

Отчет № 03-09/21

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. по состоянию на 23.09.2021 г.

г. МОСКВА, 2021 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>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщиках</i>	7
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	8
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	8
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов</i>	10
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	10
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	10
2.4. <i>Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки</i>	10
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	11
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	12
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	13
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	14
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	14
2.9.1. <i>Общие положения</i>	14
2.9.2. <i>Описание региона – Москва</i>	15
2.10. <i>Анализ рынка офисной недвижимости в Москве</i>	18
2.10.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	18
2.10.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	19
2.10.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.</i>	23
2.10.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.</i>	23
2.10.5. <i>Выводы</i>	25
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	25
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	26
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	26
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
4.1. <i>Общие положения</i>	27
4.2. <i>Затратный подход</i>	28

4.3.	Доходный подход	29
4.4.	Сравнительный подход	29
4.5.	Выводы	30
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	30
5.1.	Общая методология сравнительного подхода	30
5.2.	Выбор аналогов	33
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	34
5.4.	Обоснование внесенных корректировок.	36
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	37
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	38
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	39
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ	40
П.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.	40
П.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
П.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	45
П.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	50
П.5.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....	62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

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

Задание на оценку №26 от 20.09.2021 года к вышеуказанному договору.

Период проведения оценки: с 20.09.2021 года по 23.09.2021 года.

Дата оценки: 23.09.2021 года.

Дата составления Отчета: 23.09.2021 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 44 560 000 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 (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3), на дату проведения оценки составляет округленно (до десятков тысяч рублей):

44 560 000,00

(Сорок четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная величина НДС (справочно) составляет 7 426 666 руб. 67 руб.

Расчетная стоимость без учета расчетной величины НДС составляет (справочно)
37 133 333 руб. 33 коп.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку № 26 от 20.09.2021 г.
к Договору № И -0/1 от «15» июля 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	<p>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с I по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вишня Ляциса, д. 27, кор. 3</p>			
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Объект оценки</p>	<p>Кадастровый номер</p>	<p>Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности 77-АР № 161255/17.12.2013 г.\ 77-77-22/055/2013-973 от 13.12.2013</p>	
<p>Сведения об оценщиках</p>	<p>ФИО</p>	<p>Наименование СРОО</p>	<p>Место нахождения СРОО</p>	<p>Обязательное страхование ответственности Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года. 122222</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.</p> <p>Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>			
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>			
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>			
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</p>			

	<p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (применяется в действии на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	23.09.2021 г.
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
Допущения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической, экспертной, правовой, инженерно-технической, строительной-технической и технологической экспертиз объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертиз. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущения, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется присвоить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»</p>
<p>Генеральный директор</p>  <p>Е.В. Кравченко</p> 	<p>Генеральный директор</p>   <p>И. П.</p>

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 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>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 12 августа 2021года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО- 0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года Реквизиты страховой компании: 121087, 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 №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 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», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности РОО в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
2. Идентификация объекта осуществлялась при натурном осмотре, а также по предоставленным документам (см. приложения). По данным заказчика, строительство, реконструкция, ремонт, иные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
3. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.9. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 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. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

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

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

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

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

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

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

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

Источник: данные заказчика.

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

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

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

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

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

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

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ – нет данных.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый 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 неустрашимым.

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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

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

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 15% (состояние хорошее, ближе к верхней границе диапазона).

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

Совокупный износ равен физическому.

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

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

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

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

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

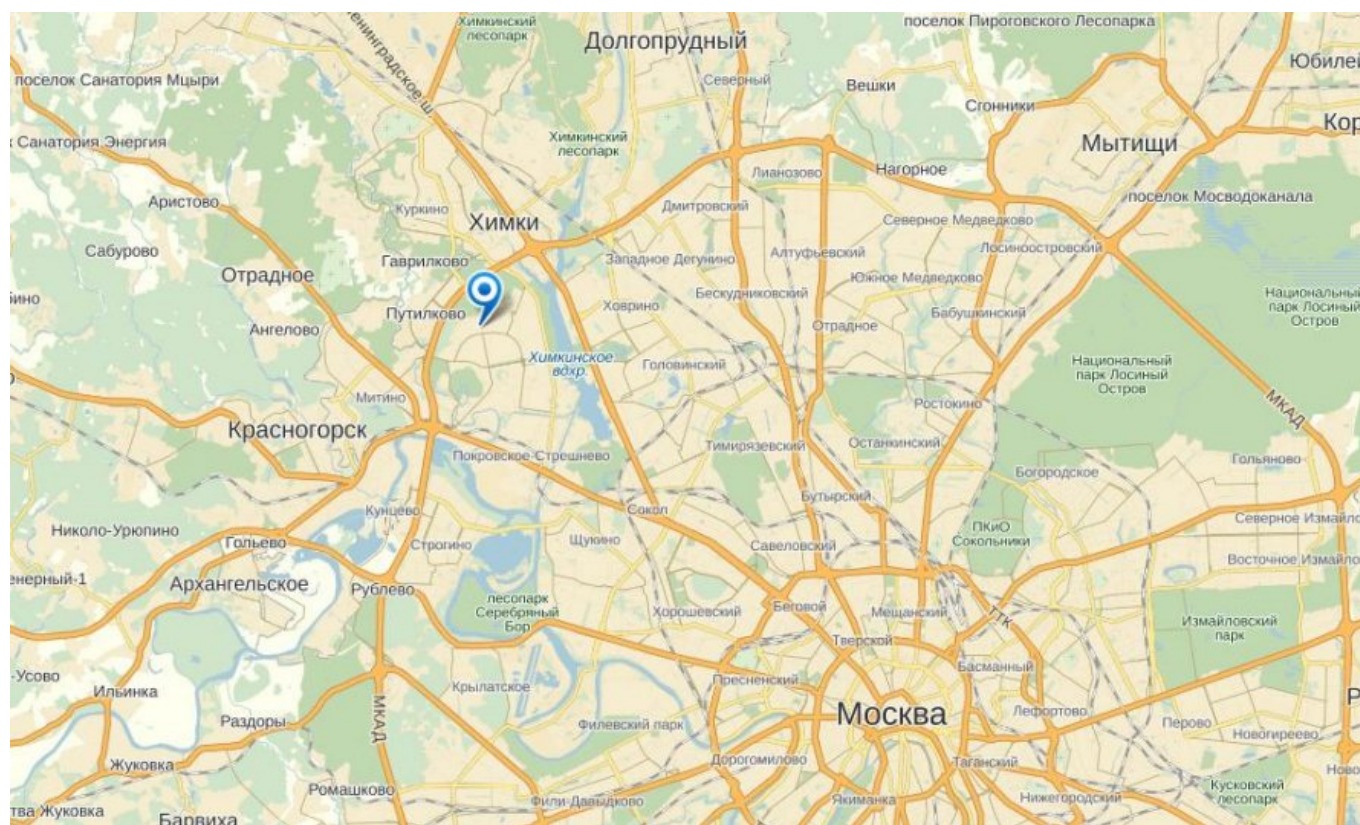


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

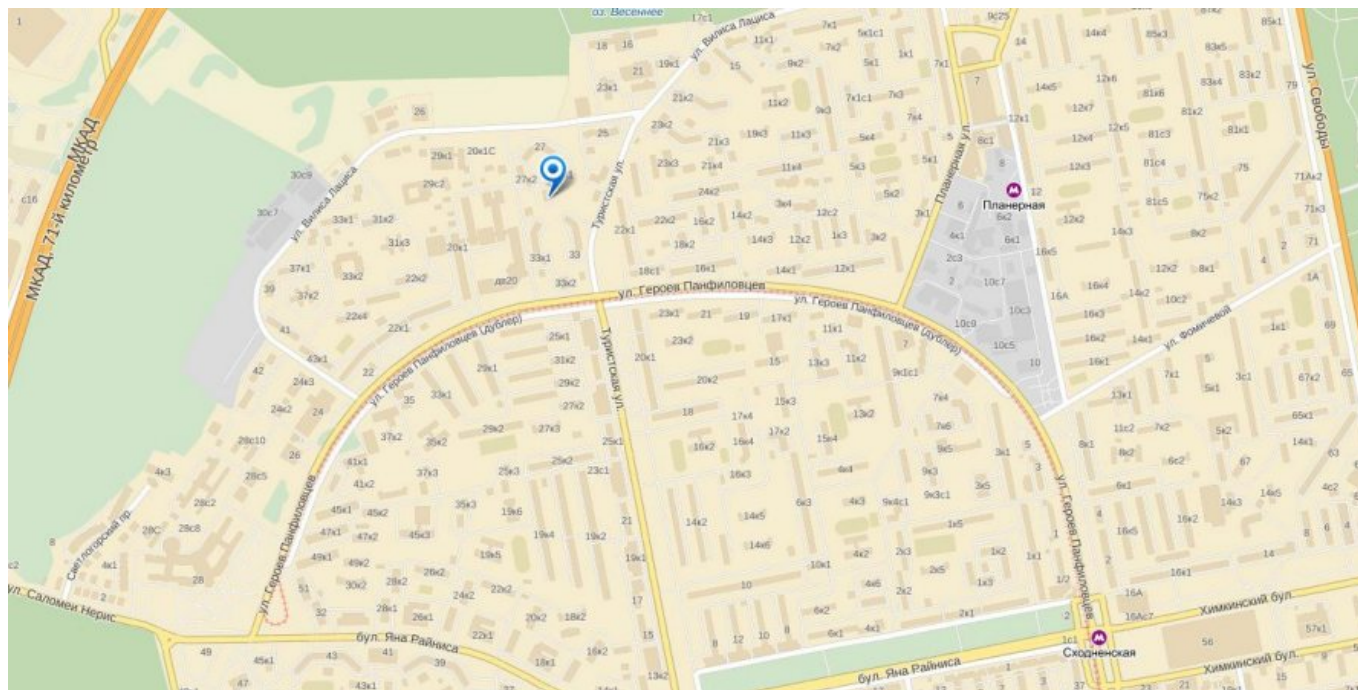


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.9.2. Описание региона – Москва*



Инвестиционная привлекательность региона.

По данным Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, под эгидой Агентства стратегических инициатив, очередные результаты которого были представлены в июле 2021 года, Москва удерживает 1 место второй год подряд.

Объем инвестиций в основной капитал в Москве за первое полугодие 2021 года достиг 1,4 триллиона рублей. Это на 20,9 процентов больше, чем за тот же период 2020 года.

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 Москвы составляет 12 655 050 человек (2021).

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.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на 2020 год из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

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

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

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. В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

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

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

Характеристика муниципального района.

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

Площадь территории района составляет 9,4 кв.км.

Население 165,7 (2021) тыс. чел.

Большая часть района Северное Тушино представляет собой жилую застройку.

Развитая инфраструктура.

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

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



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

2.10. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса

* ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), Москва, 09.01.2020., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Класс помещения	Особенности
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	Офисно-торговые объекты свободного назначения	встроенные помещения в жилых зданиях	Е	расположение на первом этаже, отдельный вход

Источник: суждения оценщика

2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

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

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

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

Тип объекта

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

Местоположение объекта – местонахождение в пределах города

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

Местоположение объекта – удаленность от станций метро

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

Местоположение объекта – расположение относительно «красной линии»

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

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

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

Наличие отдельного входа

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

Техническое состояние здания.

Состояние и время постройки здания влияет на стоимость.

Состояние внутренней отделки помещений.

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

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,96	09,22	12,70
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	8,52	06,92	13,56

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента общественной значимым участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,09	1,02	1,12

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,07

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортными кольцами (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортными кольцами (ЧТК)	1,11	1,06	1,20



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

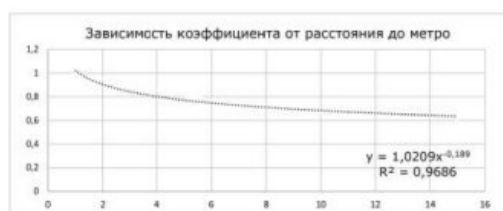
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московскими большими кольцами (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,11	1,06	1,21

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

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

4. Удаленность от метро*

УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ЗОНА ПРЯМОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	
Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68	
до 5 мин	0,89	1,00	1,15	1,24	1,34	
от 5 до 10 мин	0,79	0,87	1,00	1,08	1,17	
от 10 до 15 мин	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08	
в транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00	



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

5. Особенности местоположения зданий

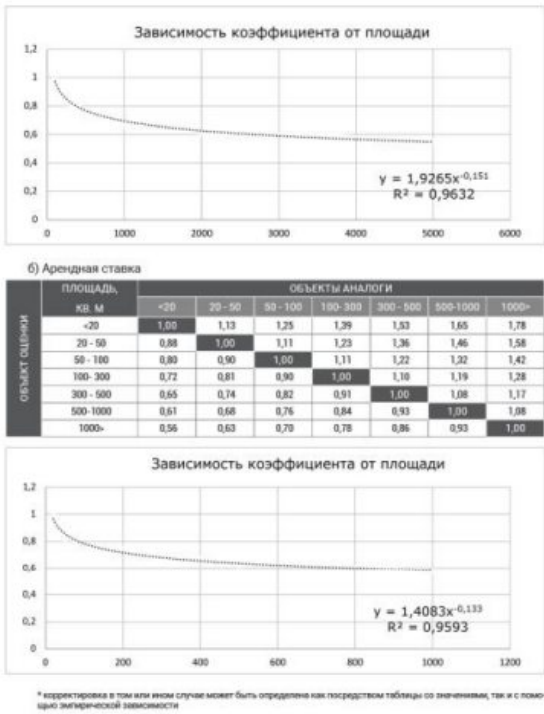
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,20	1,16	1,32
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии внутренней артерийной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,07	1,20

6. Общая площадь*

ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
	+100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000+
+100	1,00	1,14	1,27	1,39	1,55	1,68	1,84
100 - 300	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36	1,48	1,62
300 - 500	0,79	0,90	1,00	1,10	1,22	1,33	1,46
500 - 1000	0,72	0,82	0,91	1,00	1,11	1,21	1,32
1000 - 2000	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,09	1,19
2000 - 5000	0,59	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
5000+	0,54	0,62	0,69	0,76	0,84	0,91	1,00



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



7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,19	1,15	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,08	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,11	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на максимальном этаже	1,12	1,04	1,14

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в отдельных входах, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хороших состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставлении состояния внутренней отделки)	1,16	1,11	1,27
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставлении состояния внутренней отделки)	1,23	1,12	1,33

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условии заключения краткосрочного договора аренды**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хороших состоянии (не требующая проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующая проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,13	1,07	1,20

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

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,85	9,45	16,47
Величина недогрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,89	9,96	19,21

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,44	16,39	24,90
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (капогевы / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,44	9,96	12,89
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	25,14	20,44	31,58
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	25,27	20,45	32,44

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,11	1,08	1,18

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	5	3	7

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

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

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

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}^i}$$

где:

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

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

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

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КА- ПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТ- НАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕ- СКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	4 790	-3 963	-9 103	-20 133
Требуется капитальный ремонт	-4 790	0	-8 753	-13 893	-24 923
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 963	8 753	0	-5 140	-16 170
Стандарт	9 103	13 893	5 140	0	-11 030
Люкс	20 133	24 923	16 170	11 030	0



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

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

Рынок офисной недвижимости Москвы является частью глобального рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19.

Рынок офисной недвижимости в прошлом году испытал сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В 2021 году произошел ряд событий, повлиявших в положительную сторону на динамику рынка недвижимости.

- Компания вакцинации сняла уровень напряжения в обществе и экономике;
- Государства в большинстве отказываются от политики тотальных локдаунов;
- Коронавирус становится привычной частью жизни;
- Ряд отраслей демонстрирует рост.

В России рост курса доллара в конце 2020 - начале 2021 года привел к восстановлению и росту уровня рублевых цен на рынке офисной недвижимости, особенно в низкоклассных сегментах.

На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

При этом рублевые цены предложения с весны 2021 увеличились, скидки на торг остались на прежнем уровне.

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

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два

сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв. м) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям.

При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены.

За 2020 год объем снизился в 2 раза в сравнении с аналогичным показателем 2019 года и составил 768 тыс. кв. м.*

В 2021 году тенденция изменилась в сторону восстановления объемов продаж.

Объем сделок на офисном рынке Москвы в 1-м полугодии 2021 года стал максимальным за 8 лет

В I полугодии 2021 г. знаменательным является рекордный за последние семь лет показатель ввода, составивший 446 тыс. кв. м. Но лишь 14% от нового предложения вышли на спекулятивный рынок. При этом доля вакантности завершенных спекулятивных проектов составила 50%.

Рекордные объемы ввода по факту не влияют на увеличение предложения для пользователей: новые объекты либо строятся для конкретных компаний, либо площади контракуются на этапе строительства. Эта тенденция будет только усиливаться. Для средних и крупных запросов практически нет альтернативных опций высококачественных офисных площадей. В связи с отсутствием продукта мы продолжаем наблюдать увеличение сделок продления. Такое состояние рынка будет усугубляться, так как спекулятивное строительство сохраняется на низком уровне. Таким образом, объем сделок в 2022–2023 годах будет ограничен доступным предложением и сделками build-to-suit.†

Спрос на офисные помещения на рынке Москвы по результатам I полугодия 2021 г. приблизился к допандемийным показателям и составил 681 тыс. кв. м, что свидетельствует о восстановлении активного спроса и стабилизации рынка.‡ Ключевыми драйверами спроса на сегодняшний день являются ИТ- и телекоммуникационные компании. Доля вакантных площадей постепенно идет на спад, наиболее ярко выражена динамика наблюдается в объектах класса А, показатель вакантности которого уже достиг результата I полугодия 2019 года.

Общее количество выставленных на продажу офисных помещений в 4 квартале 2020г. в Москве продолжило расти и достигло уже почти 4 тысяч. Рост составил почти 10%. Средняя цена за лот почти не изменилась и составила 38 млн. рублей§.

В 2020 году в сегменте купли-продажи офисных помещений зафиксировано существенное падение средней стоимости, в первую очередь для офисов класса А.**

На начало 2021 года в Москве средняя стоимость 1 кв. м офиса класса А составляла порядка 391 тыс. рублей, хотя еще в начале прошлого года показатель превышал отметку 430 тыс. рублей за «квадрат». Падение за год составило 9,7%.

Средняя стоимость кв. м в продаже офисов класса В на начало 2021 года составила 215,2 тыс.руб. (рост на 10,3% за год) При этом во время самоизоляции (в середине апреля) средняя стоимость «квадрата» в классе В увеличилась на 3% относительно докризисных значений начала года при одновременном падении цен на офисы класса А. Такая динамика говорит о временном перераспределении спроса: в локдаун компании искали шанс сэкономить, мониторя для покупки в том числе и более бюджетные варианты класса В, что позволило продавцам таких объектов пересмотреть прайс.

Стоимость офисной недвижимости класса С уменьшилась на начало года составила 126,4 тыс. рублей (снижение за год на 9,5%) В отличие от других классов, для этого типа недвижимости резких колебаний по ценам не наблюдалось, но общие тенденции были схожими и с другими

* Источник: <https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/moscow-office-real-estate-market-overview-for-the-2nd-quarter-of-2021>

† Источник: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow_Office_MarketView_2021_Q2_RUS.pdf

‡ Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-office-2021>

§ Источник: <https://labned.pro/analitika-rynka-ofisov-v-4-kvartale-2020-v-moskve/>

** Источник: <https://www.cian.ru/stati-ofisy-moskvy-vyshe-stavki-bolshe-padenie-314706/>

классами.

Динамика цен в сегментах D и E в целом соответствует сегменту класса B.

Сводные данные по диапазонам удельных стоимостей исследуемых офисных объектов на конец марта 2021 года в зависимости от класса и направления приведены в таблице ниже*.

Таблица 8 Диапазоны цен на офисы в Москве, конец 1 квартала 2021 года.

Объект	Удельная стоимость, тыс. руб.			
	Направление			
	Северное	Восточное	Южное	Западное
Офисы класса А	114 - 383	108 - 383	108 - 383	111 - 383
Офисы класса В	92 - 311	88 - 311	87 - 311	90 - 311
Офисы класса С	64 - 215	61 - 215	60 - 215	62 - 215

Объект оценки относится к специфическому подсегменту встроенно-пристроенных нежилых помещений в жилых домах.

Ожидается получение результата ниже средневзвешенных цен по рынку (за сегмент, на уторговывание и за счет удаленности от метро).

На рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода количество предложений в сегменте встроенно-пристроенных помещений в жилых домах (пригодных для размещения офисов) на продажу, расположенных в близлежащих районах.

В районе Северное Тушино выявлено 1 предложение продаж помещений офисного назначения на 1 этаже жилого дома. Отбор аналогов по местонахождению расширен на соседний район Южное Тушино.

В районах Северное и Южное Тушино выявлено 14 предложений продаж помещений офисного и свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов с удельными ценами до корректировки на торг от 72,8 тыс.руб. за кв. м до 230,0 тыс. руб. за кв.м.

После отсева повторных и явно отличающихся предложений диапазон цен на отобранные помещения на дату оценки составил 101,1...197,0 тыс.руб. за кв. м в зависимости от величины объекта, расположения относительно метро, качества отделки, новизны здания. Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 160,0 тыс. руб. на кв. м до учета скидки на торг, без корректировки на НДС. (Источник www.cian.ru, анализ оценщика).

2.10.5. Выводы

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

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

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

4. На ул. Вилиса Лациса предлагаются к продаже 1 аналога объекта оценки, а в районах Северное и Южное Тушино еще 4 аналога (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

5. Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 160 тыс. руб. на кв. м до вычета корректировки на торг, без корректировки на НДС.

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

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

* Источник: АФОС Аналитика. Анализ рынка офисных помещений г. Москвы. Март 2021 г. Режим доступа - URL: <https://www.esm-invest.com/analytics>

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

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены 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 неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ НЭИ объекта оценки был проведен методом качественного анализа по комплексу показателей. По каждому показателю существующему объекту для трех вариантов возможного

использования присваивался балл по четырехбалльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Таблица 9. Расчет баллов по видам использования.

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

Согласно п. 20 федерального стандарта, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 г. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (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 недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объекты аренды (рыночная арендная ставка, выраженная в руб./кв. м в год) за объект недвижимости, расположенный по адресу:

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 содержится в 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.

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

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома. 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, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений

используется следующая последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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».

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

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

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

аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

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

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

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

Исследовано 15 объявлений. Отсеяны повторные предложения, предложения продажи прав аренды, объекты с мебелью и оборудованием, объекты в строящихся домах, объекты под чистовую отделку, объекты с витринным остеклением. В результате исследования рынка недвижимости были отобраны данные о предложениях пяти аналогов.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 10 Описание аналогов

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение		Помещение свободного назначения	Продажа помещения свободного назначения	Продажа помещения свободного назначения	Продажа помещения свободного назначения	Продажа офиса	Продажа помещения свободного назначения
Адрес		г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д.27, корп.3	Москва, улица Вилиса Лациса, 15	Москва, улица Вилиса Лациса, 9К1	Москва, бульвар Яна Райниса, 31	Москва, проезд Донелайтиса, 27	Москва, Светлогорский проезд, 3
Площадь улучшений	кв.м.	345,4	100,0	350,0	216,1	133,0	215,5
Состав прав		собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения		дата оценки	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021
Возможность торга			да	да	да	да	да
Местоположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район		Северное Тушино	Северное Тушино	Северное Тушино	Южное Тушино	Южное Тушино	Южное Тушино
Станция метро		Планерная, Сходненская	м. Планерная	м. Сходненская	м. Трикотажная	м. Сходненская	м. Трикотажная
Расстояние до метро		м.Планерная (18 мин пешком)	10-15 мин.пешком	15-20 мин пешком	15-20 мин пешком	15-20 мин пешком	15-20 мин пешком
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)		да	да	да	да	да	да
Назначение здания		жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Этаж / этажей		1/17	1/17	1/12	1/22	1/16	1/22
Распределение площадей		все - 1 этаж	все – 1 этаж	все – 1 этаж	все – 1 этаж	все – 1 этаж	все – 1 этаж
Тип помещения		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Состояние зданий		хорошее	хорошее	удовл	хорошее	хорошее	хорошее
Окружение		жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Наличие инженерных коммуникаций		центральные (все необходимые коммуникации и связь)	центральные	центральные	центральные	центральные	центральные
Отдельный вход		есть	да	да	да	да	да
Парковка		стихийная	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная
Охрана		централизованная охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. за объект недвижимости	руб.		19 700 000	35 400 000	41 059 000	26 000 000	27 500 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м	руб./кв.м		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/262725325	https://www.cian.ru/sale/commercial/239913778	https://www.cian.ru/sale/commercial/261863632	https://www.cian.ru/sale/commercial/245127913	https://www.cian.ru/sale/commercial/245662216
ID объявления			262725325	239913778	261863632	245127913	245662216

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610
Коэффициент, учитывающий НДС	-		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб.		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610
Качество прав							
Объем оцениваемых прав		собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение и разрешенное использование		Помещение свободного назначения	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610
Условия финансирования		типичные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610
Дата предложения		дата оценки	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021	сентябрь 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		197 000	101 143	190 000	195 489	127 610
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
	руб.		-21 788,20	-11 186,40	-21 014,00	-21 621,05	-14 113,69
Скорректированная цена	руб.		175 212	89 956	168 986	173 868	113 497
Расположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		175 212	89 956	168 986	173 868	113 497
Близость к станции метро		15-20 мин. пешком	5-10 мин. пешком	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком
корректирующий коэффициент удаленности от метро по справочнику		1,000	0,860	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на близость к станции метро	%		-14%	0%	0%	0%	0%
	руб.		-24 529,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		150 682	89 956	168 986	173 868	113 497
Физические характеристики:							
Площадь помещения	кв.м.	345,4	100,0	350,0	216,1	133,0	215,5
коэффициент площади по справочнику		0,797	0,961	0,795	0,856	0,921	0,856
Корректировка	%		-17%	0%	-7%	-13%	-7%
	руб.		-25 715	226	-11 647	-23 409	-7 823
Скорректированная цена	руб.		124 967	90 183	157 339	150 459	105 674
Расположение здания относительно первой линии		да	да	да	да	да	да
корректирующий коэффициент на первую линию по справочнику			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		124 967	90 183	157 339	150 459	105 674
Расположение в здании		1/17	1/17	1/12	1/22	1/16	1/22
		все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		124 967	90 183	157 339	150 459	105 674
Наличие отдельного входа		есть	да	да	да	да	да
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			124 967	90 183	157 339	150 459	105 674
Состояние здания		хорошее	хорошее	удовл	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	16%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	14 429,24	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		124 967	104 612	157 339	150 459	105 674
Наличие парковки, охраны и коммуникаций		централизованная охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа, все необходимые коммуникации и связь	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		124 967	104 612	157 339	150 459	105 674
Скорректированная цена			124 967	104 612	157 339	150 459	105 674
Общая чистая коррекция	руб.		-72 032,60	3 469,15	-32 661,40	-45 029,95	-21 936,46
в % от цены продажи			-36,56	3,43	-17,19	-23,03	-17,19
Общая валовая коррекция	руб.		72 032,60	25 841,95	32 661,40	45 029,95	21 936,46
в % от цены продажи			36,56	25,55	17,19	23,03	17,19
Весовой коэффициент			1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно	руб.	129 000					
Общая площадь объекта	кв.м.	345,4					
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	44 560 000					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 12. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Ед.изм.	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Значение скорректированной цены	тыс.руб./кв.м	115	125	105	157	150	106
Квадрат отклонения		675	104	104	1 810	1 272	83
Среднее квадратичное отклонение		26,0					
Коэффициент вариации		22,6%					

Источник: расчеты оценщика

Размер коэффициента вариации в пределах допустимого.

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

В соответствии с п.30 ФСО7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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

Таблица 13. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	10,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	44,5
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	40,1
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	49,0

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 40,1–49,0 млн. руб.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

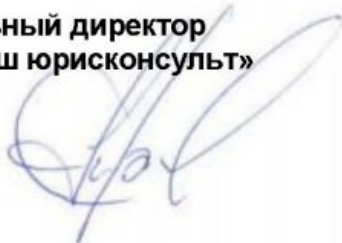
44 560 000,00

(Сорок четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная величина НДС (справочно) составляет 7 426 666 руб. 67 руб.
Расчетная стоимость без учета расчетной величины НДС составляет (справочно)
37 133 333 руб. 33 коп.

Генеральный директор
ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик



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 № 135-ФЗ от 29.07.98 РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. 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;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности РОО в действующей редакции на дату составления отчета;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.
9. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
10. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.
11. ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), Москва, 2018., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
12. Статьи и материалы сайтов интернета.
13. Иные справочные материалы, указанные по тексту Отчета.
14. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии сделаны в сентябре 2021 года



Фото.1 Интерьер (1)



Фото.2 Интерьер (2)

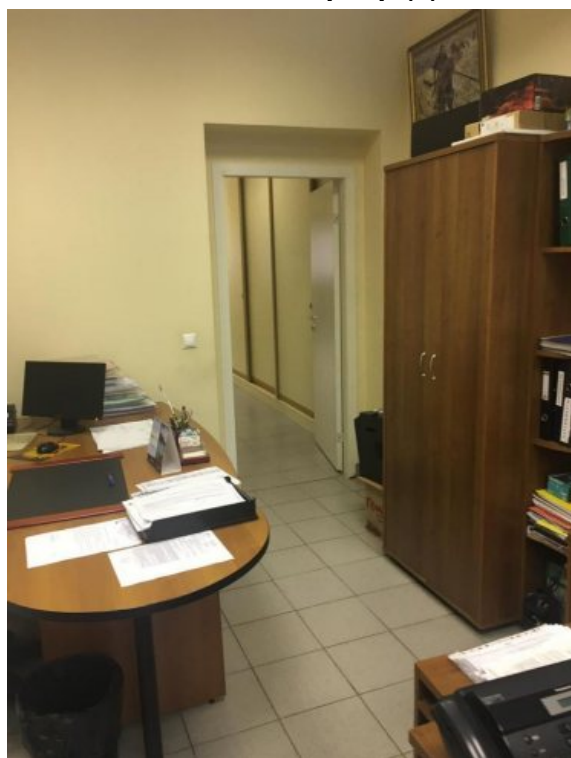


Фото.3 Интерьер (3)

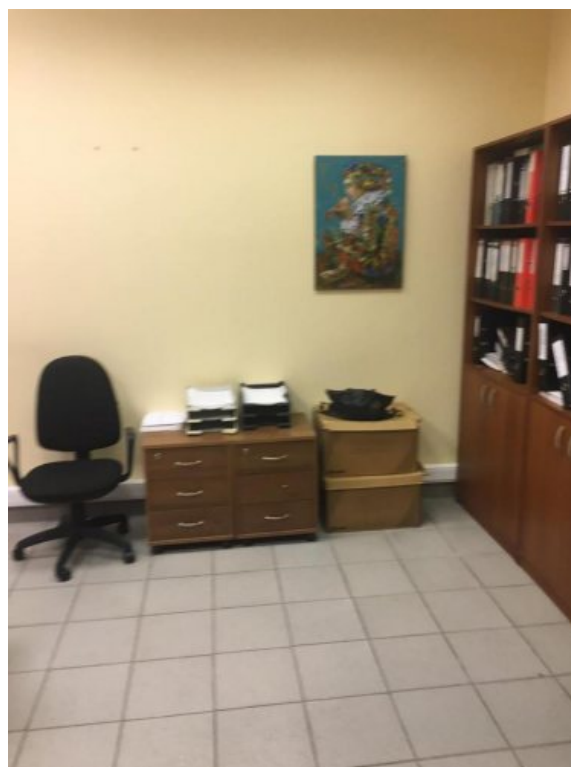


Фото.4 Интерьер (4)

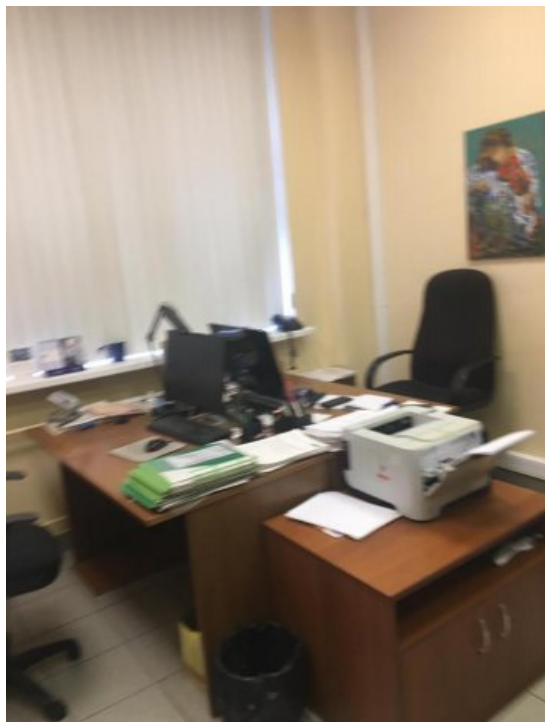


Фото.5 Интерьер (5)

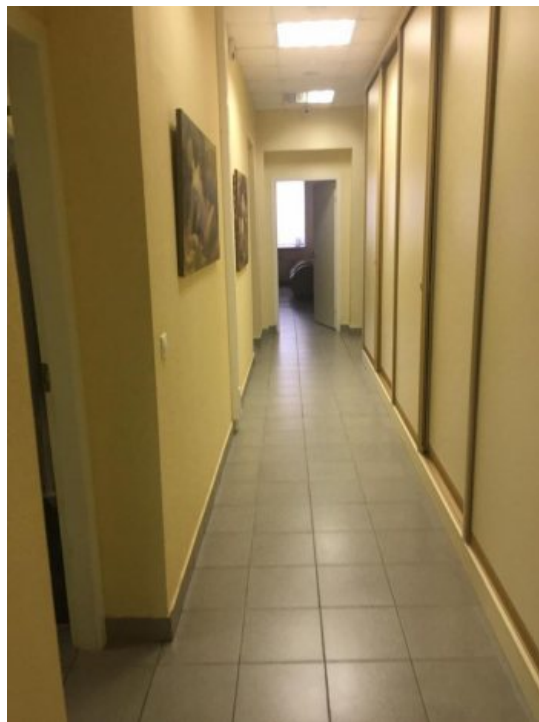


Фото.6 Интерьер (6)



Фото.7 Интерьер (7)



Фото.8 Интерьер (8)



Фото.9 Интерьер (9)



Фото.10 Интерьер (10)

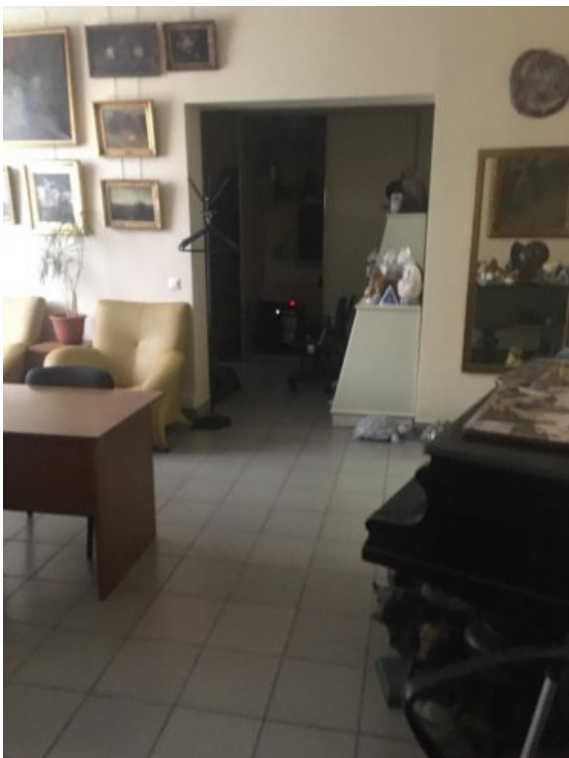


Фото.11 Интерьер (11)



Фото.12 Интерьер (12)



Фото.13 Внешний вид (1)



Фото.14 Внешний вид (2)



Фото.15 Внешний вид (17)



Фото.16 Внешний вид (18)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Отобранные аналоги

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/262725325>

Свободное назначение, 100 м²
 Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лащиса, 15 [На карте](#)
 М Планерная - 9 мин. пешком М Сходненская - 3 мин. на транспорте

вчера, 23:33 278 просмотров, 5 за сегодня

19 700 000 Р
 197 000 Р за м²

ID 12472109
 ✓ Документы агентства проверены
 Нет отзывов
 Ещё 11 объектов

+7 985 337-50-69

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Полная стоимость в договоре

100 м ² Площадь	1 из 17 Этаж	Свободно Помещение
-------------------------------	-----------------	-----------------------

Выгодное предложение с минимальной ценой на похожие объекты. Продаю срочно.

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ КУПЛИ ПРОДАЖИ. Возможна Ипотека.

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Первый этаж.

Удобное нежилое помещение в центре густонаселенного района, с отдельным входом нехваткой коммерческих площадей на районе.

Новый монолитный заселённый дом. Респектабельный район СЗАО.

100% полезной площади. Высокие потолки. Электричество 30 кВт. 2 мокрых
[Отзыв о сайте](#) Яркая входная группа. Вывеска и возможность размещения

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/239913778>

Свободное назначение, 350 м²
 Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лашиса, 9К1 [На карте](#)
 М Сходненская - 3 мин. на транспорте
 М Беломорская - 4 мин. на транспорте М Планерная - 9 мин. пешком

вчера, 22:28 1016 просмотров, 1 за сегодня Премиум

35 400 000 Р 101 143 Р за м²

Развитие активов
 PRO
 ✓ Документы агентства проверены
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 Нет отзывов
 Ещё 13 объектов

+7 916 543-28-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

11 фото

350 м² **1 из 12** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продажа помещения, расположенного на 1-ом этаже жилого дома. 1-ая линия домов, 2 отдельных входа.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 35 400 000 Р
 101 143 Р за м²

<https://www.cian.ru/agents/28038227/>

РЕКЛАМА
 Старт продаж. Доходность до 15%
 Бизнес-квартал «Прошкино». Стоимость от 15 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
 +7 (495) 126-54-30
 ООО «ПроектГрад». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 30.09.2021. Подробности на www.a101.ru

РЕКЛАМА
 Офисы от 103 200 Р/м²
 Новый бизнес-центр Regent. Продажа офисов от 33 м² в готовом технопарке. Удобный периметр, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.
 +7 (495) 125-21-90
 Застройщик АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте regent.ru

РЕКЛАМА
СКИДКА 50% на первые 6 месяцев аренды!
 Бизнес-центр «Симонье Пласа»
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/261863632>

Свободное назначение, 216,1 м²
 в ЖК «Балтийский квартет», сдан в 1 кв. 2013
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, бул. Яна Райниса, 31 На карте
 Трикотажная · 4 мин. на транспорте
 Планерная · 5 мин. на транспорте Сходненская · 18 мин. пешком

41 059 000 Р
 190 000 Р за м²

ID 53636273
+7 983 666-15-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА
LoftStudio #12
 Лoftы от 230 850 Р/м²
 Готовые 2-уровневые апартаменты от 107 м² в лoft-квартале Studio #12! Только в сентябре скидка 10%! Панорамное остекление, потолки до 7 м. +7 (495) 182-36-53
 Лoft-квартал Studio #12. Застройщик АО «МетМедМебель». Акция до 30.09.2021. Подробности на сайте loftstudio12.ru

РЕКЛАМА
DM Tower
 Офисы класса А от 98,8 м²
 Продажа готовых офисов от 195 000 Р/м² в DM Tower! Панорамные виды на Москву-реку. Потолки 4 м, приточно-вытяжная система 24/7, сдача в 2021г. +7 (495) 125-02-91
 Застройщик: ООО «DM Tower». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

РЕКЛАМА
Продажа офиса в 103 200 Р/м²
 Офисы класса В от 33 м²
 Комфортные офисы от 103 200 Р/м² в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021. +7 (495) 125-21-90
 Застройщик: АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте regeval.ru

216,1 м² 1 из 22 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Продается помещение свободного назначения 216,1 кв.м на первом этаже ЖК Балтийский Квартет. Большой жилой комплекс бизнес-класса с развитой инфраструктурой, вокруг много школ, детских садов, парков.

Отдельный вход, витринные окна. Высокие потолки 3,2 м. Эл. мощность до 31 кВт. Разведенная по всей площади приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация и т.д.

Хорошая транспортная доступность: 5 мин до МКАД, 15 мин пешком м. Сходненская.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

41 059 000 Р

Отзыв о сайте

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/245127913>

Офис (А), 133 м²
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, проезд Донелайтиса, 27 На карте
 М Сходненская · 18 мин. пешком

443 просмотра, 1 за сегодня

26 000 000 Р
 195 489 Р за м²

ID 75261
 PRO
 ✓ Документы агента проверены
 Ещё 22 объекта

+7 901 221-84-87
+7 981 666-18-17

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, оцените, нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

133 м² **1 из 16** **Свободно** **А**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Продается нежилое помещение 133 кв.м. под офис. 1 этаж с отдельным входом современного кирпичного дома, высота потолков 4 метра, начат, но не окончен дорогой ремонт. Сделана разводка сетей и коммуникаций, частично выполнена чистовая отделка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 26 000 000 Р
 195 489 Р за м²

[Отзыв о сайте](#)

РЕКЛАМА
 Продана в БЦ «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Готовый арендатель бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Аэровокзальная. Офисы от 2,8 млн руб!
 +7 (495) 106-43-73
 Акция до 30.09.2021, подробности на сайте otzede2.omprfm.ru

РЕКЛАМА
 Лучшие лофты по цене от 10%
 Студия #12
 Лофты со скидкой 10%!
 Лофт-квартира Studio #12. Готовые 2-уровневые апартаменты от 230 850 Р/м². Панорамные окна, второй свет, потолки до 7 м. Зеленый жилой район.
 +7 (495) 182-36-53
 Застройщик АО «МетМедМебель». Акция до 30.09.2021. Подробности на сайте loftstudio12.ru

РЕКЛАМА
 Бизнес-центр «Искра-Парк» «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
 +7 (495) 185-24-61
 Застройщик ООО «Искра-Парк»

Аналог 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/245662216>

Свободное назначение, 215,5 м²
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Светлогорский проезд, 3 На карте

Трикофажная - 2 мин. на транспорте
 Сходненская - 3 мин. на транспорте
 Волоколамская - 5 мин. на транспорте

27 500 000 Р
 127 611 Р за м²

Консалт Недвижимость
 Профи PRO
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Ещё 227 объектов
+7 901 129-71-73
 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

215,5 м²
 Площадь

1 из 22
 Этаж

Свободно
 Помещение

Продаю готовый арендный бизнес

Площадь 215.5м2
 Арендатор магазин Продукты
 В 50 метрах от остановки общественного транспорта
 Хорошая видимость со стороны проезжей части с интенсивным трафиком
 Густо-населённый спальный район
 Месячный арендный поток - 230 000 руб
 Договор аренды до 2022г
 Собственник физ лицо
 Быстрый выход на сделку

Отзыв о сайте

РЕКЛАМА
 Бизнес-центр «Свободной»
 Аренда офисов от 70 м².
 Паркинг на 2 000 м/м.
 Развитая инфраструктура.
 Звоните! Бонусы новым арендаторам!
 +7 (495) 135-26-96
 Предложение до 30.09.2021, подробности на www.simonovskiy.ru

РЕКЛАМА
 Старт продаж: Доходность до 15%
 Бизнес-квартал «Прошнина».
 Стоимость от 15 млн руб.
 Площадь от 100 м². Класс «А».
 +7 (495) 126-54-30
 ООО «Проект-Град». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 30.09.2021. Подробности на www.a101.ru

РЕКЛАМА
 Офисы класса А от 98,8 м²
 Продажа готовых офисов от 195 000 Р/м² в DM Tower!
 Панорамные виды на Москву-реку. Потолки 4 м, пропускная система 24/7, сдача в 2021г.
 +7 (495) 125-02-91

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 502-21
От « 20 » сентября 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по заданию на оценку №26 от 20.09.2021 г. к Договору №И -0/1 от «15» июня 2020 года и находящегося по адресу:

Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780	35 983 333,33

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 501-21
 От « 20 » сентября 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по Заданию на оценку №26 от 20.09.2021 г.
 к Договору №И -0/1 от «15» июня 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технический паспорт объекта оценки не изменились.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с I по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	77:08:0003001:4780	77-АР № 161255 17.12.2013 г.\ 77-77-22/055/2013-973 от 13.12.2013	18 238 701,93	01.01.2018

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(или объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.01.2021 № 99/2021/371153293			
Кадастровый номер:		77:08:0003001:4780	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович		

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Копия выдана

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 17 АЕН 2013

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

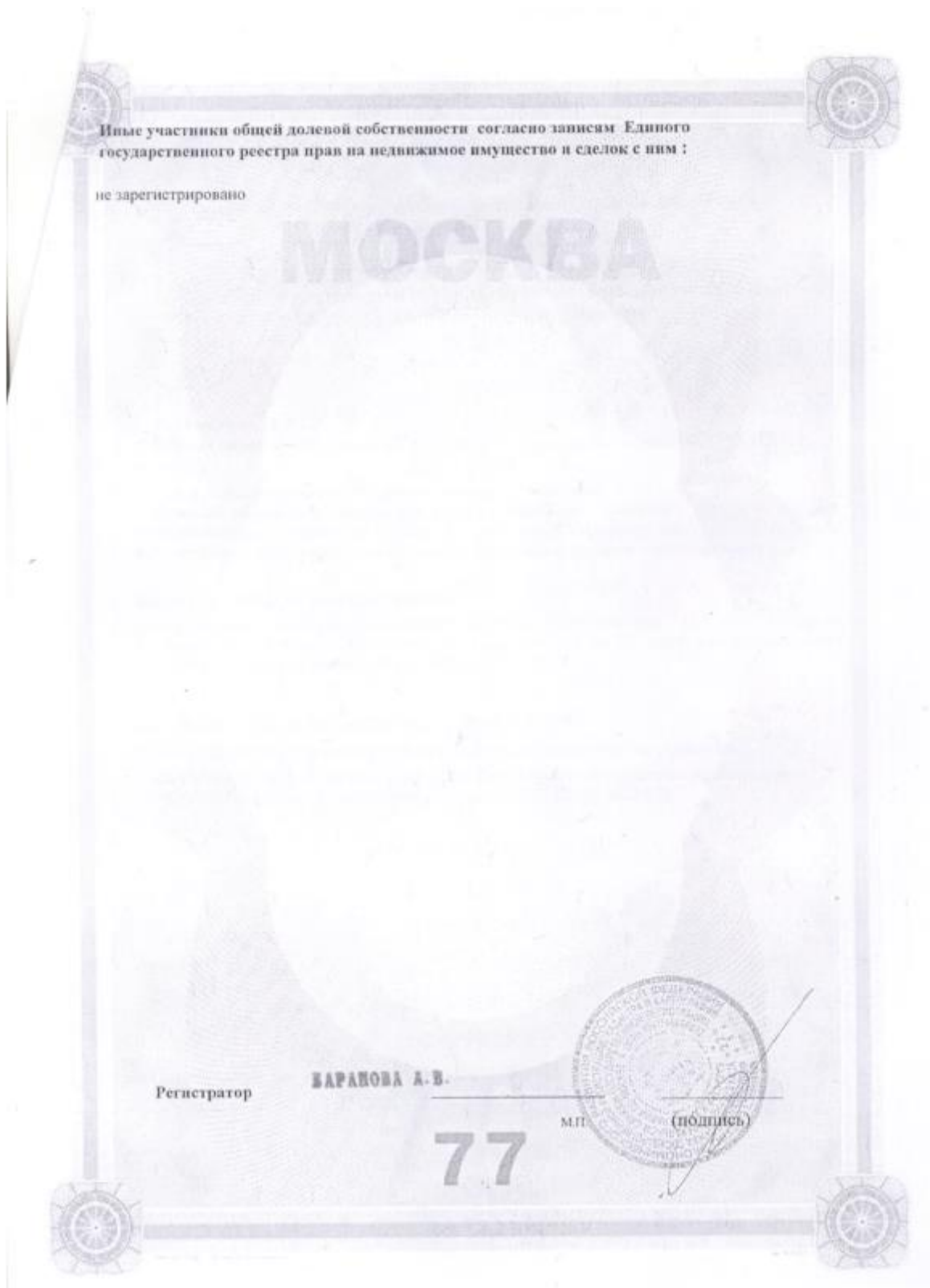
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/055/2013-973

МОСКВА

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

77-АР 161255

РО



КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

18

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

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 24.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорНИИ Северо-Западное ТБТИ
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-08-01 от 24 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

И. Г. Андисюца
(инициалы, фамилия)



02 80 11 0042539

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

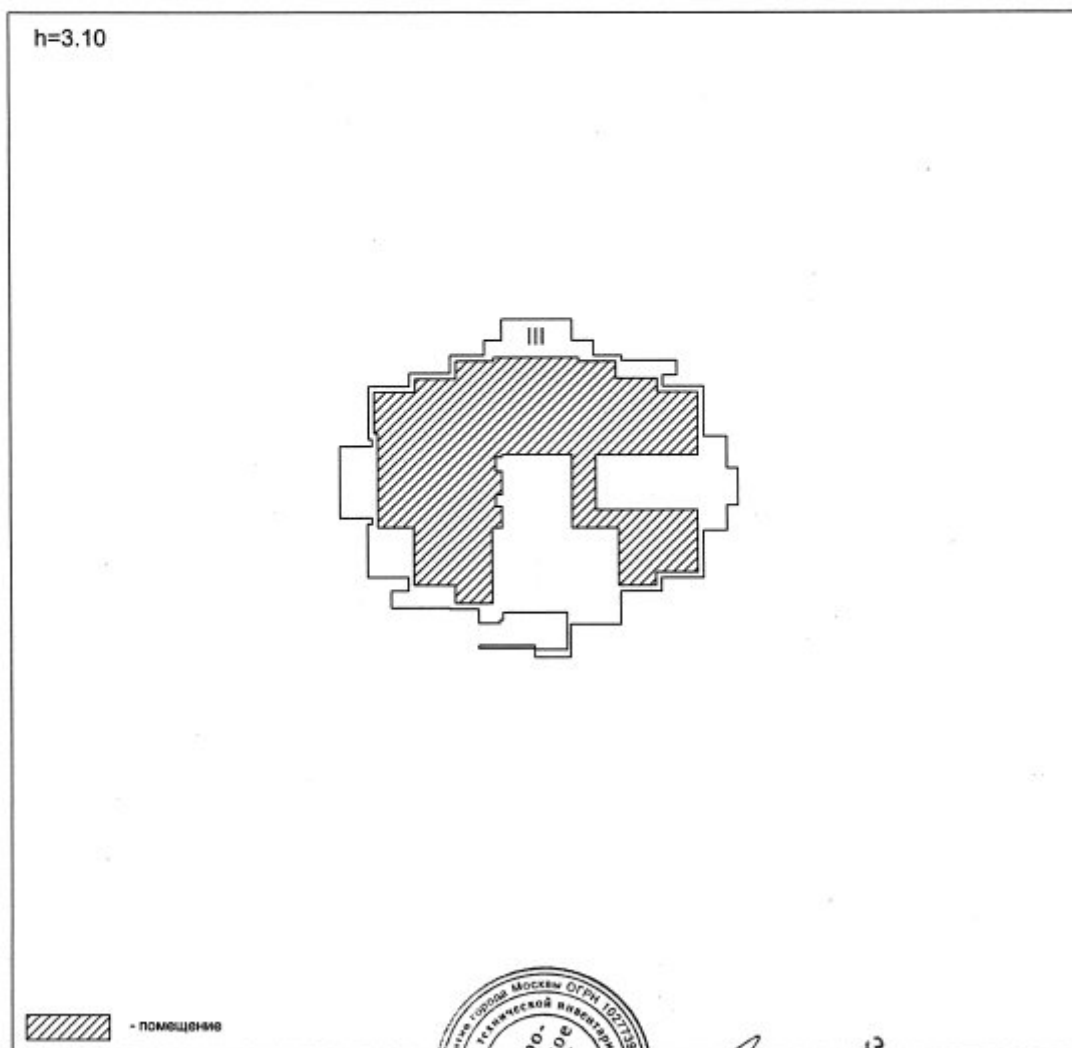
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного



(подпись)

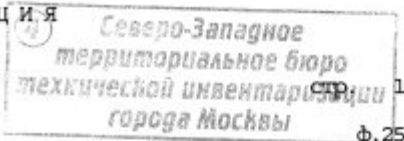
Зам. начальника
И. Г. Анисимова
Гусев Т.В.
(инициалы, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 24.04.2009



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

Экспликация на 1 странице

15.11.2011 г.

Исполнитель

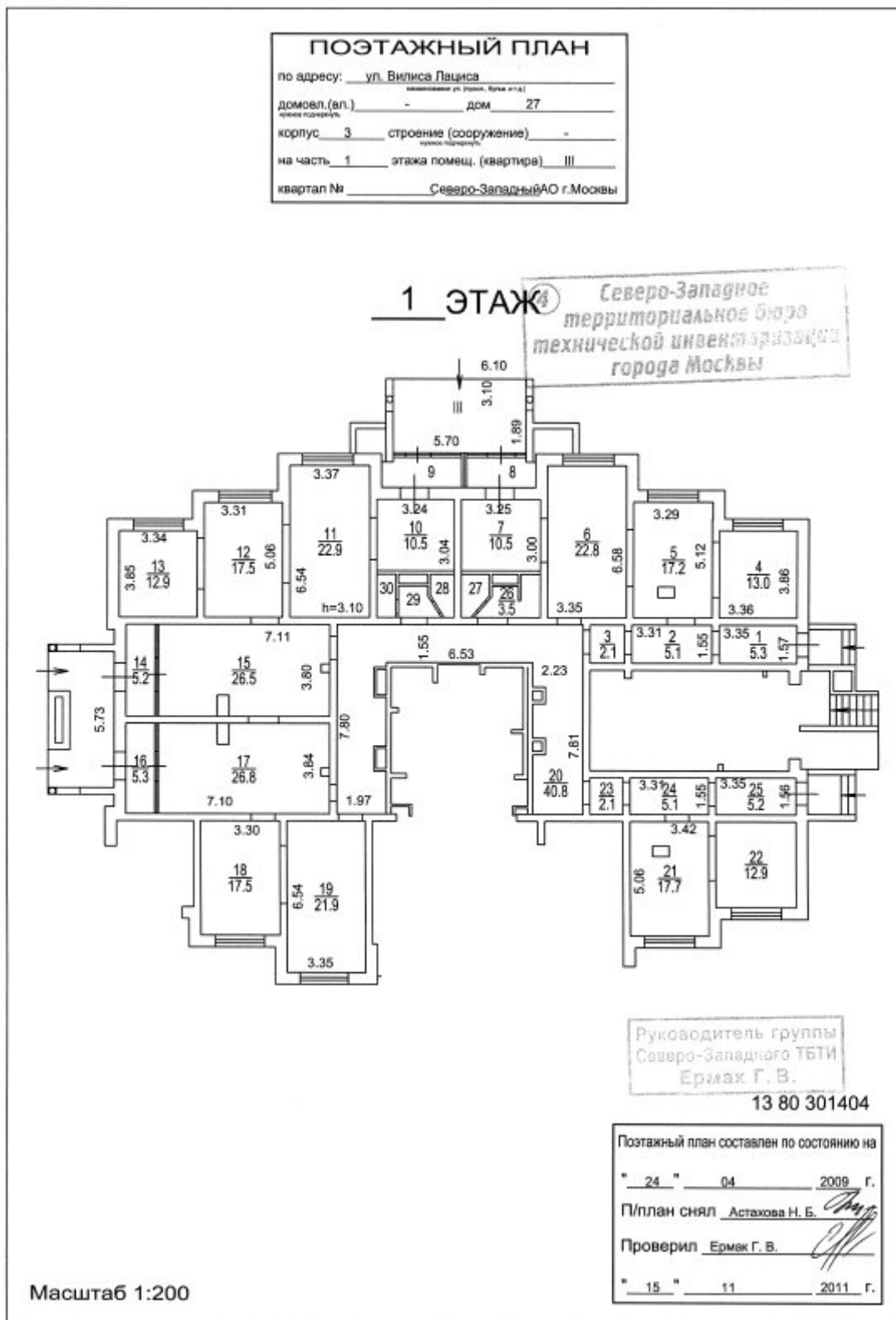
Астахова Н.В.

13 80 301404

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Г.В.



02 80 11 0042538







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 12.08.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Приложение
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,
Багатрновский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011178709 от
22.06.2021 г.**

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, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
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; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
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; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
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	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 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.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2021 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии взносом вноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : 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:		



0011178709



0011178709



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 № 022-073-007474/21

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 № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021 г.

 (Поталова Е.Ю.)
 м.п. [Stamp of Absolut Insurance]
 «17» августа 2021г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 м.п. [Stamp of Your Jurisconsult]
 «17» августа 2021г.

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРАНО
ЛИСТОВ

68
(Шестидесет
восемь)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е

