

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-08/23

Отчет №01-08/23

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1196,9 КВ.М,
НОМЕРА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ: ЭТАЖ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 1-
КОМНАТЫ С 1 ПО 11, С 13 ПО 15, 18, 19, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ХОРОШЁВСКАЯ 3-Я, Д. 2 СТР. 1
ПО СОСТОЯНИЮ НА 25.08.2023.**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2023 год

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 Оценщике</i>	7
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	8
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	8
1.8. <i>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</i>	9
1.9. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.10. <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>Перечень документов, использованных при проведении оценки, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.</i>	10
2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	10
2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	10
2.4. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	11
2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	11
2.6. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	11
2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	12
2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	14
2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	15
2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	15
2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	15
2.11.1. <i>Общие положения</i>	15
2.11.2. <i>Описание региона – Москва</i>	16
2.12. <i>Анализ рынка офисной недвижимости в Москве</i>	18
2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	18
2.12.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	20
2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.</i>	25
2.12.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.</i>	25
2.12.5. <i>Выводы</i>	26
2.13. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	26
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	28
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	28
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29

4.1.	Общие положения	29
4.2.	Затратный подход	29
4.3.	Доходный подход	31
4.4.	Сравнительный подход	31
4.5.	Выводы	32
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	33
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	33
5.2.	Выбор аналогов	36
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	37
5.4.	Обоснование внесенных корректировок.	40
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	41
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	43
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	44
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45
П.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	45
П.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
П.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.	49
П.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:	52
П.5.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)	62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

Основание для оценки

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №51 от 22.08.2023 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки с: 22.08.23 по 25.08.2023.

Дата оценки: 25.08.2023 года.

Дата составления Отчета: 25.08.2023 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 21 500 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

21 500 000

(Двадцать один миллион пятьсот тысяч рублей) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

17 916 666,67 (Семнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 коп.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №51 от 22.08.2023г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 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 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1</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</p>
<p>Сведения об оценщиках</p>	<p>ФИО</p>	<p>Наименование СРОО</p>	<p>Место нахождения СРОО</p> <p>Обязательное страхование ответственности</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Проконенко Сергей Петрович</p> <p>Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.</p> <p>105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А</p> <p>Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011722897 от 30 июля 2023 года. Срок действия с 04 июля 2023 года до 03 июля 2024 года.</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 № 022-073-008762/22 от 23 августа 2022 года. Срок действия договора с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.</p>		
<p>Цель оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности на объект оценки Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы паевых инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>		
<p>Правовое основание проведения оценки</p>	<p>Определение рыночной, справедливой стоимости составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>		
<p>Вид стоимости</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации»</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) -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.</p>		

	<p>(в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>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» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагается использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	<p>Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.</p>
Дата оценки	25.08.2023 года
Период проведения работ	с 22.08.2023 года по 25.08.2023 года.
Существенные допущения и ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходит из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригинала. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>
Форма составления Отчета об оценке	Печатная форма на бумажном носителе
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p> <p>Генеральный директор ТрастЮнион Эссет Менеджмент Е.В. Кравченко</p> 	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»</p> <p>Генеральный директор М.П. </p> 

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 07 июня 2023 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011722897 от 30 июня 2023 года. Срок действия с 04 июля 2023 года до 03 июля 2024 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета, проверка Отчета.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована 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 №022-073-008762/22 от 23 августа 2022 года. Срок действия договора с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

В рамках настоящей оценки определяется справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

предприятия.

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

1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 25.08.2023 года.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.10. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

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

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

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

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

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

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

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

2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

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

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

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

2.6. Физические свойства объекта оценки

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

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

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

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

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

Источник: кадастровый паспорт, экспликация, результаты осмотра

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

2.7. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

Состояние	Наличие проекта	Описание работ	Описание оборудования
Элитный ремонт	Авторский дизайнерский проект,	работы проводятся на высшем уровне сертифицированными компаниями,	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное,

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

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

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

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

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

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

2.8. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ - информация отсутствует.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего исследования величина физического износа определялась

экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 35% (удовлетворительное состояние, ближе к верхней границе диапазона).

Совокупный износ равен физическому.

2.9. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

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

2.11. Описание местоположения объекта оценки

2.11.1. Общие положения

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

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

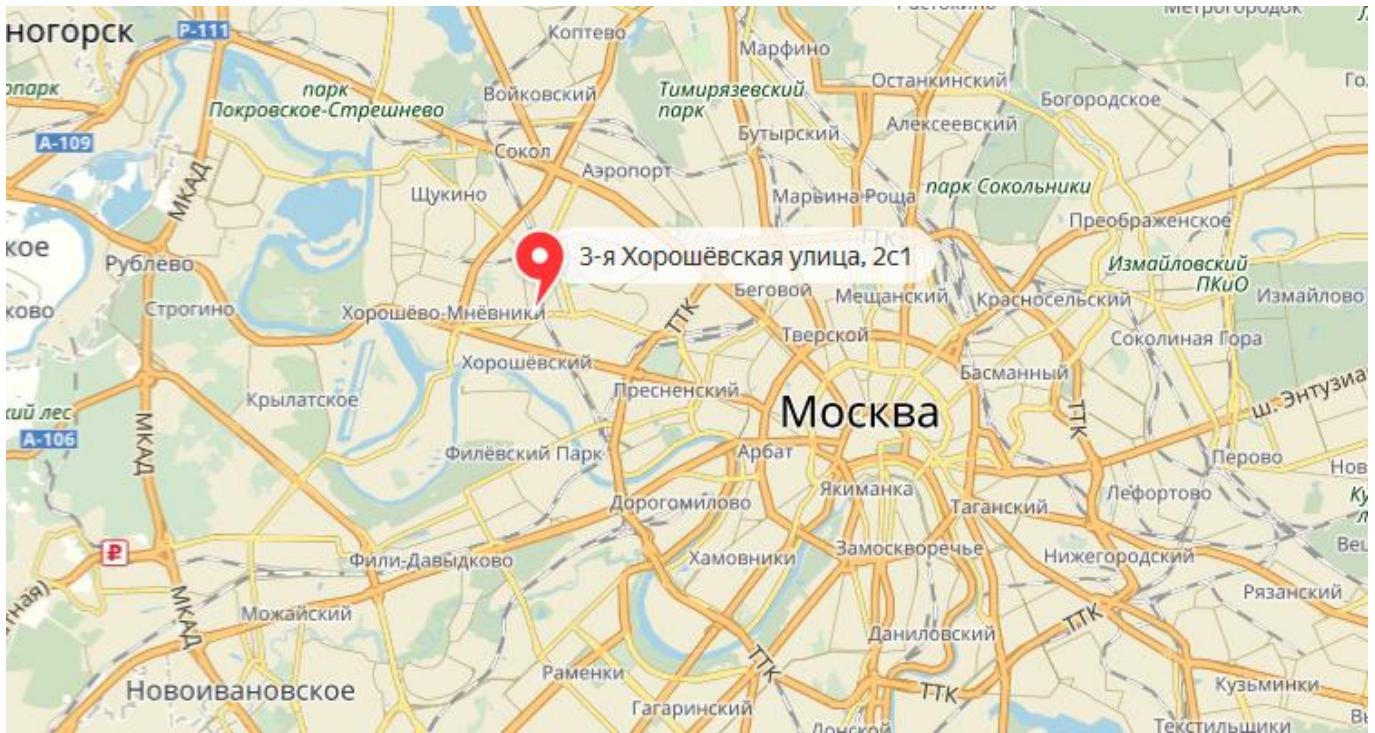


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

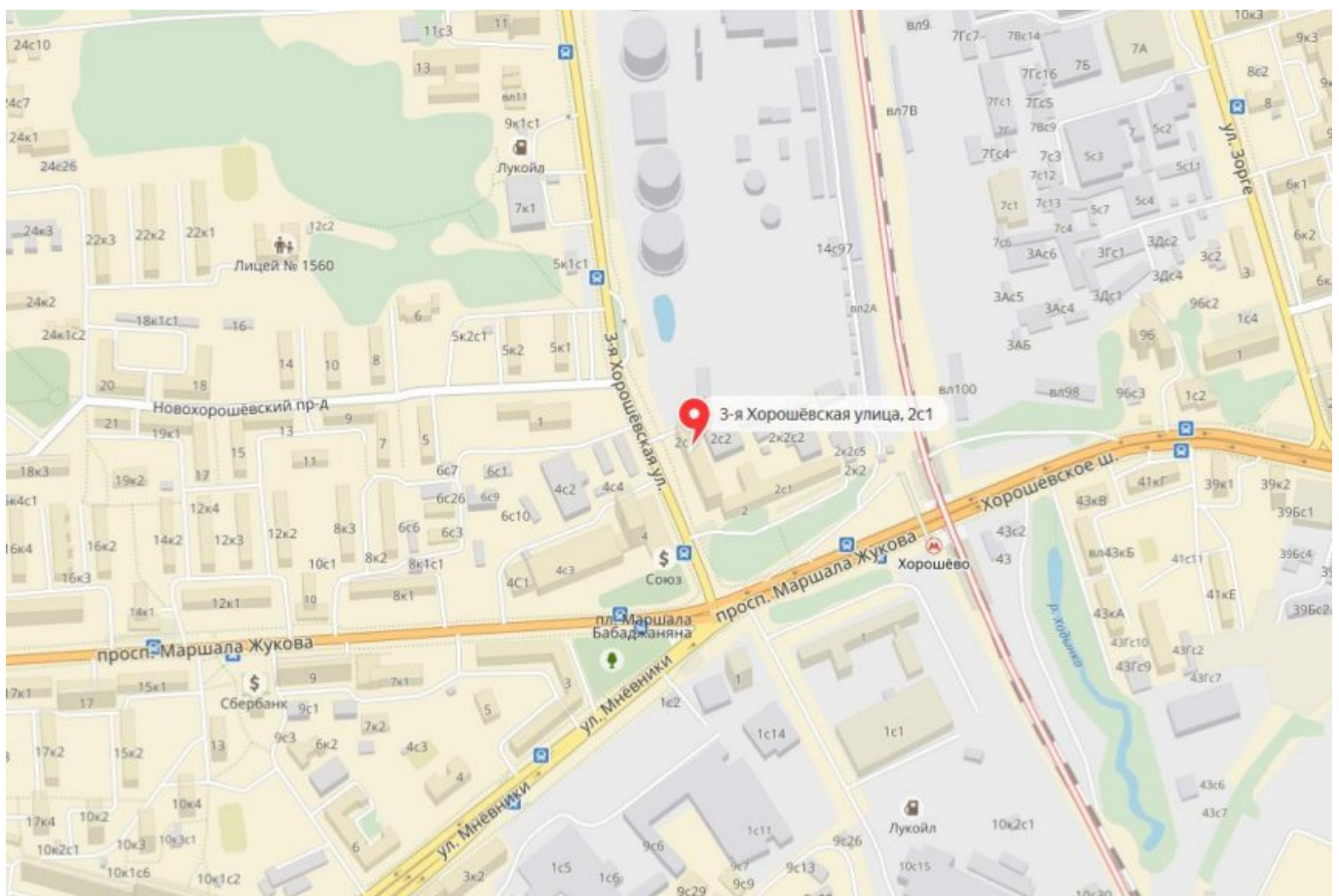


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.11.2. Описание региона – Москва



Общее описание. Территория города составляет 2561,5 кв.км. Треть (870 кв.км.) находится внутри МКАД, остальные (в т.ч. «Новая Москва») – за МКАД.

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

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

Население. Численность населения города по данным Росстата составляет 13 097 539 человек (2023). Плотность населения — 5113,23 чел./км² (2023). С учетом агломерации достигает 17,4 млн. человек.

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона (АСИ, https://asi.ru/government_officials/rating/) – 1 место.

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

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

Характеристика муниципального района*

Район Хорошево-Мневники входит в состав Северо-Западного административного округа Москвы и является одним из крупнейших в столице, насчитывающим около 175 тысяч жителей и занимающий территорию около 1500 гектар, на которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Нижние Мневники и 220 га — промышленная зона.

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

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

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

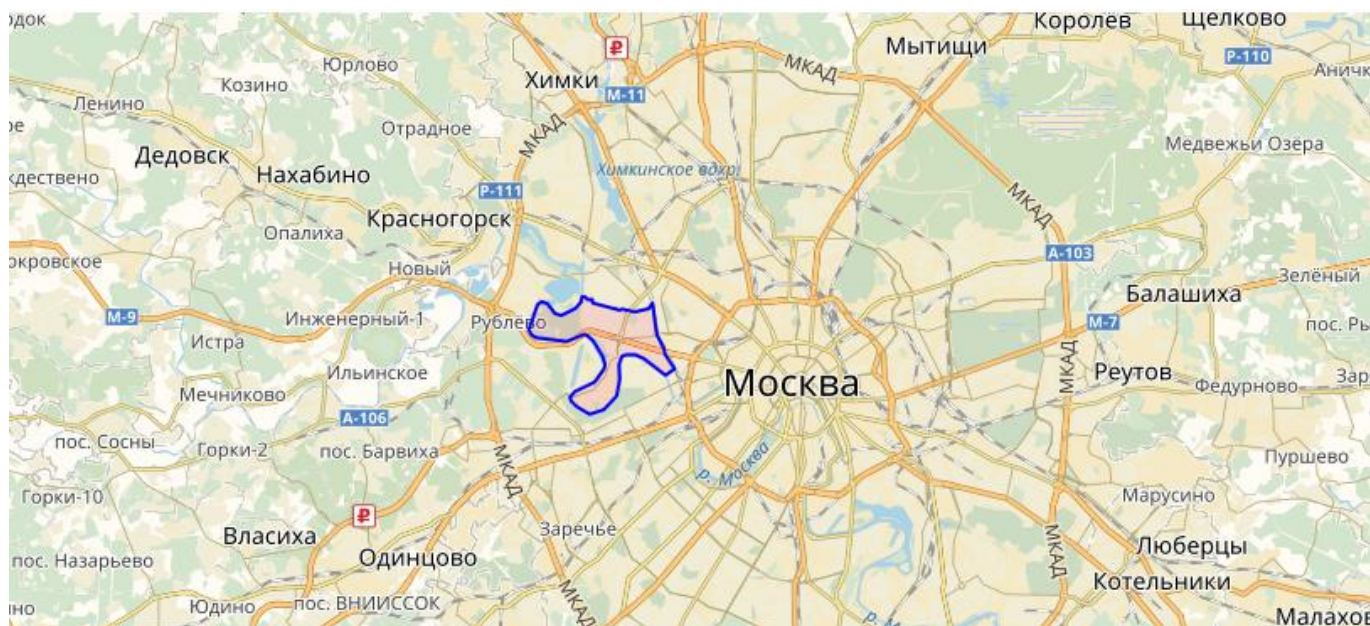


Рис. 3 Расположение района «Хорошёво-Мневники» на карте г. Москвы

2.12. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

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

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

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

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

большинстве случаях довольно размыты.

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

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

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

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

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

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

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

* ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, Москва, 01.01.2023., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

Источник: суждения оценщика

2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

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

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

Здесь и ниже в целях настоящей оценки корректировки принимались по данным

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземном этаже, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземном этаже, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземном этаже, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мезонинном этаже	1,07	1,05	1,09

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,24	1,08	1,41

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,14
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,16

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «первоочередного права» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта сдачи и использования в расчетах объекта-аналога.
 ** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено государством анализ информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Москве ином регионе в соответствующей разнице оборудования

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,80	0,92
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,80	0,75	0,85
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,70	0,62	0,81
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных объектов	0,75	0,70	0,80

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных площадей к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (бесхозный, коридоры, санузлы и т.п.)	1,72	1,39	2,05
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подвального паркинга	2,07	1,50	2,65

11. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисных объектов класса «А»	20,05	14,18	27,14
Величина недоагрузки офисных объектов класса «В»	19,33	13,12	27,11
Величина недоагрузки офисных объектов класса «С»	16,22	10,59	23,01
Величина недоагрузки офисных объектов	15,25	10,35	20,42

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисных объектов класса «А»	22,56	15,92	33,98
Величина недоагрузки офисных объектов класса «В»	22,96	15,85	34,02
Величина недоагрузки офисных объектов класса «С»	18,21	15,42	24,10
Величина недоагрузки офисных объектов	17,25	13,11	21,15

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,89	17,25	25,25
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,05	17,02	24,66
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,45	18,23	25,55
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,92	18,05	25,36

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	18,56	16,39	23,74
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	18,28	15,41	22,97

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	19,99	17,02	24,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,21	16,02	24,17

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (каплатежи / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (каплатежи / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	13
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	100

в) Офисные объекты класса «С»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (каплатежи / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	13
Итого	100

г) Офисные объекты

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,25	9,80	13,59
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,95	9,98	13,96
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,45	10,81	16,12
Коэффициент капитализации офисных объектов	12,50	10,20	16,11

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,96	9,95	13,90
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	12,51	10,85	14,24
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,98	11,40	15,82
Коэффициент капитализации офисных объектов	13,45	11,20	16,10

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Плотность для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	1,50	0,95	2,07
Плотность для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,90	0,60	1,35

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,46
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,15	0,35

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

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД.	28,02	18,10	38,05
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД.	30,05	16,25	25,15

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Описание: стоимость объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок в объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД.	1,07	1,04	1,10
Описание: стоимость объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок в объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД.	1,10	1,05	1,15

19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Описание: удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стальной парковкой и удельной цене / арендной ставки аналогичных объектов, режим которых парковочный закрытый.	1,10	1,05	1,16
Описание: удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с асфальтным обустроенным парковочным пространством и удельной цене / арендной ставки аналогичных объектов со стальной парковкой*	1,10	1,05	1,17

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельной стоимости основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, сопоставляя удельные стоимости основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	7	4	10



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

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

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

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата специальная военная операция (СВО) РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, что усилило негативное влияние на спрос в данном сегменте недвижимости. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В июне-августе 2023 года курс доллара к рублю рос на фоне нестабильной политической ситуации.

В период до окончания 2023 года ожидается плавное ослабление рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой становятся недоступными, что снижает ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в первом-втором квартала 2023 года. На рынке остались крупные объекты с большой капиталоемкостью, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере ослабления рубля продавцы снизили активность, и придерживаются активов до полного прояснения ситуации.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений доходной недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

Количество сделок на фоне падения спроса в течении 2023 года существенно снизилось, рынок перешел в категорию неактивного.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе диапазона справочных данных для неактивного рынка.

В арендном сегменте ставки остаются относительно стабильными.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

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

По данным обзоров консалтинговых компаний*, в течение I полугодия 2023 года на рынке офисной недвижимости наблюдается высокая активность. По сравнению с 2022 г. интерес компаний направлен на переезд в более качественные офисы, которые освобождаются после ухода западных компаний. Зафиксирован тренд на приобретение офисных объектов в собственность.

По итогам I полугодия совокупный объем спроса составил 736тыс. кв. м. Данный показатель является максимальным значением за аналогичный период в ретроспективе последних 10 лет. Высокие объемы обеспечены по большей части сделками новой аренды и купли-продажи.

Объем новых сделок за I полугодие увеличился более, чем в 2раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 578,5 тыс. кв. м.

Объем договоров купли-продажи превышает показатель I полугодия 2022 г. в 1,5 раза и составляет 228,3 тыс. кв. м. Мы наблюдаем максимальный объем таких сделок за последние 10 лет.

На рынке аренды также сохраняется активность, общий объем арендованных офисов за 6 месяцев составил 350тыс.кв. м.

* https://smao.ru/files/news/2023/ricci_office_market_report_iiq_2023.pdf

Расторжений договоров аренды значительно сократился, по сравнению с 2022 г. Доля отказов от офисных помещений составила 5% совокупного объема спроса или 38,4 тыс. кв. м. В структуре сделок по отказу доля иностранных компаний составляет 73%.

Помещения без отделки остаются мало востребованными арендаторами – 5% общего объема договоров новой аренды. Обще рыночная доля сделок в shell&core за I полугодие 2023г. (28%) по большей части была обеспечена договорами купли-продажи (90% от общего объема сделок в shell&core).

Доля свободных площадей на рынке достигла 10,8%. Интенсивность спроса способствовала снижению показателя на 1,7 п. п. относительно значения конца 2022 г. Для офисов класса А вакансия составила 13,9%, класса В+ - 9,3%, класса В - 8,9%.

Среднерыночная запрашиваемая ставка аренды практически не изменилась относительно конца 2022 г. и равна 21 800 руб./кв. м/год. • По итогам I полугодия 2023 г. было введено в эксплуатацию 4 бизнес-центра. Объем нового предложения составил 102,4тыс. кв. м, что выше прошлогоднего значения за аналогичный период в 3 раза. Но девелоперская активность остается низкой.

Объект оценки относится к подсегменту встроенных офисных помещений в административных зданиях.

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

В районе Хорошёво-Мневники и прилегающем районе Хорошевский выявлено 23 уникальных предложений продаж офисов класса В и ниже, площадью от 24 до 4 557 кв. м., в административных зданиях и офисных центрах, а также во встроенных нежилых помещениях класса, с удельными ценами от 80,5 тыс.руб. за кв. м до 315,0 тыс. руб. за кв. м (до корректировки на торг).

Средняя стоимость 162,6 тыс. руб. / кв.м., медиана 155,5 тыс. руб. до вычета скидки на торг, повторные предложения удалены. (Источник www.cian.ru, анализ оценщика).

2.12.5. Выводы

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

2. На рынке недвижимости Москвы (в том числе, в сегменте недвижимости офисного назначения) стабильный рост рублевых цен по сравнению с 2022 годом.

Цены на низкокласные офисные объекты, расположенные за ТТК, существенно выросли.

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

4. В районе Хорошёво–Мневники и в Хорошевском районе в аналогичной объекту оценки транспортной доступности от метро предлагаются к продаже 5 прямых аналогов объекта оценки (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

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

2.13. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 8. Анализ НЭИ

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

оценки.

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

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

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

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

4.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;

D_{pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные

обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

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

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

В соответствии с ФСО V, если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Итоговое значение определяется как среднее значение скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

- вид аналога – нежилое офисное встроенное помещение;
- местоположение аналогов – Москва, Северо-Западный административный округ, район Хорошёво-Мневники, Хорошёвский;
- тип помещения – бизнес-центр класса В/С.
- состояние – пригодное к немедленному использованию, либо требует внутренней отделки;
- масштаб (площадь помещения) – до 500 кв.м
- прочие характеристики.

Нами выявлено 5 предложений офисных помещений, отвечающих указанным критериям.

Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 9. Описание аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Офис	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса
Адрес	г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1	Москва, 1-й Магистральный тупик, 11С1	Москва, 4-я Магистральная улица, 5С1	Москва, Карамышевская набережная, 44
Площадь улучшений, кв.м.	163,9	119	498,2	332,7
Состав прав	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Возможность торга	торг	торг	торг	торг
Местоположение	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район	Хорошево-Мневники	Хорошевский	Хорошевский	Хорошево-Мневники
Станция метро / МЦК / МЦД	Хорошёво (5-10 мин. пешком), Полежаевская (15-20 мин. пешком)	м. Шелепиха (23 мин пешком)	м. Полежаевская (6 мин пешком)	м. Народное Ополчение (9 мин на машине)
Расстояние	5-10 мин пешком	транспортная доступность	5-10 мин пешком	транспортная доступность
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)	Первая (здание)	да	да	да
Тип здания	капитальное	Бизнес-центр, Бц "Ярд", Действующее	Бизнес-центр, 4-я Магистральная, 5, Действующее	Бизнес-центр, На Карамышевской, Действующее
Класс здания	С, по качеству соответствует В	В+	В	В
Назначение здания	административное	административное	административное	административное
Этаж	7 из 7	3/5	4/5	6/10
Распределение площадей	все - 7 этаж	все - 3	все - 4	все - 6
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Качество и состояние отделки	удовл	удовл	удовл	удовл
Состояние зданий	удовл	удовл	удовл	удовл
Окружение	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Парковка	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Охрана	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система
Цена предложения, руб. за объект недвижимости		22 000 000	78 000 000	58 950 014
Удельная цена объекта, руб./кв.м		184 874	156 564	177 187
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/287770575	https://www.cian.ru/sale/commercial/289425879	https://www.cian.ru/sale/commercial/286248870
ID объявления		287770575	289425879	286248870
Контакт		+79067190152	+79175174308	+79629776544

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		184 874	156 564	177 187
Кoeffициент, учитывающий НДС	-		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб.		184 874	156 564	177 187
Качество прав					
Объем оцениваемых прав		собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		184 874	156 564	177 187
Назначение и разрешенное использование		Офис	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		184 874	156 564	177 187
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		184 874	156 564	177 187
Дата предложения		дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		184 874	156 564	177 187
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-10,52%	-10,52%	-10,52%
	руб.		-19 448,74	-16 470,49	-18 640,04
Скорректированная цена	руб.		165 425	140 093	158 547
Расположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район		Хорошево-Мневники	Хорошевский	Хорошевский	Хорошево-Мневники
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		165 425	140 093	158 547
Близость к станции метро		5-10 мин пешком	транспортная доступность	5-10 мин пешком	транспортная доступность

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			0,790	0,910	0,790
			1,070	1,080	1,000
Корректировка на близость к станции метро	%		-21%	-9%	-21%
	руб.		-34 739,29	-12 608,38	-33 294,80
Скорректированная цена	руб.		130 686	127 485	125 252
Физические характеристики:					
Класс здания		С, по качеству соответствует В	В+	В	В
Корректировка на класс здания	%		0%	0%	0%
	0		0,00	0,00	0,00
	0		130 686	127 485	125 252
Площадь помещения					
	кв.м.	163,9	119,0	498,2	332,7
		2,555	2,472	2,865	2,748
Коэффициент корректировки на масштаб			0,97	1,12	1,08
Корректировка	%		-3%	12%	8%
	руб.		-4 239	15 467	9 475
Скорректированная цена	руб.		126 447	142 952	134 727
Расположение в здании					
		7 из 7	3/5	4/5	6/10
		все - 7 этаж	все - 3	все - 4	все - 6
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		126 447	142 952	134 727
Тип здания					
		административное здание советской постройки	административное	административное	административное
Корректировка			0%	0%	0%
			0	0	0
Скорректированная цена			126 447	142 952	134 727
Состояние здания					
		удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		126 447	142 952	134 727
Состояние отделки					
		удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		126 447	142 952	134 727
Парковка					
		Наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена			126 447	142 952	134 727
Участие в расчете					
			да	да	да
Расчет коэффициента вариации					
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 11
Значение скорректированной цены			126 447	142 952	134 727
Среднее значение		131 250			
Квадрат отклонения			23 065 881	136 936 214	12 090 322
Среднее значение		29 973 926			
Среднее квадратичное отклонение		5 475			
Коэффициент вариации		4,2%			
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта					
		131 200			

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
оценки, руб. за 1 кв.м, округленно					
Общая площадь объекта	кв.м.	163,9			
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	21 503 680			
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке (округленно)	руб.	21 500 000			

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Таблица 11. Согласование результатов

Показатели	Значения
Результат затратного подхода к оценке, руб.	не применялся
Вес затратного подхода к оценке	0
Результат сравнительного подхода к оценке	21 500 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	21 500 000
То же, округленно, руб.	21 500 000
Расчет НДС (справочно):	
Расчетное значение суммы НДС	3 583 333,33
Расчетное значение цены объекта без НДС	17 916 666,67

Источник: суждения и расчеты оценщика

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

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

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

Таблица 12. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	12,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	21,5
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	18,9
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	24,1

Источник: расчет и суждения оценщика

Данные о значениях полуширины интервала приведены ниже.

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

Таблица 1

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

18

Рис. 10. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке. Скан страницы источника справочных данных. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (ФСО V и ФСО №7), часть 1.

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 18,9–24,1 млн. руб.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

21 500 000

(Двадцать один миллион пятьсот тысяч рублей) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

17 916 666,67 (Семнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 коп.

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик



8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)";
3. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Российского общества оценщиков, в действующей редакции на дату оценки.
5. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
6. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М.: 2000.
7. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (ФСО V и п.30 ФСО №7), часть 1. – Н.Новгород: 2022.
8. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Н.Новгород, 2022.
9. ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, Москва, 11.01.2021., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
10. Статьи и материалы сайтов интернета (ссылки приведены в тексте Отчета).
11. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в августе 2023 года. По данным заказчика, существенных изменений состояния и окружения объекта в период времени с даты фотографирования до даты оценки не произошло, ремонт и/или реконструкция не производились.



Вид_снаружи (1)



Вид_снаружи (2)



Вид_снаружи (3)



Вид_снаружи (4)



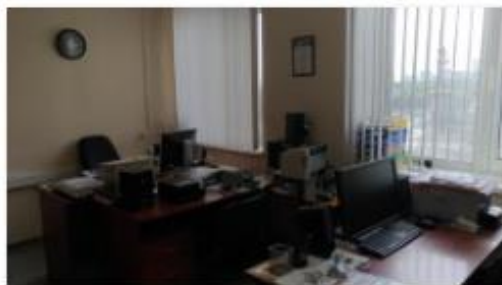
Вид_снаружи (5)



Вид_снаружи (6)



Вид_снаружи (7)



Интерьер (1)



Интерьер (2)



Интерьер (3)



Интерьер (4)



Интерьер (5)



Интерьер (6)



Интерьер (7)



Интерьер (8)



Интерьер (9)



Интерьер (10)



Интерьер (11)



Интерьер (12)



Интерьер (13)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналог 1

Адрес г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1 Москва, 1-й Магистральный тупик,
 11С1 Москва, 4-я Магистральная улица, 5С1 Москва, Карамышевская набережная, 44
 Площадь улучшений, кв.м. 163,9 119 498,2 332,7

<https://www.cian.ru/sale/commercial/287770575>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис (В+), 119 м² в бизнес-центре «Ярд (The Yard)»". The location is specified as "Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 11С1". The listing includes a price of 22,000,000 RUB, a contact number +7 906 719-01-52, and a "Написать" (Write) button. There are also icons for "В избранное" (Add to favorites), "Пожаловаться" (Report), and "Отчёт о привлекательности помещения и локации" (Report on the attractiveness of the premises and location). A large photo shows the interior of the office with a reception desk and bookshelves. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing also features a "Лизинг коммерческой недвижимости" (Commercial real estate leasing) banner and a "РЕКЛАМА" (Advertisement) for another office space in the "Omega-2" business center.

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/289425879

Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С1 [На карте](#)
 М Полежаевская 6 мин. М Хорошёво 17 мин. М Хорошёвская 5 мин.

В избранное [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

78 000 000 Р
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 156 564 Р
 Налог УСН

+7 917 517-43-08
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Риэлти Гайд
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Менеджер Восемь

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 17,5%
 Без страховок и оценок! **Агрорес Банк**
 Минимальная комиссия за резервирование д/с (1,2% от суммы кр

РЕКЛАМА Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60.2 м²...
 +7 (495) 165-64-18
 Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. ПД на сайте наш дом.рф. Акция действует до распоряж. организ. о ее
[Перейти на сайт](#)

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

Что входит в PDF-отчёт

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

Отзыв о сайте

Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/286248870

Офис (В), 332,7 м²
в бизнес-центре «На Карамышевской»

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 44 [На карте](#)
 Народное Ополчение 9 мин. Мневники 15 мин. Хорошево 8 мин.

В избранное | Поделиться | Сохранить | Добавить в избранное | Пожаловаться

Фото

Площадь: 332,7 м² | Этажей: 10 | Помещение: Свободно | Класс: В

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

Что входит в PDF-отчёт:
 - Охват населения
 - Пешеходный трафик
 - Автомобильный трафик
 - Средний бюджет семьи по району
 - Отзыв о сайте

Электронные торги
 Предложите свою цену
 Например, 47 651 200

+7 962 977-65-44
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Информационные ресурсы
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Лизинг коммерческой недвижимости
 Срок до 7 лет, аванс от 10%, скидка от 7%, аванс от 10%, максимальный срок 7 лет, стоимость

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%...
 +7 (495) 955-12-43
 Pride - Прайд, Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Акция действует до

Перейти на сайт

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



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

Исх. № 462-23
от «22» августа 2023 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 №51 от 22.08.2023г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	18 916 666,67

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

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



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

Исх. № 461-23
от «22» августа 2023 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №51 от 22.08.2023г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

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 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	77:08:00100 04:10282	77-АО № 059155 от 25.05.2012 г.\ 77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012	62 004 207,6	01.01.2021

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



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

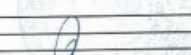
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

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

Раздел 2 Лист 2

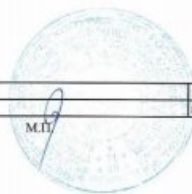
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	И.И.И.И.И.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

Дата 10.02.2012

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

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

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

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

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



Ирина
Ирина Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного БТИ



02 80 11 0059611


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже


1 ЭТАЖ




▨ - помещение

Масштаб 1 : 1000

Бачальник Северо-Западного ЦЗТИ _____



И. Г. БНИСИМОВА
(подпись, фамилия)



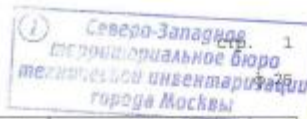
И. Г. БНИСИМОВА
(подпись, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N 1 Тип: Учрежденческое
Последнее обследование: 9.07.2008



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

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

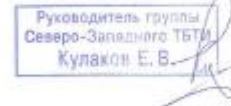
Экспликация на 1 странице

10.02.2012 г.

Исполнитель

Мишуков С.А.

22 80 301415



02 80 11 0059587

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



01 80 07 0095139

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ

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

26.12.2007

Исполнитель

Шыкова М.Ю.

26.12.2007

М.П.



Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Спирина Л. А.

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







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: №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: 26 лет

Общий стаж: 33 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 04.07.2022 по 03.07.2023;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001417 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001417 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

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;





к Руководству ООО «Зетта Страхование» Протокол № 0011722897/23

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

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011722897 от
30.06.2023**

Предыдущий полис № ПОО - 0011475784 от 27.06.2022

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. 04.07.2023 г. до 23 ч. 00 мин. 03.07.2024 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2023 г.	
1-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011722897

0011722897

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных

Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.
 Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

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

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

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


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

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

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

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

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p>  <p>Должность ФИО /Директор СА «Отрадное» Мавричева Е.И. Доверенность № 01 М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадное"

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



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008762/22
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 № 022-073-008762/22 от 23.08.2022 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 Лацуса, 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 одновременной 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 2022 г. по «10» сентября 2023 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 №82/22 от 27.01.2022г.

 (Потапова Е.Ю.)
 м.п.
 «23» августа 2022г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 м.п.
 «23» августа 2022г.

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРАНО 70
ЛИСТОВ
(Сильдеев)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

