

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 01-02/24

Отчет №01-02/24

**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 22.02.2024.**

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

г. МОСКВА, 2024 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>	28
2.13. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	28
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	30
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	30
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
4.1. <i>Общие положения</i>	31
4.2. <i>Затратный подход</i>	31
4.3. <i>Доходный подход</i>	33
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	33
4.5. <i>Выводы</i>	34
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	35

5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	35
5.2.	Выбор аналогов	38
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	39
5.4.	Обоснование внесенных корректировок.	41
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	44
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	45
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ	46
П.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.	46
П.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
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 №56 от 19.02.2024 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки с: 19.02.24 по 22.02.2024.

Дата оценки: 22.02.2024 года.

Дата составления Отчета: 22.02.2024 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 22 900 000 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 :

22 900 000

(Двадцать два миллиона девятьсот тысяч рублей) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

**19 083 333,33 (Девятнадцать миллионов восемьдесят три тысячи триста тридцать три)
рубля 33 коп.**

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №56 от 19.02.2024г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	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			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидательства о праве собственности/номер, дата записи в ЕИРН об общей долевой собственности	
	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	77:08:0010004:10282	77-АО № 059155 от 25.05.2012 г. \ 77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012	
Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопченко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011722897 от 30 июля 2023 года. Срок действия с 04 июля 2023 года до 03 июля 2024 года.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	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 №244/2023/СП134/765 от 5 сентября 2023. Срок действия договора с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Право общей долевой собственности на объект оценки Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
Цель оценки	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».			
Правовое основание проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации»			
Вид стоимости	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.			

	(в редакции Ф3 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>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	1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование объекта оценки - текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	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.
Дата оценки	22.02.2024 года
Период проведения работ	с 19.02.2024 года по 22.02.2024 года
Существенные допущения и ограничения оценки	1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят 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	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
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 Е.В. Кравченко</p> 	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»</p> <p>Генеральный директор Е.Ю. Глазская</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 юристконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 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 Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №244/2023/СП134/765 от 5 сентября 2023. Срок действия договора с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

В рамках настоящей оценки определяется справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

предприятия.

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

1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 22.02.2024 года.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.10. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

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

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

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

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценка, 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки, капитальный ремонт одной и более инженерных систем.	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

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

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

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

2.8. 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 неустрашимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего исследования величина физического износа определялась

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 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).

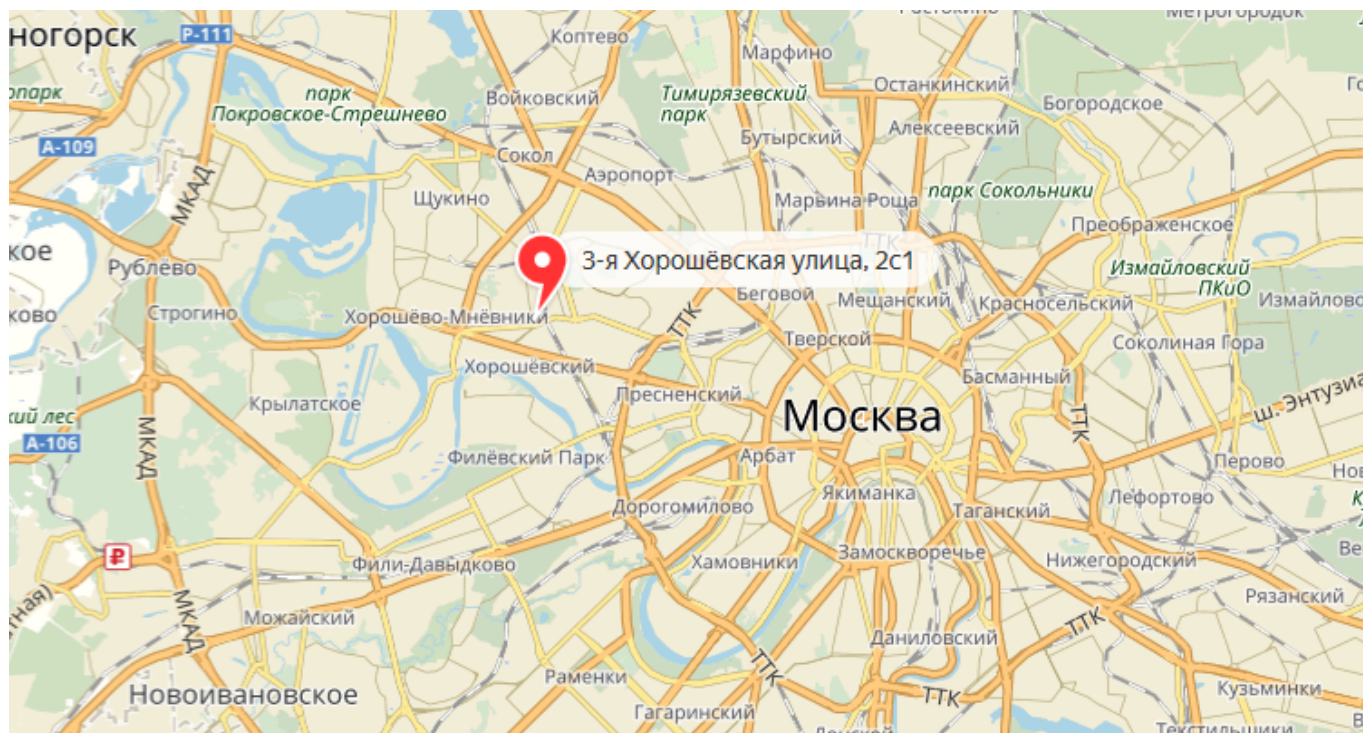


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

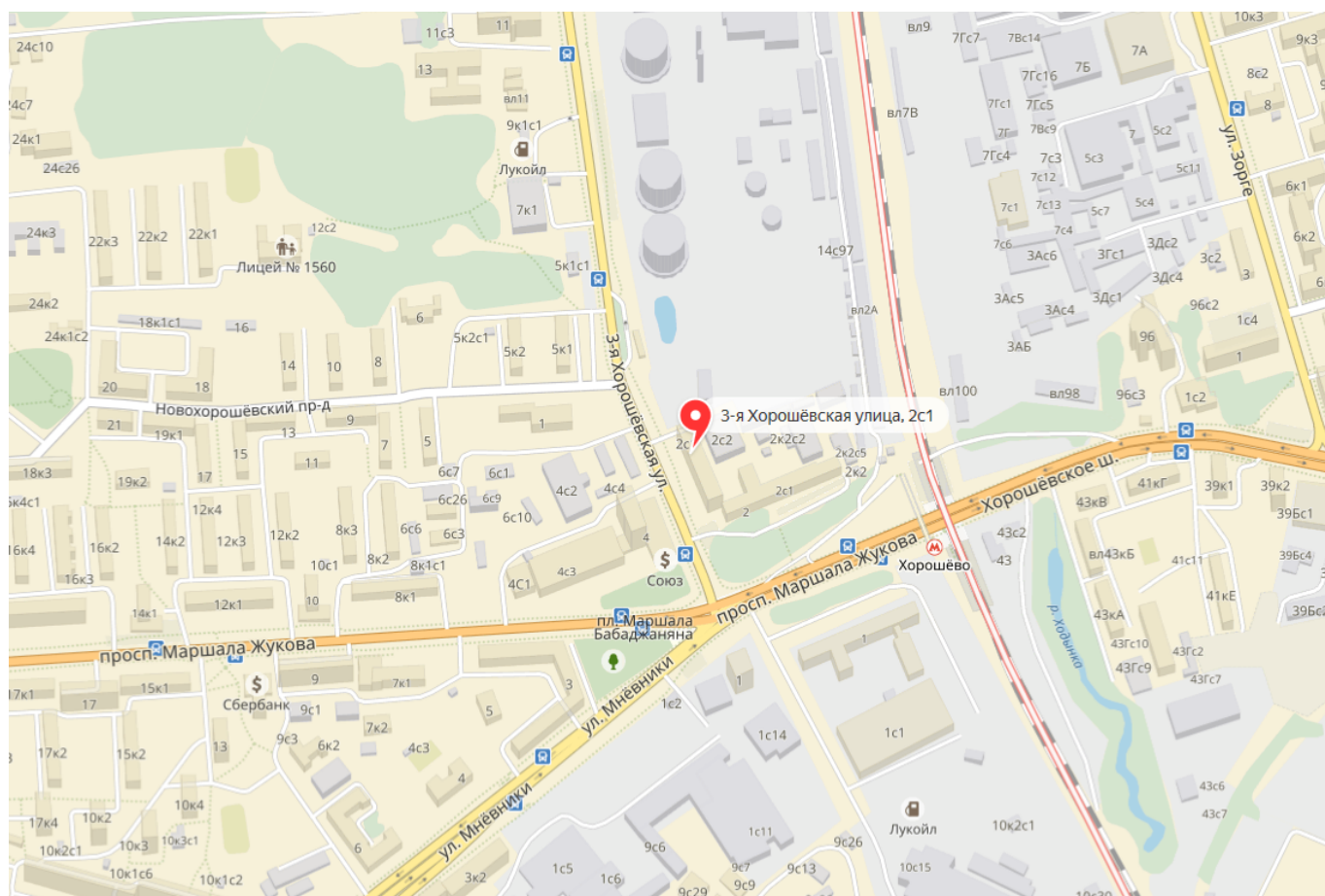


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

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 13 104 177 человек (2023). Плотность населения — 5116,82 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 181,5 тысяч жителей и занимающий территорию около 1500 гектар, на которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Нижние Мневники и 220 га — промышленная зона.

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

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

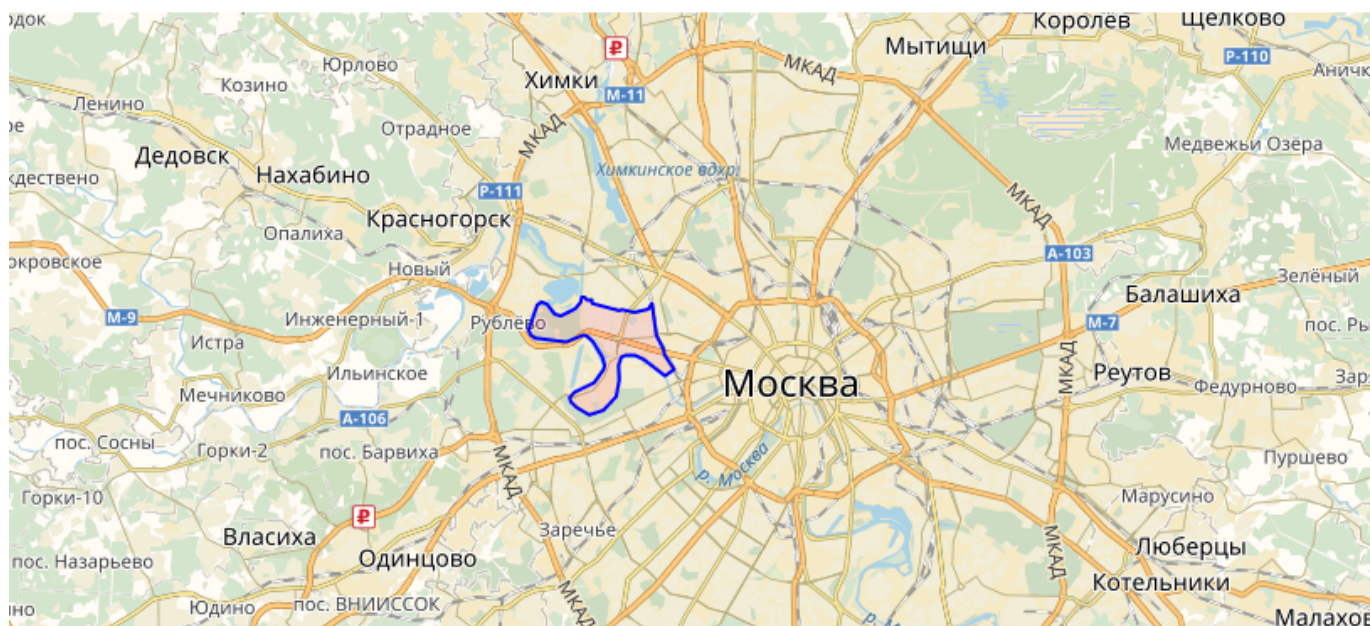


Рис. 3 Расположение района «Хорошёво-Мневники» на карте г. Москвы

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

Справочника ABN Group. Количественный размер диапазонов корректировок и скан страницы источника справочных данных см. ниже.

Местоположение объекта – расположение в пределах города

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

Физические параметры объекта

Класс объекта

Объекты более высокого класса стоят дороже.

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

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

Наличие отдельного входа

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

Техническое состояние здания.

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

Соотношения цен низкокласных офисных объектов в различном состоянии приведены ниже.

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

ЧАСТЬ № 2

«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же отнести 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.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А», «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)
 ** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessmap.ru/new/klassy-ofisov-и-о-офисно-деловых-объектов-классов-а-и-в/>
 *** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамагазины, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

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

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

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисные объекты класса «А»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А», «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А+» или «А-» представлен по ссылке: <https://businessmen.ru/new-classy-ofsov-a-b-c-d-karakteristiki-ofsov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «В»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А», «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А+» или «А-» представлен по ссылке: <https://businessmen.ru/new-classy-ofsov-a-b-c-d-karakteristiki-ofsov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «С» и ниже*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «В», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не выделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,44	6,96	14,68
Офисные объекты класса «В»	10,52	7,02	14,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	9,08	18,12
Офисные особняки	12,35	6,11	19,07

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,12	7,95	16,08
Офисные объекты класса «В»	11,03	7,88	16,56
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,88	8,15	18,95
Офисные особняки	12,86	6,55	17,05

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,12	1,05	1,19

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,97	1,13

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,02	1,05

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московским кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,12	1,04	1,21

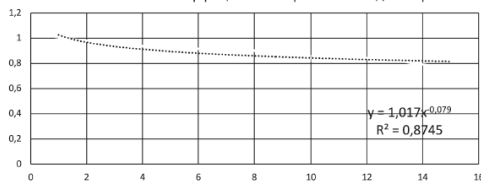
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ДО 5 МИН	1,00	1,10	1,19	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



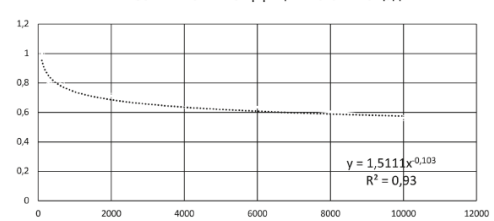
* корректура в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применяемо для цен и арендных ставок)

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,14	1,28	1,42	1,56	1,71
	100-300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50
	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34
	1000-3000	0,71	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21
	3000-10000	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10
	10000 И БОЛЕЕ	0,58	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00

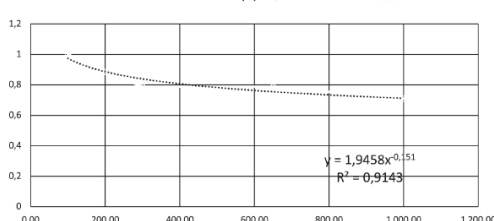
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100-300	300-1000	1000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,15	1,30	1,47
	100-300	0,87	1,00	1,13	1,28
	300-1000	0,77	0,88	1,00	1,13
	1000 И БОЛЕЕ	0,68	0,78	0,88	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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

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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мезандрином 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 условиях заключения краткосрочного договора аренды**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	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 «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

10. Состав площади

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 особняков	0,75	0,70	0,80

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюль, 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 подземного паркинга	2,07	1,50	2,65

11. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисных объектов класса «А»	22,56	15,92	33,98
Величина недогрузки офисных объектов класса «В»	22,96	15,85	34,02
Величина недогрузки офисных объектов класса «С»	18,21	15,42	24,10
Величина недогрузки офисных особняков	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 особняков (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)	19,59	17,02	24,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (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 (налоговые / 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 (налоговые / 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 (налоговые / 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 особняки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / 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»	11,26	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 особняков	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 особняков	13,45	11,20	16,10

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	1,50	0,95	2,07
Типичная 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	20,05	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
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к 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
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам 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
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с въездными обустроенными парковочными пространствами к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной 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 удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей 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.

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 2023 году. На рынке остались крупные объекты с большой капиталоемкостью, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере ослабления рубля продавцы снизили активность, и придерживают активы 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 коммерческой 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 начале 2024 года существенно снизилось, рынок перешел в категорию неактивного.

Выбор инвесторами сегментов коммерческой недвижимости показал, что идет «охота» за стрессовыми активами, которые можно купить с дисконтом, поэтому максимальную долю в общей сумме вложений, по оценке большинства экспертов, получили пострадавшие от всех последних кризисов объекты коммерческой недвижимости.

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 2023 году годовой прирост по общему объему инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил 67,6%. Это максимальный показатель с 2016 года, когда он достигал 93%. По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, совокупный объем вложений в недвижимые активы достиг в 2023 году 833 млрд руб. Такой высокий рост объясняется рядом факторов. Так 1/3 сформировали крупные сделки по продаже активов 14 ТРЦ «МЕГА», ТРЦ «Метрополис» и Columbus, а также земельных участков МИЦ. Еще 30% (254 млрд руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов. Таким образом, торговая недвижимость стала лидером по объему инвестиций (39% от общего объема или 325 млрд руб.), что в 7 раз выше показателя 2022 года.

Второе место занял жилой сегмент с долей в 32% и объемом инвестиций в 263 млрд руб. (+19% к 2022 году). На третьем месте - офисная недвижимость с долей инвестиций 16% (136 млрд руб.) - рост к 2022 году составил 39%. Четвертое место разделили гостиничная недвижимость (53 млрд, +203% к 2022 г.) и складская недвижимость (54 млрд руб. снижение на 36% к 2022 г.). Доля инвестиций (около 2 млрд руб.) в многофункциональные комплексы составила в общем объеме 1%, что на 94% меньше, чем в 2022 году.

По регионам: наибольший объем инвестиционных вложений в 2023 г. пришелся на Москву - 538 млрд руб. (65% от общего объема), 17% от общего объема - на Санкт-Петербург - 140 млрд руб. В коммерческую недвижимость остальных регионов было вложено 155 млрд руб. (18%).

* <https://wtcmoscow.ru/company/news/2407/>

Спрос на офисную недвижимость. Спрос на офисные помещения в Москве - приобретенные в собственность и арендованные, включая продажу и аренду как готовых зданий, так и строящихся, составил в 2023 году 1,9 млн кв. м. Офисный рынок вступил в фазу активного восстановления.

По мнению экспертов, рост средневзвешенных ставок аренды сложился технически, поскольку из общего объема вакансий уходили менее дорогие предложения.

Эксперты объясняют такую большую популярность офисов класса А дефицитом качественных предложений, а также появлением на рынке выгодных предложений - небольших блоков по 100–150 кв. м. Большим преимуществом являются низкий порог входа на первичном рынке офисной недвижимости (стоимость площадей ритейла в 1,5 раза дороже) и возможность заработка на всех этапах владения объектом. Также констатируется, что офисы класса А постепенно растут в цене даже с учётом амортизации.

Спрос на приобретение в собственность, также объясняется возросшей в 2023 году деловой активностью. Если зарубежные компании в основном арендовали офисы, то российские предпочитают приобретать их в собственность. Ряд качественных офисных помещений, оставшихся после ухода иностранных компаний, перешел в собственность российских.

Новое строительство. В 2023 году темпы роста нового строительства были невысокими. Общий объем нового предложения, по данным компании ILM составил 291 тыс. кв. м - на 15% меньше, чем в 2022 г. На моменте ввода, в течение года 60% офисных площадей уже были реализованы до момента завершения строительства.

Всего в 2023 году было введено в эксплуатацию 291 тыс м² офисных площадей: 183 000 м² класса А, 108 000 м² класса Б+. В 4 кв. 2023 было введено 129 000 кв. м. Самые крупные объекты - 1-ая фаза бизнес-квартала «Прокшино», БЦ «Тесла» и БЦ «Geolog».

Стоимость покупки офиса. По всем классам средневзвешенная цена продажи 1 кв. м, по данным NF Group, увеличилась за 2023 год и выросла с 317,1 тыс. до 360,8 тыс. руб. (+13,8%). Средние запрашиваемые цены продажи офисов по локациям были следующие:

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо: 365,7 тыс. руб./кв. м (без НДС)

Третье транспортное кольцо — МКАД: 370,8 тыс. руб./кв. м (без НДС)

за МКАД: 248,4 тыс. руб./кв. м (без НДС)

Ввод офисных площадей сохранился на невысоком уровне. В 2023 году ввод офисной недвижимости в Москве, по данным IBC Real Estate, составит 274 тыс. кв. м, что на 21% ниже показателя прошлого года. В компании поясняют, что это невысокий показатель, но в результате объем рынка офисной недвижимости в Москве впервые превысил 20 млн кв. м. С 2016 года среднегодовой объем ввода в эксплуатацию составлял 380 тыс. кв. м (за 7 лет - 2,69 млн кв. м).

Вакансия. Возросший спрос привел к рекордно низкой доле свободных площадей. Одной из причин такого небольшого количества свободных офисов является покупка или аренда большинства площадей на стадии строительства офисных зданий. По данным компании ILM, по итогам 2023 г. доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку сократилась на 1,2 п.п. и достигла на конец декабря рекордных 6,6%. Качественные офисы, освободившиеся в 2022 году, постепенно уходят с рынка, а ограниченные темпы строительства сдерживают рост новой вакансии. Таким образом, по сегментам вакансия на конец декабря 2023 выглядит так: Класс «А» – 11,4%, класс «В+» - 6,8%, класс «В-» - 3,2%.

Аренда офиса. Самым дефицитным продуктом арендного рынка в Москве и Московской области в 2023 году стали небольшие офисные блоки класса «А», спрос на которые был крайне высок. Уровень их востребованности остаётся стабильным, даже несмотря на рост предложения по новым качественным площадям с начала года. Если раньше в сегменте класса «А» предлагались только крупные лоты от 1 до 5 тыс. кв. м, то сегодня на рынке присутствует предложение площадью от 50 до 150 кв. м., которые в основном предназначены на продажу. Для предоставления в аренду, по данным Office Navigator, попадают разделённые крупные лоты, которые не удалось реализовать целиком. Аналогичная ситуация наблюдается в сегменте офисов класса «В+». По итогам 1-3 кварталов 2023 доля вакансии составила всего 6%.

В 2023 году заключено меньше сделок аренды, чем в 2022 г. При этом в Office Navigator считают, что это положительный результат, поскольку все эти сделки сформированы новым спросом. В NF Group подсчитали, что в 2023 году основную долю арендного спроса на офисы формировали компании производственного сектора (18%), предприятия сектора технологии, медиа и телекоммуникаций (16%) и банковско-финансовый сектор (12%). По итогам года, объем сделок по расторжению иностранными компаниями долгосрочных договоров аренды или сокращению занимаемых площадей стал меньше. Расторжение сделок с иностранными компаниями составило менее 10% от общего объема (в 2022 г. – 30%, по данным IBC Real Estate).

Ставки аренды офиса. По данным NF Group, средняя ставка аренды в 4 кв. 2023 в классе А составила 26,46 тыс. руб. за 1 кв. м в год (+1,6% выше конца 2022 года). В офисах класса В средняя арендная ставка составила 18,07 тыс. руб. за 1 кв. м в год, что на 2,8% превосходит прошлогодний показатель (17,58 тыс. руб.).

По данным ILM, в классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды по итогам декабря составил 26 500 руб. за кв. м в год. (- 2%). В 4 кв. 2023 средняя стоимость аренды снизилась на 1% к показателю 3 квартала. Такое небольшое падение связано со снижением ставок аренды в ряде объектов и появлением новых объектов за пределами центра города по более низким ставкам. При этом в ряде востребованных районов стоимость аренды выросла. В офисах класса Б+ за 3 квартал средневзвешенная ставка аренды выросла на 5% и составила 21 700 руб. за кв. м в год (уровень 4 кв. 2022). По оценкам экспертов, рост показателя обусловлен изменением структуры предложения, поскольку с увеличением спроса с рынка ушли менее дорогие помещения.

Эксперты поясняют, что рост ставки технический и связан в первую очередь с вымыванием менее дорогих предложений. Фиксируется высокий спрос на недорогие помещения, они исчезают из общей вакансии, а средняя расчетная ставка аренды увеличивается. В IBC Real Estate также замечают, что в этом году собственники заняли выжидательную позицию. При сохранении высокого уровня деловой активности в 2024 году возможно повышение ставок аренды.

Прогнозы на 2024 год. По мнению аналитиков IBC Real Estate, по итогам текущего года объем инвестиций в коммерческую недвижимость в целом может составить 400-450 млрд руб., что будет сопоставимо с уровнями 2021 и 2022 гг. По прогнозам, в наступившем 2024-м году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится. На фоне высокой ключевой ставки в 1 полугодии темпы роста вложений в недвижимость стабилизируются. По итогам 2024 г. объем инвестиций может составить 400-450 млрд руб. (на уровне 2021-2022 гг.)

В отношении нового строительства, на ближайшие 3 года к вводу запланировано 1,9 млн кв.м офисных площадей, из которых 63% будет предлагаться на продажу, а 42% уже реализовано. При этом могут возникнуть новые предложения от частных инвесторов, которые приобретали блоки в строящихся БЦ.

На 2024 год, по данным ILM, в Москве запланирован ввод порядка 800 тыс. кв. м. офисных площадей. Реальный объем нового строительства в условиях экономической нестабильности может составить около 500 тыс. кв. м. Основная часть нового предложения будет вводиться частично или полностью реализованной.

Эксперты прогнозируют, что офисный рынок ждет активизация спроса, который будут формировать в основном компании госсектора, сектор IT, банки и строительные компании. В 2024 году ожидается закрытие ряда крупных сделок, а также дальнейшее сохранение интереса со стороны крупных компаний к приобретению офисов в собственность. На рынке сохранится дефицит крупных блоков в готовых зданиях, поэтому компании будут рассматривать подходящие варианты в строящихся бизнес-центрах. В NF Group утверждают, что в настоящее время для реализации предлагаются только 30% от всего объема 2024 года.

В 2023 году консультанты отмечали активное вымывание площадей с готовым ремонтом (за выездом иностранных компаний). Как мы уже писали в статье Актуальные тренды рынка офисной недвижимости, наиболее востребованными будут офисы с готовой отделкой, что значительно снижает срок экспозиции офисного помещения для сдачи в аренду.

В 2024 г. в условиях снижения деловой активности может ожидать незначительный рост вакансии. Тем не менее, увеличение количества невостребованных офисных предложений будет ограничивать особенность будущего нового ввода – это сокращение объектов спекулятивного строительства и реализация площадей до ввода объектов в эксплуатацию.

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 9 предложений продаж офисов класса В и ниже, в административных зданиях и офисных центрах, а, с удельными ценами от 136,0 тыс.руб. за кв. м до 235,0 тыс. руб. за кв. м (до корректировки на торг).

Средняя стоимость 156,3 тыс. руб. / кв.м., медиана 150,0 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 2023 годом.

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

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

4. В районе Хорошёво-Мневники и в Хорошевском районе в аналогичной объекту оценки транспортной доступности от метро предлагаются к продаже 9 прямых аналогов объекта оценки (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

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

2.13. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 8. Анализ НЭИ

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

оценки.

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

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_{pi} - 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 2000 кв.м
- прочие характеристики.

Нами выявлено 3 предложения 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, 4-я Магистральная улица, 5С1	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1
Площадь улучшений, кв.м.	163,9	482	555	790
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	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники
Станция метро / МЦК / МЦД	Хорошёво (5-10 мин. пешком), Полежаевская (15-20 мин. пешком)	м. Хорошёвская (5 мин пешком)	м. ЦСКА (14 мин пешком)	м. ЦСКА (14 мин пешком)
Расстояние	5-10 мин пешком	до 5 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)	Первая (здание)	да	да	да
Тип здания	капитальное	Бизнес-центр, 4-я Магистральная, 5С1, Действующее	Бизнес-центр, на Хорошевском шоссе, 38к1, Действующее	Офисное здание, Хорошевское шоссе 38к1, Действующее
Класс здания	С, по качеству соответствует В	В	С	С
Назначение здания	административное	административное	административное	административное
Этаж	7 из 7	4/5	4/6	3/6
Распределение площадей	все - 7 этаж			
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
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		69 000 000	83 205 000	118 500 000

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельная цена объекта, руб./кв.м		143 154	149 919	150 000
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/295709571	https://www.cian.ru/sale/commercial/297328640	https://www.cian.ru/sale/commercial/296298532
ID объявления		295709571	297328640	296298532
Контакт		+79096938025	+79647923219	+79096938025

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.		143 154	149 919	150 000
Кoeffициент, учитывающий НДС	-		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб.		143 154	149 919	150 000
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.		143 154	149 919	150 000
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.		143 154	149 919	150 000
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		143 154	149 919	150 000
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.		143 154	149 919	150 000
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-10,52%	-10,52%	-10,52%
	руб.		-15 059,75	-15 771,47	-15 780,00
Скорректированная цена	руб.		128 094	134 147	134 220
Расположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район		Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		128 094	134 147	134 220
Близость к станции метро		5-10 мин пешком	до 5 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
			1,000	0,840	0,840
			1,080	1,080	1,000
Корректировка на близость к станции метро	%		0%	-16%	-16%
	руб.		0,00	-21 463,59	-21 475,20
Скорректированная цена	руб.		128 094	112 684	112 745
Физические характеристики:					
Класс здания		С, по качеству соответствует В	В	С	С
Корректировка на класс здания	%		0%	0%	0%
	0		0,00	0,00	0,00
	0		128 094	112 684	112 745
Площадь помещения	кв.м.	163,9	482,0	555,0	790,0

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		2,555	2,855	2,897	3,004
Коэффициент корректировки на масштаб			1,12	1,28	1,18
Корректировка	%		12%	28%	18%
	руб.		15 053	31 551	19 827
Скорректированная цена	руб.		143 146	144 235	132 572
Расположение в здании		7 из 7	4/5	4/6	3/6
		все - 7 этаж	0,0	0,0	0,0
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		143 146	144 235	132 572
Тип здания		административное здание советской постройки	административное	административное	административное
Корректировка			0%	0%	0%
			0	0	0
Скорректированная цена			143 146	144 235	132 572
Состояние здания		удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		143 146	144 235	132 572
Состояние отделки		удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		143 146	144 235	132 572
Парковка		Наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена			143 146	144 235	132 572
Участие в расчете			да	да	да
Расчет коэффициента вариации		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Значение скорректированной цены			143 146	144 235	132 572
Среднее значение		139 984			
Квадрат отклонения			9 997 704	18 070 270	54 950 028
Среднее квадратичное отклонение		26 491 001			
		5 147			
Коэффициент вариации		3,7%			
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно		140 000			
Общая площадь объекта	кв.м.	163,9			
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	22 946 000			
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке (округленно)	руб.	22 900 000			

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	22 900 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	22 900 000
То же, округленно, руб.	22 900 000
Расчет НДС (справочно):	
Расчетное значение суммы НДС	3 816 666,67
Расчетное значение цены объекта без НДС	19 083 333,33

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:

22 900 000

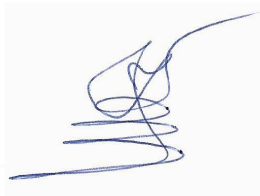
(Двадцать два миллиона девятьсот тысяч рублей) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

19 083 333,33 (Девятнадцать миллионов восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубль 33 коп.

Генеральный директор
ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с 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 феврале 2024 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.



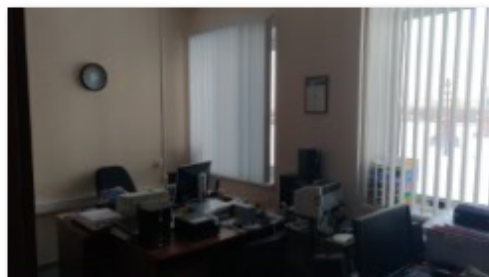
1 Внешний вид здания



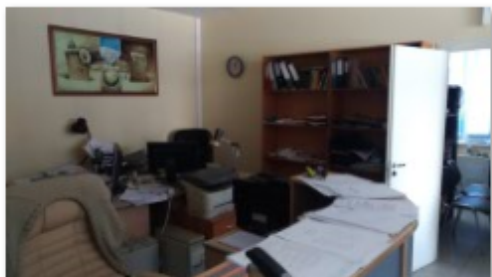
2 Внешний вид с крыши (1)



2 Внешний вид с крыши (2)



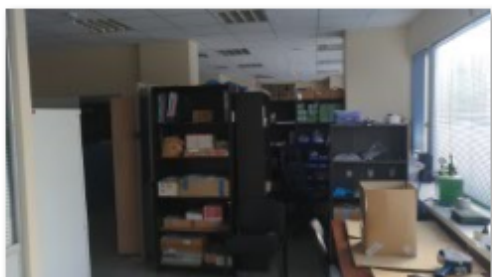
3 Интерьер объекта (1)



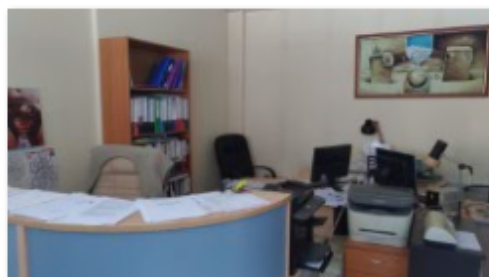
3 Интерьер объекта (2)



3 Интерьер объекта (3)



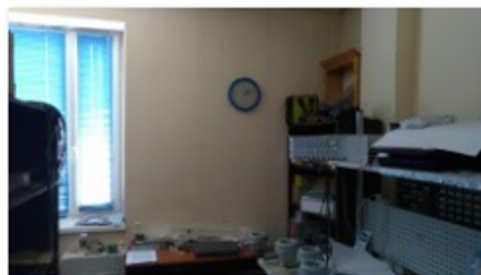
3 Интерьер объекта (4)



3 Интерьер объекта (5)



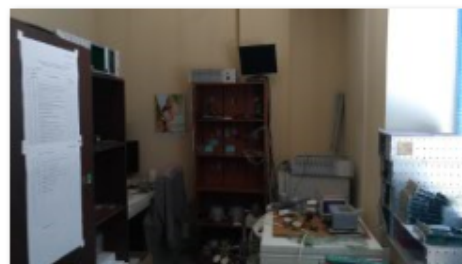
3 Интерьер объекта (6)



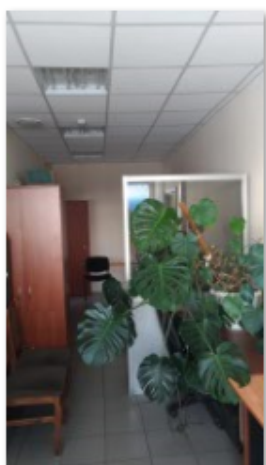
3 Интерьер объекта (7)



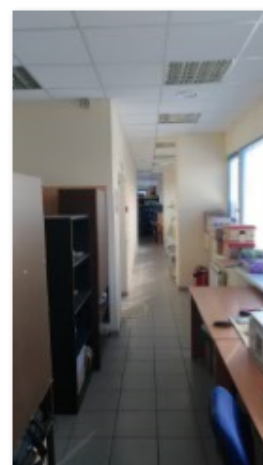
3 Интерьер объекта (8)



3 Интерьер объекта (9)



3 Интерьер объекта (10)



3 Интерьер объекта (11)



3 Интерьер объекта (12)



3 Интерьер объекта (13)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис) with an area of 482 m², located in a business center on Magistralnaya Street (Строение 1) in Moscow. The price is listed as 69,000,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building, a gallery of smaller images, and various details such as location, area, and floor level. There are also sections for contact information, a PDF report, and promotional banners.

Офис (В), 482 м²
в бизнес-центре «На Магистральной (Строение 1)»

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

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

69 000 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 66 930 000

Цена за метр 143 154 Р
 Налог УСН

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

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Дмитрий Кухарев

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Полный каталог скидок на новостройки

РЕКЛАМА
 Офис в ЦАО в рассрочку 0%
 Продажа офисов от 395 000 Р/м².
 Бизнес-локация на Павелецкой.
 Реализация по ДДУ. Готовность — ...
+7 495 187-71-92

Деловой центр Taller (Таллер). Рекламодатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР». ИНН 7716887724. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Рассрочка предоставляется застройщиком

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
- Отзыв о сайте
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км

Аналог 2.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис, 555 м² в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»". The location is Moscow, CAO, p-n Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1. The price is 83,205,000 RUB. The listing includes a large photo of the office interior, a gallery of 23 photos, and various service options like "В избранное" and "Пожаловаться". On the right side, there is a price section with a form to "Предложить свою цену" (Offer your price) and a contact number +7 964 792-32-19. Below this is the "Officepoints" agency logo and the name of the realtor, Ольга Чистякова. There is also a PDF report titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Object attractiveness report) and a promotional banner for "Полный каталог скидок на новостройки" (Full catalog of discounts on new buildings). At the bottom, there is a cookie consent banner.

Офис, 555 м²
в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»

Москва, CAO, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1 На карте
ЦСКА 14 мин. Беговая 16 мин.

83 205 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 80 708 800

Цена за метр 149 919 Р
Налог НДС включен: 13 867 500 Р

+7 964 792-32-19
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Officepoints Officepoints
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ольга Чистякова

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Полный каталог скидок на новостройки

РЕКЛАМА
Офис в ЦАО в рассрочку 0%
Продажа офисов от 395 000 Р/м².
Бизнес-локация на Павелецкой.
Реализация по ДДУ. Готовность ...
+7 495 187-71-92

Деловой центр Taller (Таллер). Рекламодатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», ИНН 7716887724. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Рассрочка предоставляется застройщиком

Перейти на сайт

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик

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

Аналог 3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for an office space. The browser's address bar shows the URL `imercial/296298532/`. The listing title is "Офис (С), 790 м² в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»". The location is "Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1". The price is listed as 118 500 000 Р. The listing includes a main photo of the building and a gallery of 11 interior photos. A sidebar on the right contains a price input field, contact information (+7 909 693-80-25), and a "Написать" button. Below the listing, there is a section for a "PDF-отчёт о привлекательности объекта" and a "РЕКЛАМА" banner for a "TANK 300" SUV.

Офис (С), 790 м²
в офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1 [На карте](#)
ЦСКА 14 мин. Беговая 16 мин. Полежаевская 19 мин.

118 500 000 Р
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 114 945 000
Цена за метр 150 000 Р
Налог УСН

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

РИЕЛТОР
РЕНТАВИК Агентство

Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса
Доступна аналитика

РЕКЛАМА
TANK 300
авторuss-tank

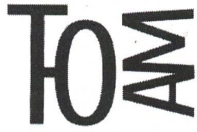
Старт продаж нового TANK 300 Adventure. Для любых дорог!

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км

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. № 91-24
от «19» февраля 2024 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №56 от 19.02.2024г. к Договору № И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

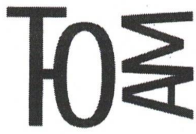
Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	17 916 666,67

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

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



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

Исх. № 90-24
от «19» февраля 2024 г.

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №56 от 19.02.2024г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

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

Ответ на запрос.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.	77:08:0010004:10282	77-АО № 059155 от 25.05.2012 г.\ 77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012	124 498 521,81	01.01.2023

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

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

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 Хорошёвская, д.2, строен.1
Площадь, м2:	1196.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	118225473.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-08.0010005:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Хохлинов Евгений Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), ИНН: 7705794926
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

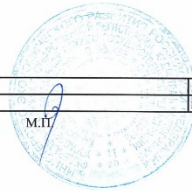
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77-08.0010004.10282
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1
	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"
	Общая долевая собственность 77-77-08/018/2012-434 25.05.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 25.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации: 77-77-08/018/2012-434
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.06.2009 по 31.07.2023 с 02.06.2009 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации: Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № 73-12-ЭМ-12/21847, Выдан 17.04.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 24.09.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 20.04.2011 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1443-94157038-3, Выдан 17.11.2011 Правила доверительного управления Закрýтым 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	

	подпись	31.09.2020 г. И.И.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия





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 расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 7: пом. I ком. 1-11, 13-15, 18, 19
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования 09.07.2008
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 13-25-06/1 от 14 июня 2005 г.

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



Ирина
Глана Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного БТИ



02 80 11 0059611


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

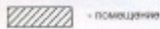
Лист № 2 , всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже


1 ЭТАЖ

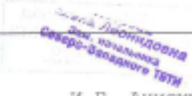


 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Западного ЦБТИ _____


И. Г. АНИСИМОВА
(подпись)

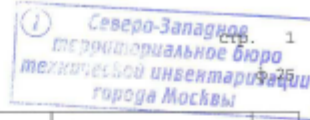

И. Г. АНИСИМОВА
(подпись, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N I Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 9.07.2008



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемых (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
7	1	отдел. маш. лифта	41,6		41,6				295
	2	кабинет	4,5	4,5					
	3	ком. 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 _____

Милуков С.А.

22 80 301415

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулаков Е.В.



02 80 11 0059587

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2409/2 Лытер -
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@sroro.ru | Web: www.sroro.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;

4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 07.06.2023 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 июня 2023 г.

Дата составления выписки 07 июня 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков



к Руководству по заключению договоров

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

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 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 является 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 24 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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



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 Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6. Страхователь 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.

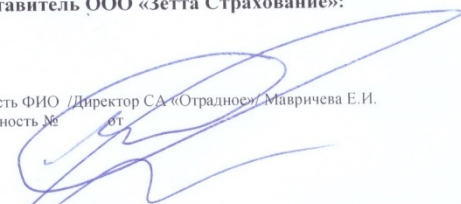
Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

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

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

РОСГОССТРАХ



**ПОЛИС № 244/2023/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 244/2023/СП134/765 от 5 сентября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ГАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ваш юрисконсульт» (ИНН 7734227424)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, город Москва, улица Вилписа Лациса, д.6, корп.1, ком. 71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2023 г. по «10» сентября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателями в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждается, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик
ГАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым направлениям развития корпоративных продаж

(подпись) М.П. «05» сентября 2023г.

Страхователь:
ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор

(подпись) М.П.

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРОВАНО 70
ЛИСТОВ
(Сильдеев)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

