

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-08/24

Отчет №01-08/24

**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 22.08.2024.**

**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>	17
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>	24
2.12.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.</i>	24
2.12.5. <i>Выводы</i>	27
2.13. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	27
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	29
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
4.1. <i>Общие положения</i>	30
4.2. <i>Затратный подход</i>	30
4.3. <i>Доходный подход</i>	32
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	32
4.5. <i>Выводы</i>	33
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	34

5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	34
5.2.	Выбор аналогов	37
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	38
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:	54
П.5.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)	64

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2 стр. 1. Кадастровый 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 №61 от 19.08.2024 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки с: 19.08.24 по 22.08.2024.

Дата оценки: 22.08.2024 года.

Дата составления Отчета: 22.08.2024 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 24 850 000 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 :

24 850 000

(Двадцать четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

20 708 333,33

(Двадцать миллионов семьсот восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 коп.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №61 от 19.08.2024г.

к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав 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 ЕГРН об-общей долевой собственности 77-АО № 059155 от 25.05.2012 г.\ 77-77-08/018/2012-434 от 25.05.2012							
Сведения об оценщиках	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="391 638 566 705">ФИО</th> <th data-bbox="566 638 877 705">Наименование СРОО</th> <th data-bbox="877 638 1101 705">Место нахождения СРОО</th> <th data-bbox="1101 638 1394 705">Обязательное страхование ответственности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="391 705 566 907">Прокопченко Сергей Петрович</td> <td data-bbox="566 705 877 907">Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.</td> <td data-bbox="877 705 1101 907">105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А</td> <td data-bbox="1101 705 1394 907">Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года.</td> </tr> </tbody> </table>	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-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года.	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.
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-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года.							
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	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;									

		<p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») 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		<p>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.</p>
Основания для установления предпосылок стоимости		<p>Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.</p>
Дата оценки		22.08.2024 года
Период проведения работ		с 19.08.2024 года по 22.08.2024 года
Существенные допущения и ограничения оценки		<p>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.</p>
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость		<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>
Форма составления Отчета об оценке		Печатная форма на бумажном носителе
	<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ГрассЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Генеральный директор М. П. Е.В. Кравченко</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт» Генеральный директор М. П. Е.И. Гладкая</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 №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 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 11 марта 2024 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-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 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 22.08.2024 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 Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать по-иному.

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

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

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

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

2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

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

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

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

2.6. Физические свойства объекта оценки

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

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

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

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

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

Источник: кадастровый паспорт, экспликация, результаты осмотра

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

2.7. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

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

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

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

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

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

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

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

2.8. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ - информация отсутствует.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего исследования величина физического износа определялась

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

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

Совокупный износ равен физическому.

2.9. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

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

2.11. Описание местоположения объекта оценки

2.11.1. Общие положения

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

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

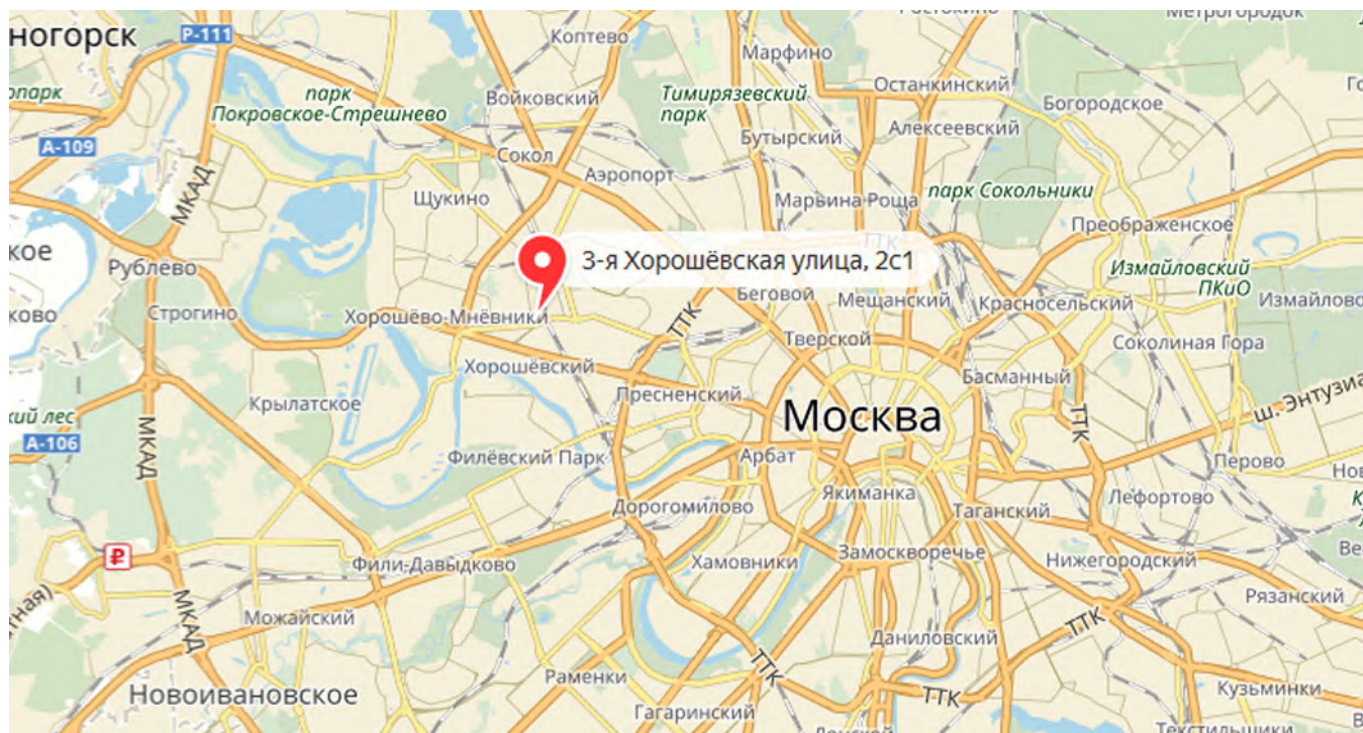


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

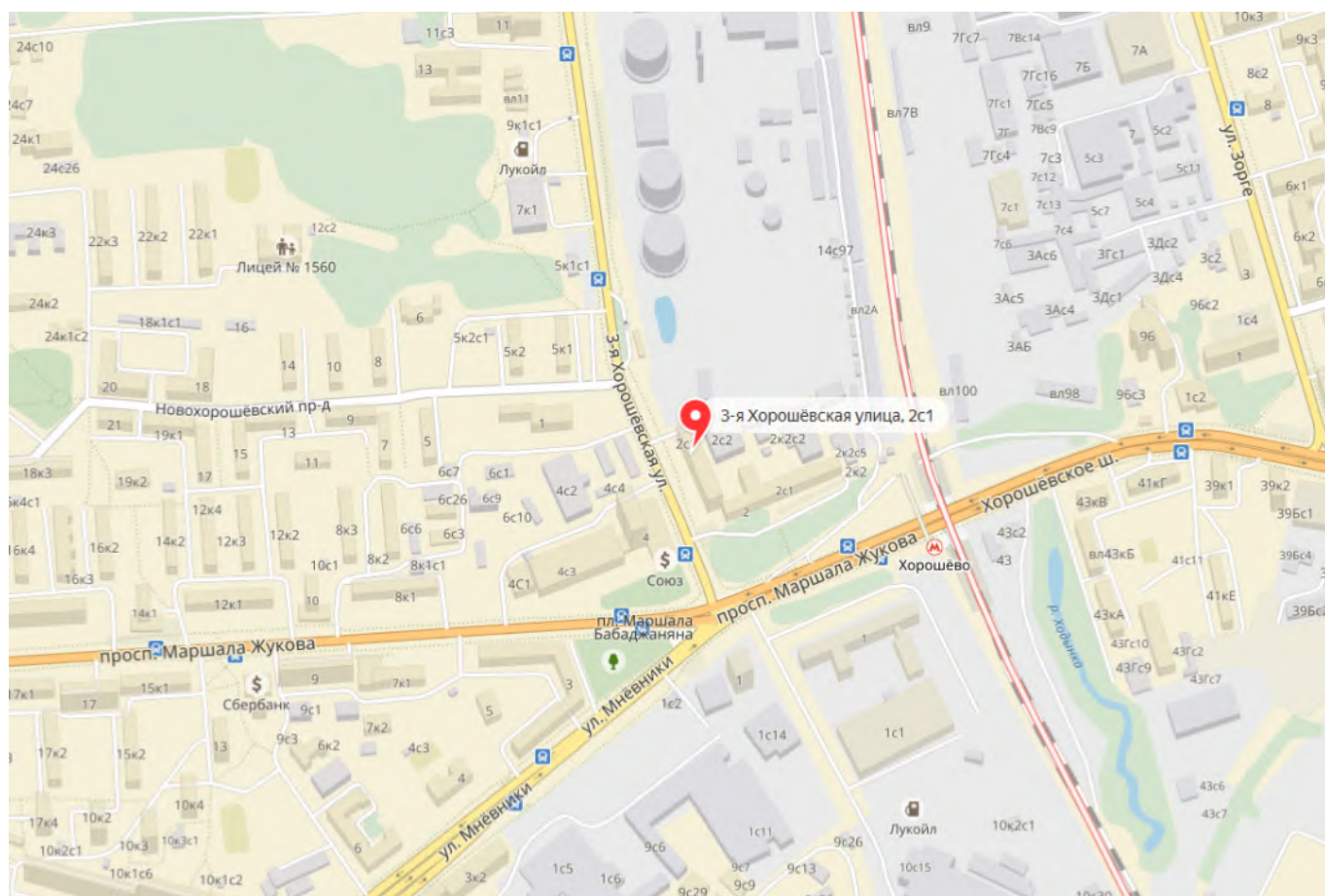


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.11.2. Описание региона – Москва



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

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

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

Население. Численность населения города по данным Росстата составляет 13 149 803 человек (2024). Плотность населения — 5134,64 чел./км² (2024). 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 опико- 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-Мнёвники», «Щукино» и «Строгино». С 1995 года муниципальные округа получили статус района Москвы.

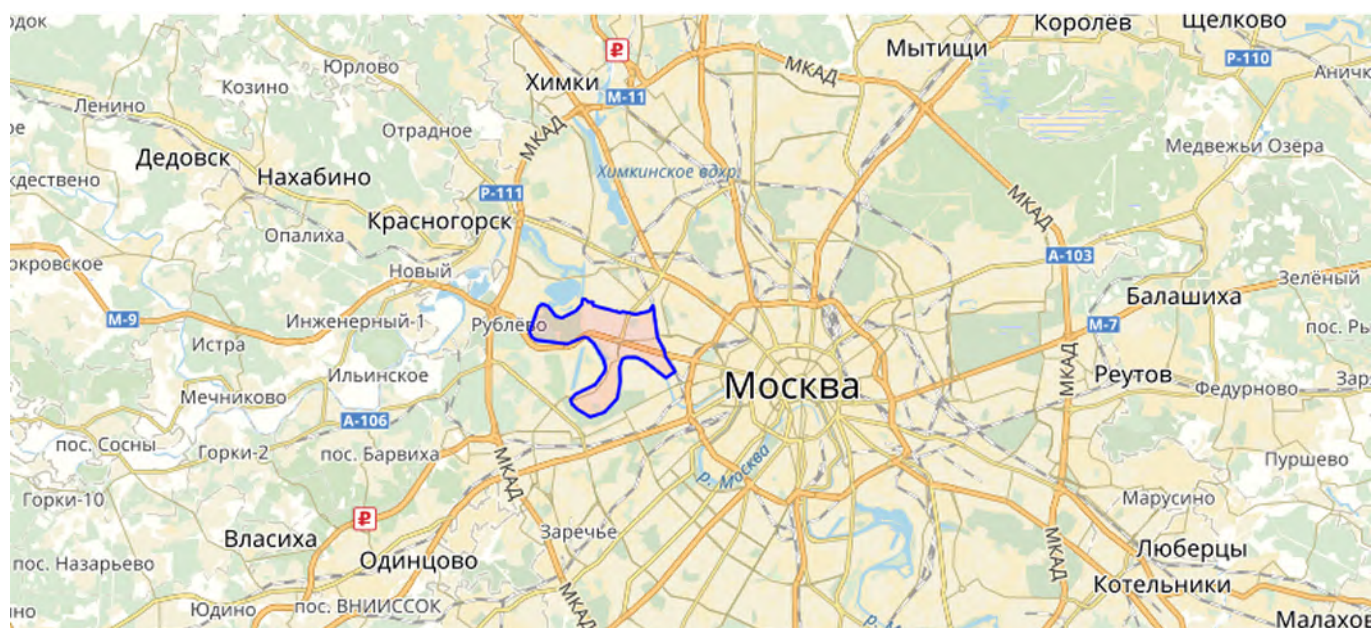


Рис. 3 Расположение района «Хорошёво-Мневники» на карте г. Москвы

2.12. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

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

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

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

* <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), 7-е издание, Москва, 01.01.2024., <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.

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 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.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А» и «В» отнесены к классу «А», «В» и «С» 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-a-b-c-d-karakteristiki-ofisov-klassa-a.html>
 *** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «С», 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 существенными

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

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, 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, игровая зона и др.). Рассматриваемые объекты преимущественно расположены в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвалах, цокольных и/или первых этажах, быть пристроеными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

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 «В» отнесены к классу «А», «В» и «С» 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-a-b-c-d-karakteristiki-ofisov-klassa-a.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 «В» отнесены к классу «А», «В» и «С» 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-a-b-c-d-karakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты классов «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 «С», 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 существенными

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 (утоговование)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,20	14,35
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,02	14,65
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	9,69	17,10
Офисные особняки	12,80	6,68	18,33

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,33	7,90	16,02
Офисные объекты класса «В»	11,12	7,45	15,86
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,60	8,20	19,53
Офисные особняки	12,52	6,81	17,27

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»	1,11	1,05	1,18

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

3. Тип объекта

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Row 1: Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельными участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях. Values: 1,05, 0,97, 1,13.

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Row 1: 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. Values: 1,03, 1,01, 1,05.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

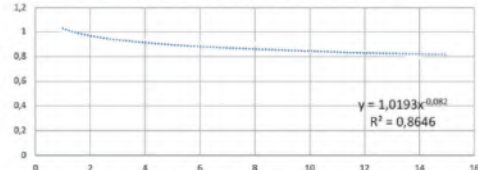
Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Multiple rows describing different zones like Бульварный косяк, Садовым косяком, ТТК и Четверть в транспортных косяках (ЧТК), МКАД, ММК, МБК.

* 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 «крупность/развитость населенного пункта, необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость»

5. Удаленность от метро*

Table with 5 columns: ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ, УДАЛЕННОСТЬ, до 5 мин, от 5 до 10 мин, от 10 до 15 мин, в транспортной доступности. Values range from 0,78 to 1,28.

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



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

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

Table with 6 columns: ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ, ПЛОЩАДЬ, КВ. М, <100, 100-300, 300-1000, 1000-3000, 3000-10000, 10000 и более. Values range from 0,57 to 1,00.

Зависимость коэффициента от площади

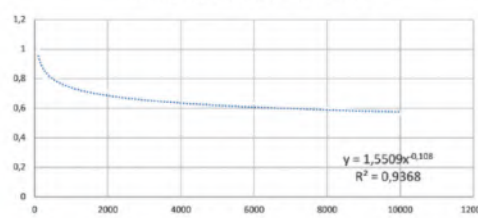
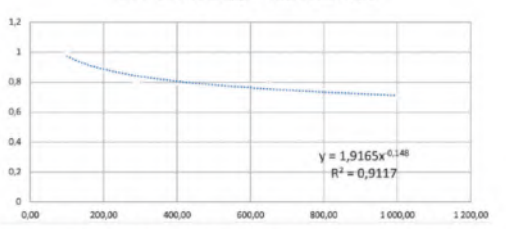


Рис. 5. Скан страниц источника справочных данных. Справочник ABN Group.

б) Арендная ставка

Table with 5 columns: ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ, ПЛОЩАДЬ, КВ. М, <100, 100-300, 300-1000, 1000 и более. Values range from 0,69 to 1,46.

Зависимость коэффициента от площади



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

7. Этаж расположения

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Rows describe different floor types: надземный этаж, надземный этаж в подвале, надземный этаж, надземный этаж в круглом здании, надземный этаж в мансардном этаже.

8. Общее состояние здания

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Rows describe building conditions: хорошее состояние, удовлетворительное состояние, неудовлетворительное состояние.

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

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Rows describe interior finish conditions: хорошее состояние, требующее проведения ремонтных мероприятий, требующее проведения капитального ремонта.

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» и/или оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов

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

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Rows describe ratios for different office classes: класс «А», класс «В», класс «С», офисная особняк.

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

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ, ДО. Rows describe ratios for office buildings and office buildings with parking lots.

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

Table with 4 columns: НАИМЕНОВАНИЕ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) ОТ, ДО. Rows describe loading rates for different office classes: класс «А», класс «В», класс «С», офисная особняк.

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоогрузки офисных объектов класса «А»	22,35	15,85	30,65
Величина недоогрузки офисных объектов класса «В»	22,81	15,90	30,98
Величина недоогрузки офисных объектов класса «С»	17,80	14,10	22,82
Величина недоогрузки офисных особняков	16,05	13,53	20,08

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)	19,60	17,05	25,05
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,15	16,86	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,51	17,77	25,15
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,26	16,54	24,19

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)	18,35	16,10	22,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	18,05	15,19	21,90
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,96	23,52
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,12	16,10	23,50

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	19
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	19
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
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	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
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»	11,20	9,75 13,54
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,90	9,92 13,85
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,40	10,80 16,05
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,42	10,20 16,37

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

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,84	9,89	13,91
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	12,46	10,80	14,19
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,85	11,30	15,96
Коэффициент капитализации офисных особняков	13,42	11,11	15,60

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 2,05
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,90	0,80 1,25

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	0,30	0,20 0,43
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,15 0,36

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)
		ОТ ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	28,02	16,45 40,15
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,69	15,15 26,20

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	1,04	1,02	1,06
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. Принадлежность к объектам культурного наследия

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)
		ОТ ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения, являющихся объектами культурного значения, к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,97	0,90 1,05

20. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)
		ОТ ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стилизованной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05 1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стилизованной парковкой*	1,10	1,05 1,16

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг; однако, при применении данной коррективы следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректура 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

21. Срок экспозиции

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

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

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости.

Рост экономики, вызванный притоком инвестиций в ряд отраслей, вызвал спрос на высоколиквидные объекты недвижимости, что повлекло в совокупности с установлением более высокого курса доллара, ускорение продаж и рост средней цены.

В то же время высокая ставка кредита снижает спрос на жилую и коммерческую недвижимость, тормозит строительную отрасль и уменьшает число сделок.

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.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по среднему значению диапазона справочных данных.

Более подробный анализ рынка офисной недвижимости Москвы приведен ниже.

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

По данным обзоров консалтинговых компаний*, невероятный темп роста инвестиций в экономику только за первое полугодие 2024 года составил 16%. Для сравнения за весь 2023 года рост составил 10%, а за 2022 год — 4,6%.

Наблюдается заметное замедление темпов роста предприятий во 2 квартале 2024 года (в недвижимости - в основном в жилом секторе). Рост строительства недвижимости в России составил всего 3,5% в 2024 году (для сравнения в 2023 году рост составил 7,9%) Экономическая активность и высокий уровень спроса поддерживаются внутренними игроками рынка и остаются на высоком уровне с 2023 года.

Основными влияющими факторами, вызвавшими снижение рынка строительства в 2024 году, стали:

– повышение ключевой ставки ЦБ, которое повлекло за собой охлаждение спроса в экономике и на рынке недвижимости, в частности сокращение объемов строительства, особенно в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге; рост цен на работы и материалы в строительстве и как следствие рост себестоимости строительства;

– дефицит рабочей силы вызывает снижение темпов строительства из-за ограниченных рабочих ресурсов; повышение заработных плат во всех секторах.

Общий номинальный рост зарплат в 2023 году составил 14%, а за первые 6 месяцев 2024 года — 19,5%. Основной причиной для высоких издержек компаний по заработным платам является сильное напряжение на рынке труда: сокращается количество рабочей силы и специалистов в целом; - уменьшается приток иностранных рабочих; - усиливается конкуренция

* https://wewall.ru/upload/iblock/557/kzxgtpfxzpuba1w16hchj4jsitwl9pdv/Obzor_rynka_ofisnoi_nedvizhimosti_Moskvu_pervoe_polugodie_2024.pdf

между работодателями.

Инвестиции в офисный сектор продолжают расти. Прогнозы по спросу на 2024 год корректируются в большую сторону и могут составить по итогам года 2 млн. кв. м. Усиливается спрос на аренду и дефицит качественных офисов.

Доля свободных от аренды офисных площадей (вакансия) продолжает снижаться до рекордных значений за последние 10 лет. За 2 квартал 2024 года быстрее всего вакансия снизилась по офисам в классе А на 3,5 п.п.

Объем ввода в эксплуатацию.

По итогам 2 квартала 2024 года было введено 3 объекта класса А общей площадью 285 тыс. кв. м, что в 3 раза выше показателя за аналогичный период 2023 года. Это связано с завершением строительства масштабного проекта в Москва-Сити — Moscow Towers, который будет занят крупной государственной компанией.

По прогнозам к концу 2024 года будет введено около 800 тыс. кв. м офисной недвижимости. Большая часть объема, планируемая к вводу в эксплуатацию уже реализована. В этих проектах не будет предложений по аренде или покупке в открытом рынке.

В локации Москва-Сити был введен в эксплуатацию крупнейший бизнес-центр Moscow Towers офисной площадью 263 тыс. кв. м. Общий объем ввода за 2Q 2024 года составил 285 тыс. кв. м.

Усиливается спрос на аренду и дефицит качественных офисов.

Таблица 8. Основные показатели офисного рынка Москвы

Ключевые показатели	Объем предложения, кв. м	Объем ввода новых проектов за 1-е полугодие 2024 г., кв. м	Вакансия, %	Вакансия, кв. м
Общее предложение, класс А и В	20,44 млн	285 тыс	5,4%	1,11 млн.
Класс А	5,69 млн (28%)	285 тыс	7%	398 тыс
Класс В	14,75 млн (72%)	45 тыс	4,8%	708 тыс

Общая доля свободных по аренде офисов снизилась за 2Q 2024 года на 1,2 п.п. до 5,4%.^[1] В классе А вакансия сократилась на 3,5 п.п. до 7%, а в классе В+ и В — на 0,4 п.п. до 4,8%. Высокая деловая активность практически во всех секторах бизнеса способствует сокращению свободных офисов.

Компании начинают быстрее принимать решения о покупке собственных офисов во избежание рисков по увеличению издержек по аренде из-за роста ставок и отсутствия площадей для аренды. Около 30% всех сделок в первом полугодии пришлось на покупку.

Самый резкий дефицит офисов для аренды наблюдается в основных деловых локациях: Белорусского, Ленинградского, Павелецкого деловых районов и Москва-Сити. Здесь уровень вакансии менее 5%.



Рис. 9.

Ставки аренды

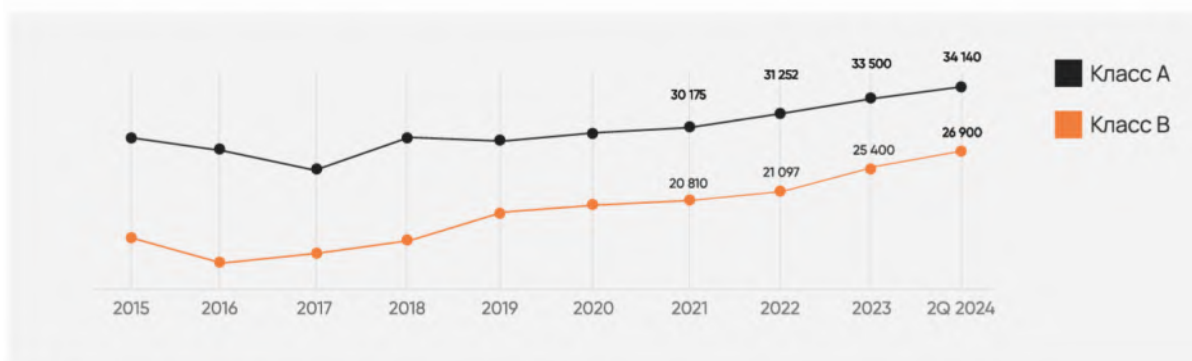
По итогам первого полугодия 2024 года вымылись качественные и дорогие офисные площади в локациях внутри МКАД, из-за чего средневзвешенная ставка аренды по экспонируемым площадям снизилась в классе А на 3%, а в классе В увеличилась на 1,5%. Реальный уровень ставок аренды в локациях внутри МКАД с начала года в классе А вырос на 12%, а в классе В+ на 9%.

В некоторых проектах рост в локации ТТК-МКАД вырос на 1620%. Наиболее востребованными остаются офисы с качественной отделкой в деловых локациях или приближённые к ним. Некоторые собственники не готовы сдавать такие офисы без проведения аукциона между потенциальными арендаторами.

Наблюдается активное развитие сервисных офисов, где площади сдаются в аренду по рабочим местам. При пересчёте стоимости рабочего места на занимаемую площадь уровень ставок аренды оценивается от 140 000 руб./кв. м до 270 000 руб./кв. м вкл. НДС и эксплуатационные расходы

В связи с критически низкой вакансией по аренде офисов с отделкой наблюдаются новые сделки по аренде офисов без отделки (shell&core).

Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

Рис. 10.

Тренды и прогнозы.

Вакансия продолжит снижаться до конца 2024 года. Этот тренд может продолжиться и в 2025 году из-за необходимости собственникам выполнить отделочные работы в новых

введённых офисах. Цикл по отделке, как правило, растягивается минимум на 1 год после ввода объекта в эксплуатацию.

Для крупных компаний будет усиливаться ситуация по поиску больших площадей в аренду в связи с трендом девелоперов на реализацию своих проектов на продажу в розницу.

Сложная ситуация на рынке жилой недвижимости стала стимулом для застройщиков заходить на рынок офисной недвижимости.

Ожидается появление первых офисных проектов от застройщиков жилой недвижимости.

Ожидается появление большого количества новых офисных проектов в отдалении от основных деловых локаций. Это связано со стимулированием застройщиков льготами от города и роста цен на земельные участки вблизи основных деловых локаций.

Ожидается усиление роста цен на новые офисные проекты из-за повышенного спроса со стороны частных инвесторов и бизнеса, а также ввиду удорожания себестоимости строительства. Потолок цен и ставок аренды ещё не пройден, как это случилось на рынке жилой недвижимости. Поэтому в ближайшие 2 года не стоит ожидать изменения тренда на их рост

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 20 предложений продаж офисов класса В и ниже, в административных зданиях и офисных центрах, с отделкой, с удельными ценами от 146,5 тыс.руб. за кв. м до 180,0 тыс. руб. за кв. м (до корректировки на торг).

Средняя стоимость 166,4 тыс. руб. / кв.м., медиана 167,4 тыс. руб. до вычета скидки на торг. (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 Оценщиком Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 9. Анализ НЭИ

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

Аналогичное определение дает 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 20 предложений офисных помещений, отвечающих указанным критериям.

После отсева повторных предложений, дубликатов, предложений в которых отсутствует существенная информация, отобрано 5 аналогов.

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 10. Описание аналогов

Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	Офис	Продажа офиса	Продажа помещения свободного назначения	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса
Адрес	г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1	Москва, 4-я Магистральная улица, 11	Москва, проспект Маршала Жукова, 2	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	Москва, 4-я Магистральная улица, 11	Москва, Хорошевское шоссе, 38к1
Площадь улучшений, кв.м.	163,9	1651	2593,2	554	3344	790
Состав прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Возможность торга	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Местоположение	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский
Станция метро / МЦК / МЦД	Хорошёво (5-10 мин. пешком), Полежаевская (15-20 мин. пешком)	м. Полежаевская	м. Полежаевская	м. ЦСКА	м. Полежаевская	м. ЦСКА
Расстояние	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)	Первая (здание)	да	да	да	да	да
Тип здания	капитальное	Бизнес-центр, Магистраль, Действующее	Административное здание, на проспекте Маршала Жукова, 2, Действующее	Офисное здание, Хорошевское шоссе 38к1, Действующее	Бизнес-центр, Магистраль, Действующее	Административное здание, на Хорошёвском шоссе, 38к1, Действующее
Класс здания	С, по качеству соответствует В	В	0	С	В	В

Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	Офис	Продажа офиса	Продажа помещения свободного назначения	Продажа офиса	Продажа офиса	Продажа офиса
Назначение здания	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Этаж	7 из 7	5/7	4/5	3/6	4/7	3/6
Распределение площадей	все - 7 этаж	на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Качество и состояние отделки	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Состояние зданий	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Окружение	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная	кабинетная
Парковка	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Охрана	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система
Цена предложения, руб. за объект недвижимости		255 905 000	380 000 000	83 100 000	560 000 000	135 880 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м		155 000	146 537	150 000	167 464	172 000
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/293071020	https://www.cian.ru/sale/commercial/304695339	https://www.cian.ru/sale/commercial/288948040	https://www.cian.ru/sale/commercial/293076135	https://www.cian.ru/sale/commercial/304782728
ID объявления		293071020	304695339	288948040	293076135	304782728
Контакт		+79660611530	+79101708066	+79096938025	+79660514162	+79670295822

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		155 000	146 537	150 000	167 464	172 000
Коэффициент, учитывающий НДС	-		1,000	0,893	0,893	0,893	0,893
Скорректированная цена	руб.		155 000	130 837	133 929	149 522	153 571
Качество прав							
Объем оцениваемых прав		собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		155 000	130 837	133 929	149 522	153 571
Назначение и разрешенное использование		Офис	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена	руб.		155 000	130 837	133 929	149 522	153 571
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		155 000	130 837	133 929	149 522	153 571
Дата предложения		дата оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		155 000	130 837	133 929	149 522	153 571
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-10,64%	-10,64%	-10,64%	-10,64%	-10,64%
	руб.		-16 492,00	-13 921,02	-14 250,00	-15 909,09	-16 340,00
Скорректированная цена	руб.		138 508	116 916	119 679	133 612	137 231
Расположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район		Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошево-Мневники	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		138 508	116 916	119 679	133 612	137 231
Близость к станции метро		5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
			0,830	0,910	0,830	0,830	0,830
			1,000	0,910	0,910	0,910	0,910
Корректировка на близость к станции метро	%		-17%	-9%	-17%	-17%	-17%
	руб.		-23 546,36	-10 522,41	-20 345,36	-22 714,11	-23 329,34
Скорректированная цена	руб.		114 962	106 393	99 333	110 898	113 902
Физические характеристики:							
Класс здания		С, по качеству соответствует В	В	0,0	С	В	В
Корректировка на класс здания	%		0%	0%	0%	0%	0%
	0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0		114 962	106 393	99 333	110 898	113 902
Площадь помещения	кв. м.	163,9	1 651,0	2 593,2	554,0	3 344,0	790,0
Расчетный коэффициент площади		2,690	3,452	3,625	3,068	3,726	3,188
Коэффициент корректировки на масштаб			1,24	1,43	1,43	1,43	1,43
Корректировка	%		24%	43%	43%	43%	43%
	руб.		27 591	45 749	42 713	47 686	48 978
Скорректированная цена	руб.		142 552	152 142	142 046	158 585	162 880
Расположение в здании		7 из 7	5/7	4/5	3/6	4/7	3/6
		на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже	на одном этаже
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		142 552	152 142	142 046	158 585	162 880

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип здания		административное здание советской постройки	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
			0	0	0	0	0
Скорректированная цена			142 552	152 142	142 046	158 585	162 880
Состояние здания		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		142 552	152 142	142 046	158 585	162 880
Состояние отделки		удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		142 552	152 142	142 046	158 585	162 880
Парковка		Наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			142 552	152 142	142 046	158 585	162 880
Участие в расчете			да	да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Значение скорректированной цены			142 552	152 142	142 046	158 585	162 880
Среднее значение		151 641					
Квадрат отклонения			82 605 234	251 186	92 057 871	48 211 214	126 310 779
Среднее значение		62 380 587					
Среднее квадратичное отклонение		7 898					
Коэффициент вариации		5,2%					
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно		151 600					
Общая площадь объекта	кв.м.	163,9					
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	24 847 240					
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке (округленно)	руб.	24 850 000					

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 12. Согласование результатов

Показатели	Значения
Результат затратного подхода к оценке, руб.	не применялся
Вес затратного подхода к оценке	0
Результат сравнительного подхода к оценке	24 850 000
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	24 850 000
То же, округленно, руб.	24 850 000
Расчет НДС (справочно):	
Расчетное значение суммы НДС	4 141 666,67
Расчетное значение цены объекта без НДС	20 708 333,33

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 13. 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.	24,9
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	21,9
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	27,8

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. 11. 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 21,9–27,8 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:

24 850 000

(Двадцать четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

20 708 333,33

(Двадцать миллионов семьсот восемь тысяч триста тридцать три) рубля 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 любыми 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 – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Н.Новгород, 2023.
9. ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
10. Статьи и материалы сайтов интернета (ссылки приведены в тексте Отчета).
11. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в августе 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.



Внешний вид (1)



Внешний вид (2)



Внешний вид (3)



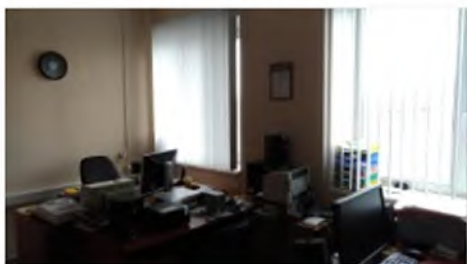
Внешний вид (4)



Внешний вид (5)



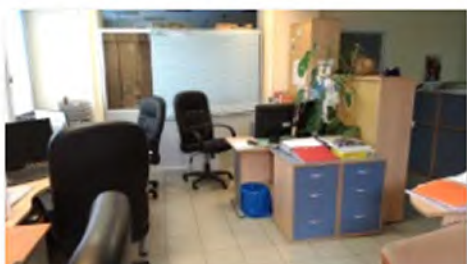
Входная группа здания



Интерьер (1)



Интерьер (2)



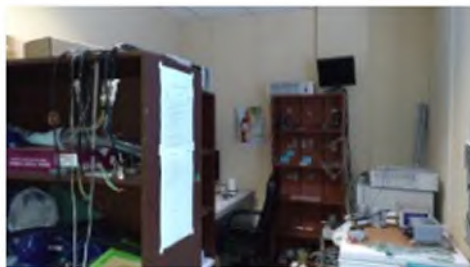
Интерьер (3)



Интерьер (4)



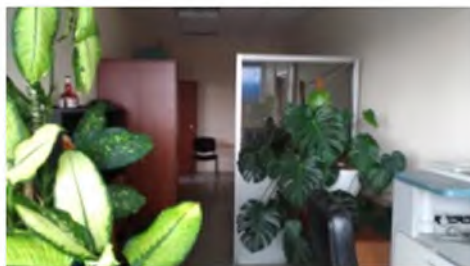
Интерьер (5)



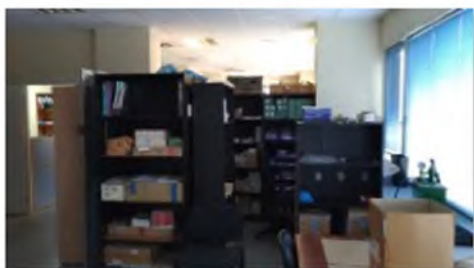
Интерьер (6)



Интерьер (7)



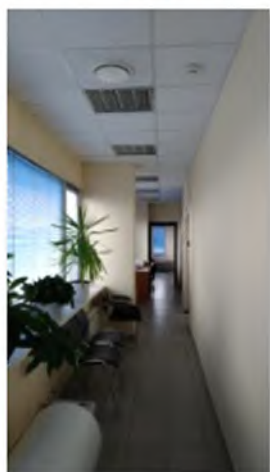
Интерьер (8)



Интерьер (9)



Интерьер (10)



Интерьер (11)



Интерьер (12)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Офис (В) в бизнес-центре «Магистраль»". The price is listed as 255,905,000 RUB. The listing includes a large photo of the office interior, a contact number (+7 916 957-14-42), and details about the agent OFRU. A section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) is also visible, along with a small advertisement for "МФК Lakes".

Продается Офис (В)
в бизнес-центре «Магистраль»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 11. На карте
 М. Полежаевская 13 мин. М. Беговая 6 мин. М. Деловой центр 11 мин.

255 905 000 Р

Следите за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 248 227 800

Цена за метр 155 000 Р
 Налог УСН

+7 916 957-14-42
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
 Документы проверены

На Циан 13 лет
 Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
 Валерия Онсович

Отчёт о привлекательности помещения и локации
 Купить

МФК Lakes
 Твой личный офис у м. Озёрная от 18 млн Р

22242, г. Москва, ул. Баровладим, д. 19, стр. 1. Застройщик ООО «Специализация»

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

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 Р 800 Р

Посмотреть пример отчёта

Продается этаж 1 651 кв.м. в бизнес центре класса В "Магистраль", в пешей доступности от м. Полежаевская.

Офис расположен на 5 этаже.

Состоит из: зоны ресепшн, зоны ожидания, несколько OpenSpace и кабинетов разной величины.

Узнать больше

Отзыв о сайте

Аналог 2.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Свободное назначение, 2 593,2 м² в административном здании «на проспекте Маршала Жукова, 2»". The price is listed as 380 000 000 RUB. The location is Moscow, CSAO, r-n Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 2. The listing includes a large photo of the building's interior, a row of smaller photos, and a detailed description. On the right side, there is a contact form with a phone number +7 910 170-80-66 and a button to write. Below the main listing, there is a section for a PDF report titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Report on the attractiveness of the object) for 450 RUB. At the bottom, there is a short text advertisement for a ready-made rental business.

Продается Свободное назначение, 2 593,2 м² в административном здании «на проспекте Маршала Жукова, 2»

Москва, ЦСАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 2 [На карте](#)
 М Полужевская 10 мин. М Хорошево 2 мин. М Хорошёвская 10 мин.

380 000 000 руб. Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 368 600 000

Цена за метр 146 538 руб.
 Налог УСН

+7 910 170-80-66
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

автор объявления
Александр Харланчук
 Документы проверены

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

МФК Lakes
 Твой личный офис у м. Озерная от 18 млн руб

Площадь 2 593,2 м² Этаж 4 из 5 Помещение Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

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

[Купить отчёт за 450 руб.](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Готовый арендный бизнес!
 Продаются помещения свободного назначения в Бизнес Центре по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова д.2.
 Общая площадь помещений: 2593,2 м2, из них на 4 этаже 1990,2 м2, на 1 этаже 208,3 м2, на -1 этаже 394,7 м2.
 Выделенная мощность 150 кВт, водоснабжение и отопление центральное.
 Удобная транспортная доступность БЦ (вблизи 3 станции метро), стихийная парковка – возможная платная парковка на близлежащей территории, столовая в здании, пропускная система, развитая инфраструктура района.
 Планы БТИ, информацию о затратах на содержание и прибыли от аренды представим потенциальному покупателю.

[Отзыв о сайте](#) [я продажа!](#)

Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис) located in a building on Хорошёвском шоссе, 38к1 in Moscow. The price range is 83,100,000 to 201,600,000 Russian Rubles. The listing includes a main photo of the building, a gallery of 23 photos, and a PDF report on the attractiveness of the object. The report lists various factors such as population coverage, pedestrian and automobile traffic, and rental rates in the area. There are also two alternative area options listed at the bottom: 554 m² on the 4th floor for 83,100,000 rubles, and 1344 m² on the 3rd floor for 201,600,000 rubles.

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

Москва, САО, р-н Хорошёвский, Хорошёвское ш., 38к1 [На карте](#)
ЦСКА \approx 14 мин. | Белояр \approx 16 мин. | Полежаевская \approx 19 мин.

83 100 000 - 201 600 000 R

Следите за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 195 552 000

Цена за метр от 150 000 R
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
Виктория Данченко

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

МФК Lakes
Твой личный офис у м. Озерная от 18 млн R

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

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 450 R 500 R | [Посмотреть пример отчёта](#)

Доступно 2 площади

554 м ² 4 этаж	83 100 000 R 150 000 $\text{R}/\text{м}^2$
1344 м ² 3 этаж	201 600 000 R 150 000 $\text{R}/\text{м}^2$

[Отзыв о сайте](#)

Аналог 4

К К П К X П + - □ X

← → ↻ 🏠
cian.ru/sale/com...
🔍 ☆ 📁 📄 В ⋮

В бизнес-центре «Магистраль»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 11 [На карте](#)

M Полужевская 13 мин.
 M Вегоева 6 мин.
 M Деловой центр 11 мин.

41 фото

255 905 000 – 560 000 000 ₽ ♥

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 543 200 000 >

Цена за метр от 155 000 ₽

Налог НДС включен: 93 333 333 ₽

+7 966 051-41-62

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

📩 Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

OF RU - коммерческая недвижимость

📄 Документы проверены

На Цане
13 лет
Объектов в работе
более 1000

риелтор

Валерия Онсович

PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

МФК Lakes

Твой личный офис у м. Озерная от 18 млн ₽

Реклама

От собственника. Без комиссии.

Площадь

1 651 - 3 344 м²

Этаж

4 из 7

Помещение

Свободно

Класс

B

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

🚗 Автомобильный трафик

💰 Средний бюджет семьи по району

📊 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

🏢 Конкуранты в радиусе 1 км

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 300%*

Посмотреть пример отчёта

Доступно 3 площади

3	1651 м ² 5 этаж	255 905 000 ₽ 155 000 ₽/м ²
16	1693 м ² 4 этаж	304 740 000 ₽ 180 000 ₽/м ²
21	3344 м ² 4 этаж	560 000 000 ₽ 167 465 ₽/м ²

В состав бизнес-центра "Магистраль" входят два строения, прошедших капитальную реконструкцию в 2024 году. Здания, соответствующие стандартам международного "B"-класса, имеют лаконичный

📄 [Отзыв о сайте](#)

Аналог 5

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > САО > Хорошевский > метро ЦСКА > Хорошевское шоссе

Обновлено: сегодня, 02:40 • 10 просмотров, 1 за сегодня

Продается Офис, 790 м²

В офисном здании «на Хорошёвском шоссе, 38к1»

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

135 880 000 ₽ ♥

Следите за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 131 803 600 >

Цена за метр 172 000 ₽
 Налог УСН

+7 967 029-58-22
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

📧 Быстро отвечает на сообщения

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ИНВЕСТ7
 📄 Документы проверены

На ЦИАН 4 года Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
 Елена Свищерская

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

МФК Lakes
 Твой личный офис у м. Озерная от 18 млн ₽

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

Что входит в PDF-отчёт

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

[Купить отчёт за 450 ₽ 5000 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

806792 Офисное помещение в административном здании в САО. Первая линия ул. Маргелова. Развитая инфраструктура: выезд на ТТК в пределах 2 км. Пешая доступность до станций метро ЦСКА (13 мин.) и Беговая (12 мин.) Сложившееся деловое окружение. 3 этаж 6-этажного здания. Кабинетная планировка. Системами кондиционирования. Контрольно-пропускной доступ в здание. Есть зона ресепшн и переговорные, мокрые точки, кухня, лифт. Парковка перед фасадом. Налоговая 14.

Технические характеристики:
 Площадь блока: 790 кв. м

[Свернуть](#)

👤 Отзыв о сайте

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)

W б/к от 19.08.2024

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 №61 от 19.08.2024г. 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. Кадастровый номер 77:08:0010004:10282	19 083 333,33

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

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



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

W 8/n от 19.08.2024

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

Об использовании предоставленных ранее документов для оценки имущества по заданию на оценку №61 от 19.08.2024г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 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



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 специального 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	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-08/018/2012-434 25.05.2012 00:00:00	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		25.05.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:		77-77-08/018/2012-434	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2009 по 31.07.2023 с 02.06.2009 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384	
	основание государственной регистрации:		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № 73-12-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		

Помещение		Лист 3
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

	 М.П.	71.08.2020 А.В. инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	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 Хорошёвская
Номер дома	2	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение _____
- 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. ГМП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 73-25-06/1 от 14 июня 2005 г.

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



Ирина
Елена Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ



02 80 11 0059611

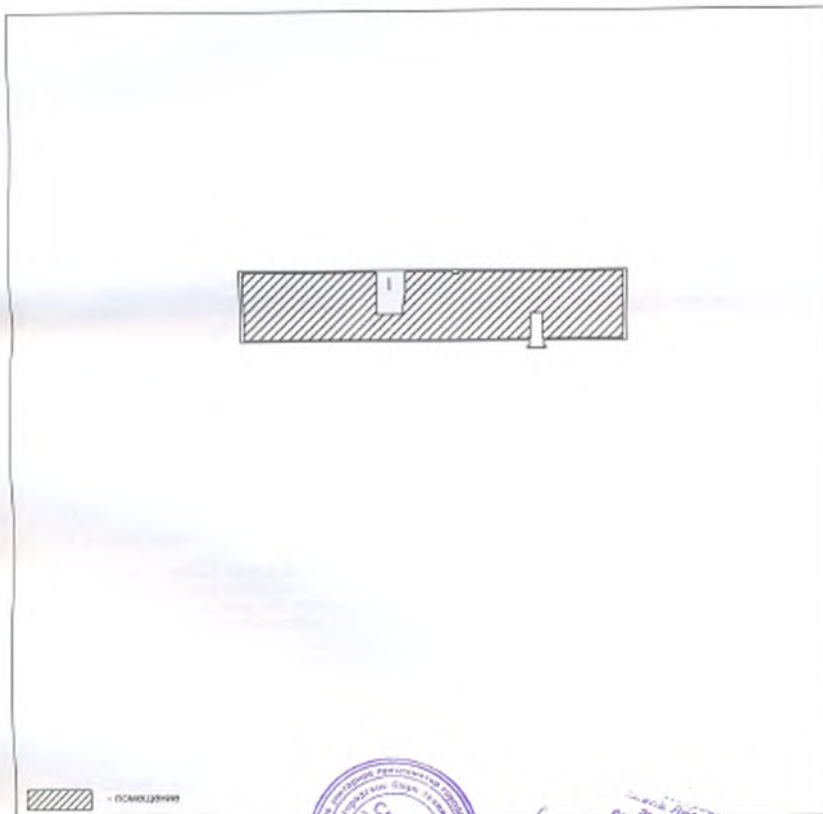
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ


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




Инициалы


И. Г. Анисимова
Северо-Западного ЦБТИ

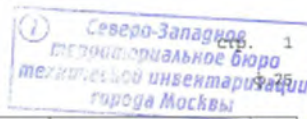
И. Г. Анисимова
(подпись, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N 1 Тип: Учрежденческое
Последнее обследование: 9.07.2008



Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	подж.	балк.	проч.		
7	1	отдел. маш. лифта	41,6		41,6				295
	2	кабинет	4,5	4,5					
	3	гам. 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  Милухов 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 Литер -
по состоянию на 17.12.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий 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. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	-	Материал стен	панельные
	-	Год постройки	1978
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	7
	-	Подземных этажей	1
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1915,4
Площадь застройки (кв.м.)	1405	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.)	8221,5
		в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



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

Шмакова 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)





**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 615504890185

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент



Ю.В. Козырь

0000543 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

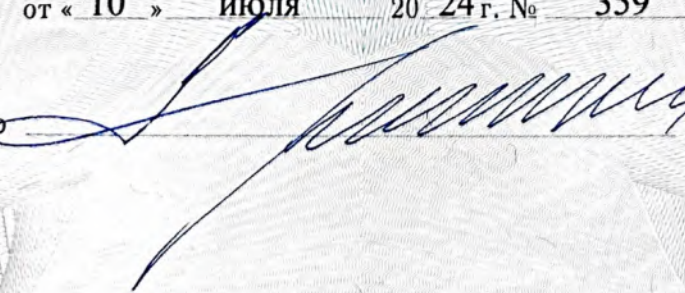
«Оценка недвижимости»

выдан **Прокопенко Сергею Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -б/ 13 № 672



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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 27 лет

Общий стаж: 34 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011722897 от 30.06.2023 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2023 по 03.07.2024;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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 11.03.2024 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 11 марта 2024 г.

Дата составления выписки 11 марта 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



(подпись)

В.В. Зюриков

М.П.



АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011883948 от
01.07.2024**

Предыдущий полис № ПОО - 0011722897 от 30.06.2023

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (Восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721,00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов) рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крымского федерального округа.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2024г. до 23ч. 59 мин. 03.07.2025 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: дата оплаты страховой премии _____ руб. _____ коп. _____	
1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 03.07.2024	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:		



0011883948

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 в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право

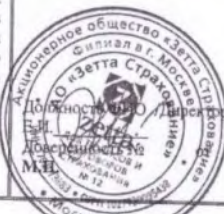
изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.
 Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинается свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). 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».

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» АО «Зетта Страхование» от ____ 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 Заявлении Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от ____ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

<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 и иностранные страховые организации, представлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>[Подпись]</i></p>	<p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p>  <p>_____ Должность: Директор Директор СА «Отрадное»/маврисуа</p>
--	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

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



**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 Вилуса 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 (бездействия) 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. Территория страхования считается территорией 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 Выгодоприобретателю и в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателю 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.</p> <p>Настоящим подтверждается, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ГАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым продажам и развитию корпоративных продаж

(подпись) М.П. (Коммерческий отдел)
«05» сентября 2023 г.



Страхователь:

ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор

(подпись) М.П.



ПРОШТО И
ПРОНУМЕРАНО 72
ЛИСТОВ
(Семьдесят два)

Генеральный директор
ИП "Ваш юрисконсульт"

