

Отчет № 03-10/17

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 26.10.2017.**

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки.....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i> <i>4</i>	
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку.....</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	9
1.7. <i>Вид определяемой стоимости.....</i>	9
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного</i> <i>результата.....</i>	9
1.9. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки,</i> <i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта</i> <i>оценки. 11</i>	
2.2. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i>	11
2.3. <i>Краткая характеристика объекта оценки.....</i>	11
2.4. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i>	12
2.5. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	12
2.6. <i>Физические свойства объекта оценки.....</i>	12
2.7. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	13
2.8. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	14
2.9. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	15
2.10. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в</i> <i>состав объекта оценки.....</i>	15
2.11. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	15
2.11.1. <i>Общие положения.....</i>	15
2.11.2. <i>Описание региона – Москва.....</i>	17
2.12. <i>Анализ рынка офисной недвижимости в Москве.....</i>	18
2.12.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к</i> <i>которым принадлежат объекты оценки.....</i>	18
2.12.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....</i>	20
2.12.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в</i> <i>стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ...</i>	24
2.12.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости.</i> <i>Ценовая ситуация на рынке недвижимости.</i>	24
2.12.5. <i>Выводы.....</i>	25
2.13. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i>	26
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как</i> <i>свободного.....</i>	27
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....</i>	27
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
4.1. <i>Общие положения.....</i>	28
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	28
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	29

4.4.	Сравнительный подход	30
4.5.	Выводы:.....	31
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	32
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	32
5.2.	Выбор аналогов.....	34
5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	36
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	38
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	41
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	42
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	43
П.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	43
П.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
П.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	51
П.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:	54
П.5.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

Основание для оценки

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №96 от 23.10.2017 года к вышеуказанному Договору, Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 96 от 23.10.2017 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки с: 23.10.17 по 26.10.2017.

Дата оценки: 26.10.2017 года.

Дата составления Отчета: 26.10.2017 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход -

руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

15 600 000

(Пятнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек;

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)

13 220 339 рублей.

1.4. Задание на оценку

Приложение №1

к Дополнительному соглашению № 96

от «23» октября 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

1. Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 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.

2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

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

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и Указанием №3758-У от 25 августа 2015 г. «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».

5. Дата оценки:

«26» октября 2017 года.

6. Срок проведения оценки:

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

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя

ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

8. Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).

9. Форма Отчета об оценке

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

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

**АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Инженер»**

Генеральный директор



[Signature] М.В. Ефимов /

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсулт»

Генеральный директор



М.П.

[Signature] /Е. Ю. Гладкая/

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер». Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года. Тел.+7 495 775 80 44
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована страховой компанией ООО «Абсолют страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис № 022-073-001269/17 от 19 сентября 2017 года, срок действия с 05 октября 2017 года по 04 октября 2018 года. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года. Тел. +7 495 775 80 44
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)» свидетельство №1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована страховой компанией ООО «Абсолют страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис № 022-073-001270/17 от 19 сентября 2017 года, срок действия с 05 октября 2017 года по 04 октября 2018 года. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юрисконсульт» застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис №022-073-001201/17 от 15 августа 2017 года, срок действия с 11 сентября 2017 г. по 10 сентября 2018 г. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

Стандарты СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

1.9. Последовательность проведения оценки

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

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

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.
6. Балансовая справка.

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

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики делают вывод о достоверности информации.

2.3. Краткая характеристика объекта оценки

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

2.4. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

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

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.5. Обременения, связанные с объектом оценки

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

2.6. Физические свойства объекта оценки

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

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

Показатели	Значения
Параметры объекта	
Наименование по свидетельству	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1
Вид	Встроенное помещение
№ по плану (литер)	Этаж 7, помещение I, комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19,
Назначение	Офисное
Общая площадь (по учету), кв.м.	1196,9
в том числе:	
– Функциональная (используемая и арендопригодная) часть	163,9
– Технические помещения	41,6
– Лестничные марши	20,6
– Крыша открытая (без коммуникаций, не оборудована для использования), кв.м	970,8
Пояснение к составу площадей	В целом помещение представляет собой офисный блок с отдельным входом с этажа. Помещение имеет собственный санитарный узел и мини-кухню. Однако помещение №12 (не входит в состав объекта оценки) принадлежит другому собственнику и вместе с врезкой лестничного марша условно делит помещения объекта оценки на два обособленных блока: на блок без санузла и мини-кухни, расположенный справа от лестницы и блок с санитарным узлом и мини-кухней, расположенный слева от лестницы.
Этаж помещения	7 / 7
Планировка	коридорно-кабинетная
Отделка	бизнес
Состояние отделки	удовлетворительное
Год ремонта (отделки)	20**
Окна	стеклопакеты пластиковые
Наличие отдельного санузла	Есть
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	

Показатели	Значения
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	подвал
	с первого по шестой этаж –помещения института, офисы
	седьмой этаж - офис.
Вход, ориентация входа	отдельный вход с улицы отсутствует
Расположение помещений/планировка	коридорно- кабинетная планировка
Состояние отделки	стандартная отделка, соответствующая современным требованиям
Состояние инженерного оборудования	типовое (отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение от городских сетей)
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	типовое (телефония, интернет)
Обеспечение безопасности	охрана, пропускная система

Источник: кадастровый паспорт, экспликация, результаты осмотра

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

2.7. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

Состояние	Наличие проекта	Описание работ	Описание оборудования
Элитный ремонт	Авторский дизайнерский проект, рабочий проект, авторский надзор в ходе проведения работ	работы проводятся на высшем уровне сертифицированными компаниями, авторами-мастерами, используются эксклюзивные материалы (натуральный камень, натуральное дерево)	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование престижных марок (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
«Премиум»	Типовой дизайнерский проект, рабочие проекты инженерных систем	работы проведены квалифицированными компаниями с использованием высококачественных отделочных материалов	высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
«Бизнес» (улучшенная)	Типовой проект или без проекта, наличие схем	улучшенная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием отделочных материалов среднего ценового диапазона)	частично импортное (типовое электротехническое, типовое пожарно-техническое и охранное оборудование)
Эконом (простая)	Типовой проект или без проекта	ремонт по наиболее дешевым 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	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Состояние отделки	Состояние оборудования
	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		
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки, капитальный ремонт одной и более инженерных систем.	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

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

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

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

2.8. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ - информация отсутствует.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости

вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

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

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

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

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

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

Совокупный износ равен физическому.

2.9. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

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

2.11. Описание местоположения объекта оценки

2.11.1. Общие положения

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

Объект расположен в ценовой зоне между МКАД и третьим транспортным кольцом (ТТК), Северо-Западное направление. Ближайшая станция МЦК «Хорошёво» (МЦК) - 470 м (6 мин. транспортом, 6 мин. пешком), станция метрополитена «Полежаевская» – 1,3 км (16 мин. транспортом, 10 мин. пешком), станция МЦК «Зорге» – 1,7 км (19 мин. транспортом, 21 мин. пешком).

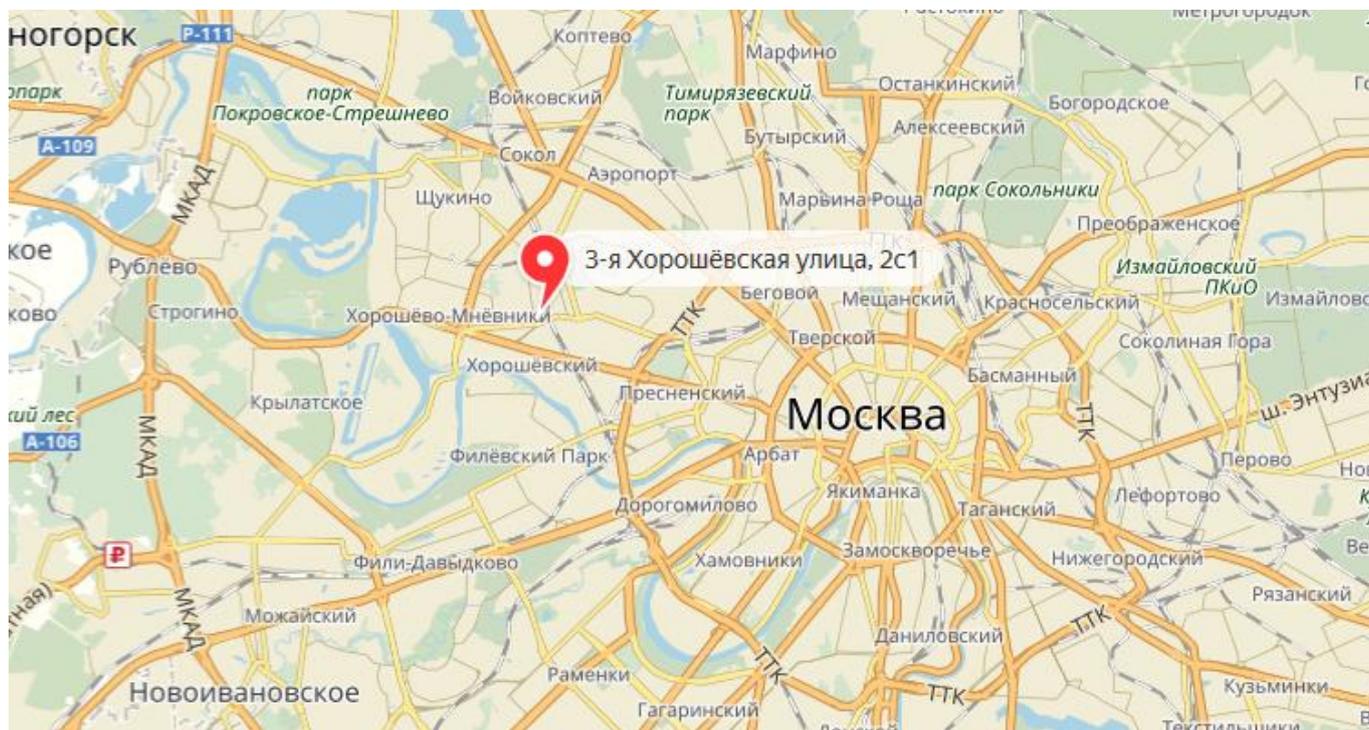


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

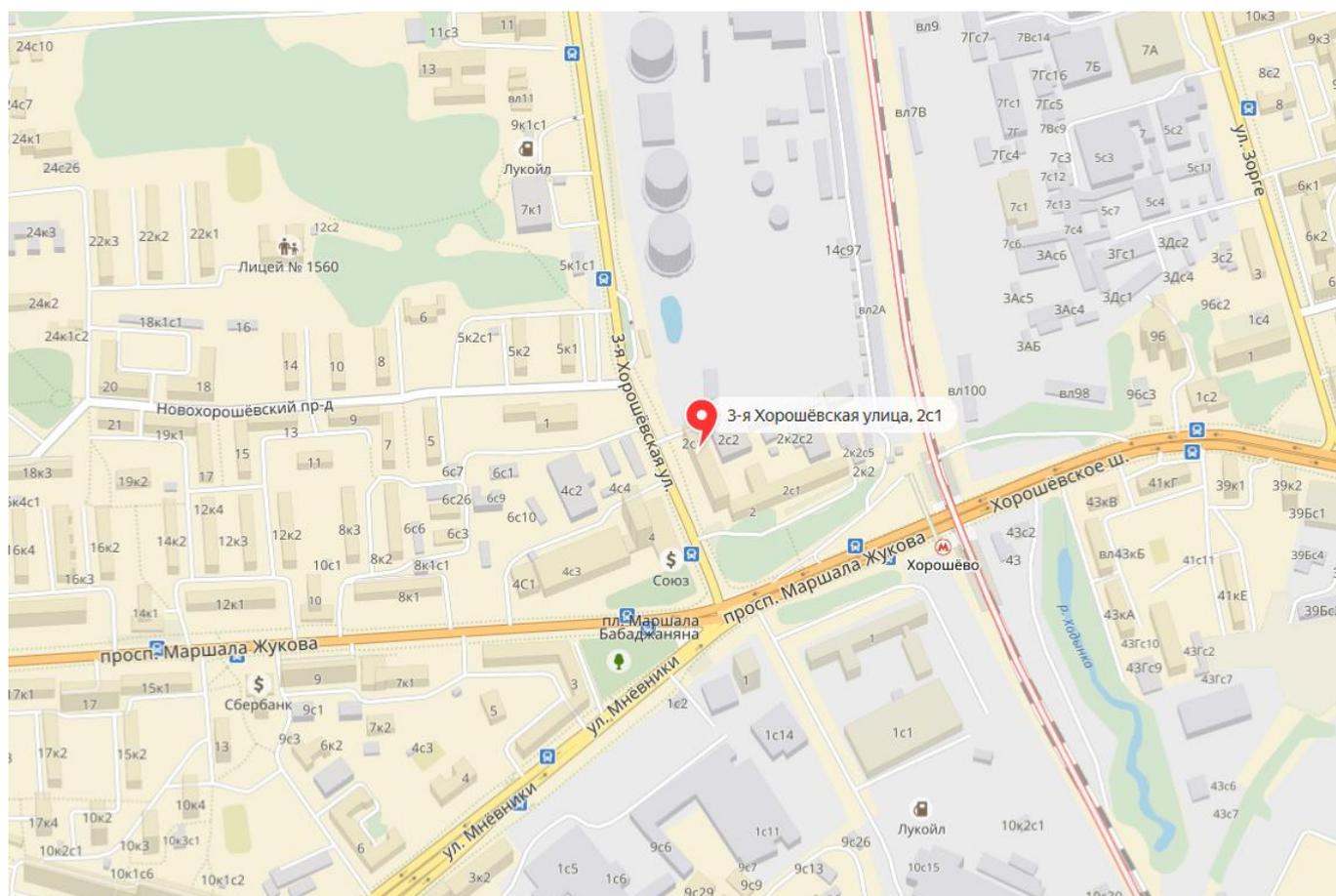


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.11.2. Описание региона – Москва*



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

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

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

Географическое положение. Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Территория города на 2012 год составляет 2511 кв.км. Треть (870 кв.км) находится внутри МКАД, остальные 1641 кв.км («Новая Москва») – за МКАД.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

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

Население. Население города (2016 г.) составляет 12 330 тыс. человек, а с учетом агломерации 15 512 тыс. человек.

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

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

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

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

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

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

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

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 130 тысяч жителей и занимающий территорию около 1500 гектар, на которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Нижние Мневники и 220 га — промышленная зона.

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

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

С 60-х годов XX столетия на территории бывших селений Хорошёво и Мнёвники разворачивается массовое жилищное и культурно-бытовое строительство. Застройка осуществлялась большими кварталами с развитой инфраструктурой. В соответствии с генеральным планом развития Москвы началось развитие нового микрорайона, а вернее района Хорошёвский, который впоследствии был переименован в Ворошиловский, а затем решением депутатов районного Совета району было возвращено название Хорошёвский.

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.

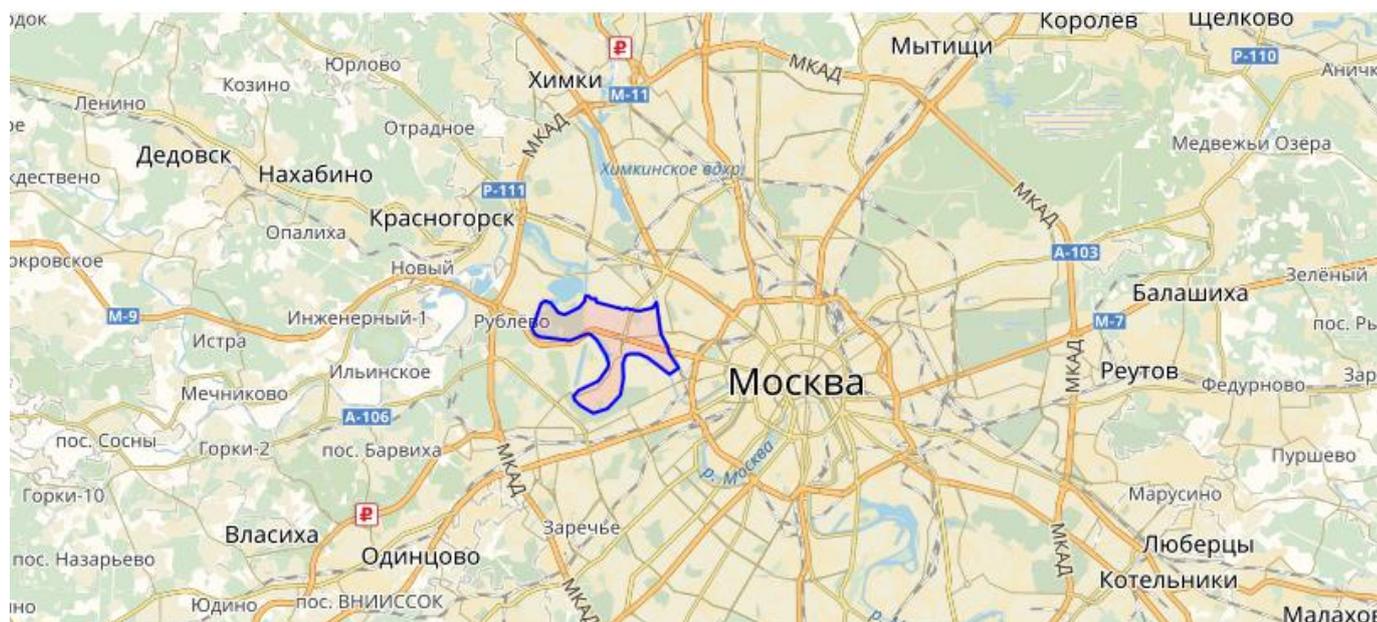


Рис. 3 Расположение района «Хорошёво-Мневники» на карте г. Москвы

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

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

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

помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

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

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

Офисный центр: класс «А»

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

Офисный центр: класс «В»

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

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

Офисный центр: класс «С»

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

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

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

мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

Источник: суждения оценщика

2.12.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

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

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

313

Рис. 4. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Местоположение объекта – местонахождение в пределах города

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

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

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

90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
Таблица 22.

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

91

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

Местоположение объекта – расположение относительно «красной линии»

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

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 25.

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

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

109

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

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

Рис. 7. Корректирующие коэффициенты на общую площадь. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

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

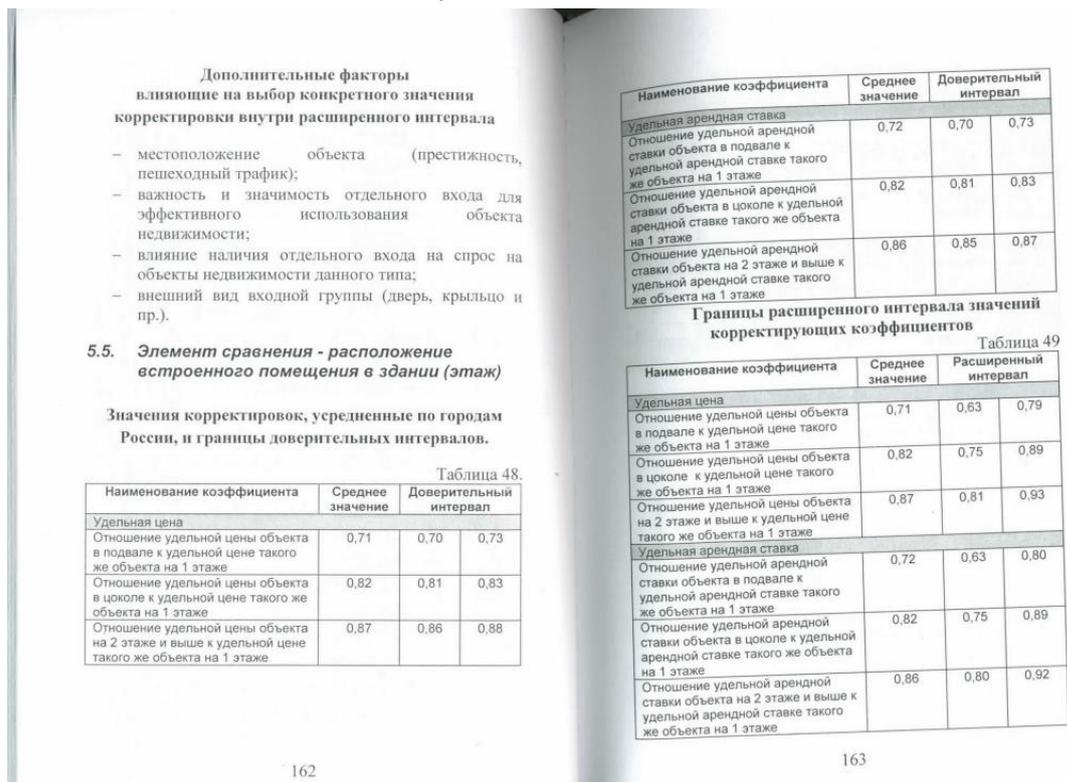


Рис. 8. Корректирующие коэффициенты на масштабный фактор. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Наличие отдельного входа

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

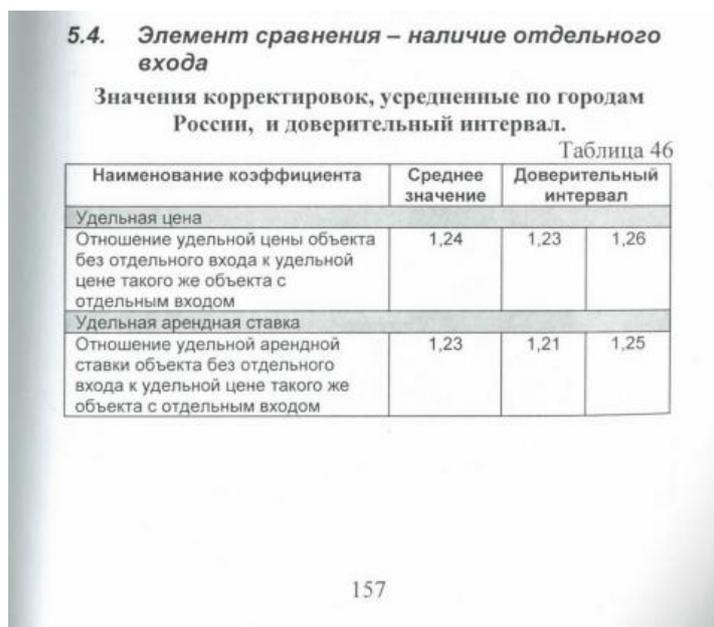


Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Техническое состояние здания.

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

Соотношения цен низкоклассных офисных объектов в различном состоянии приведены ниже.

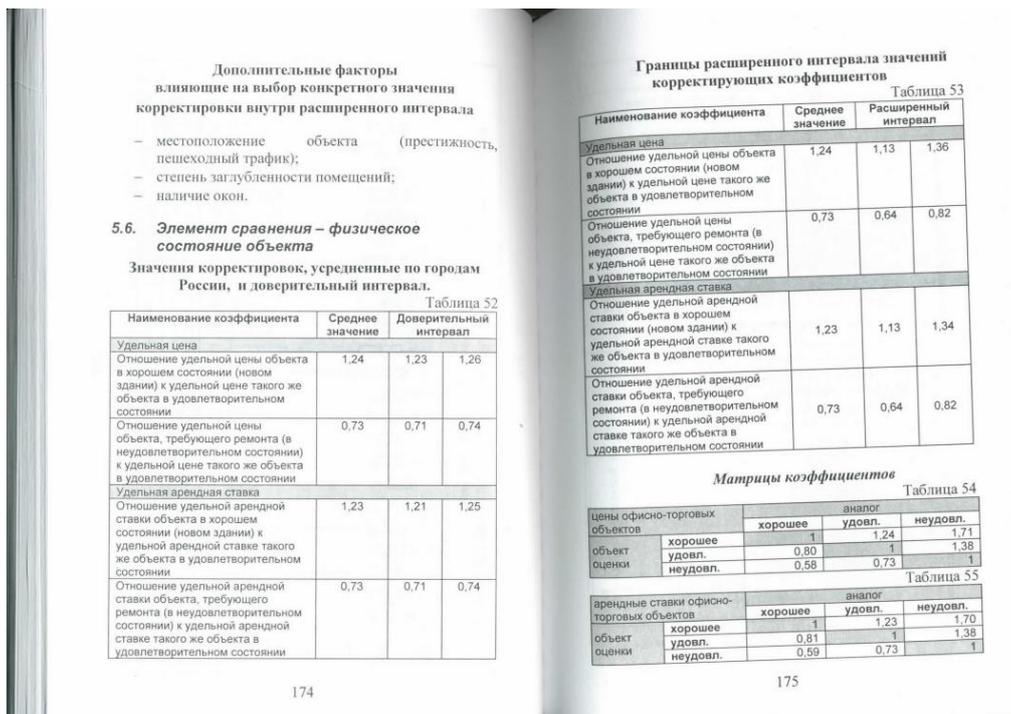


Рис. 10. Корректирующие коэффициенты на состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

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

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

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и резкое падение курса рубля.

Первый фактор вызывает опасения просадки цен на недвижимость из-за снижения платежеспособного спроса. Второй фактор несет угрозу подорожания жилья из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок. При этом в первую очередь такое подорожание может коснуться наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса)

В сегменте наблюдается снижение и долларовых, и рублевых цен на недвижимость.

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

Объем предложения офисных помещений на продажу в I квартале 2017 г. показал рост как по количеству, так и по площади предложений. Всего на рынке предлагалось 725 объектов общей площадью 1126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 3,760 млрд.долл. США.

Учитывая, что по офисной недвижимости, цены за последние 12 месяцев, в отличие от торговой недвижимости снизились, спрос на офисы оказывается более низким, что может быть обусловлено более сильным влиянием негативных тенденций в экономике.

Таблица 8. Общие данные рынка продажи офисных помещений в Москве, I квартал 2017

Офисные помещения внутри Садового кольца	Количество объектов	Объем рынка (предложение), млн.долл.США	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс.кв.м.	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
Значение	185	82,5	190	1,03	434 456
Изменение за год	- 33%	- 43%	- 36%	- 5%	- 10%

Офисные помещения внутри Садового кольца	Количество объектов	Объем рынка (предложение), млн.долл.США	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс.кв.м.	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
Офисные помещения внутри Садового кольца	Количество объектов	Объем рынка (предложение), млн.долл.США	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс.кв.м.	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
Значение	692	1 227	1 227	1,77	181 746
Изменение за год	- 30%	- 51%	- 45%	- 21%	- 12%

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2017>



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

Объект оценки относится к специфическому подсегменту встроенных нежилых помещений. Ожидается получение результата ниже средневзвешенных цен по рынку (в силу более низкой классности помещений и их состояния).

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

В районе Хорошёво выявлено 13 предложений продаж помещений офисного назначения, с удельными ценами от 68 тыс.руб. за кв.м до 196 тыс. руб. за кв.м (до корректировки на торг). Средняя стоимость 137 тыс. руб. / кв.м. Все цены учитывают возможность торга.

После отсева предложений помещений возле метро, помещений с мебелью и оборудованием диапазон цен на отобранные помещения на дату оценки составил 68...133 тыс.руб. за кв.м в зависимости от величины объекта, расположения относительно метро, качества отделки, новизны здания. Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 114,2 тыс. руб. на кв.м, а медиана -123,9 тыс. руб. без учета скидки на торг. (Источник www.cian.ru, анализ оценщиков).

2.12.5. Выводы

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

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

3. В районе Хорошёво в пределах 10 мин. транспортной доступности от метро предлагаются к продаже 6 прямых аналога объекта оценки (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 114,23 тыс. руб. на кв.м, а медиана -123,9 тыс. руб. без учета скидки на торг и корректировки на НДС.

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

2.13. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода

собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблице.

Таблица 9. Анализ НЭИ

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

Аналогичное определение дает ФСО № 2.

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

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

4.3. Доходный подход

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

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется как среднее значение скорректированных цен аналогов.

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

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

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

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

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;
- состояние – пригодное к немедленному использованию;
- прочие характеристики.

Нами выявлено 13 предложение офисных помещений, расположенных в административных зданиях Хорошевского района, актуальных на дату оценки.

В ближайшей окрестности объекта оценки обнаружено 6 аналогов, соответствующих вышеизложенным критериям.

Копии объявлений отобранных аналогов представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 10. Описание аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Адрес	г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1	Москва, 3-я Хорошевская улица, 2С1	Москва, 3-я Хорошевская улица, 2С1	Москва, 2-й Хорошевский проезд, 9К2	Москва, 3-й Хорошевский проезд, 1С1	Москва, 4-я Магистральная улица, 5С1	Москва, 5-я Магистральная улица, 14С1
Площадь улучшений, кв.м.	163,9	16,5	4 266,0	4 889,4	232,0	487,0	99,0
Категория	С	С	С	В	В	В	С
Состав прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	дата оценки	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Возможность торга		3/6	1/6	6	6/6	4/4	5/5
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	между МКАД и ТТК
Район	Хорошево-Мневники	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский
Направление	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад
Станция метро, МЦК	Хорошёво, Полежаевская (10 мин. пешком)	м. Полежаевская (2 мин пешком)	м. Хорошёво (4 мин пешком)	м. Динамо (7 мин на машине)	м. Беговая (3 мин пешком)	м. Полежаевская (3 мин пешком)	м. Беговая (2 мин на машине)
Расстояние до метро	10 мин. пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
Тип здания	административное здание советской постройки	административное здание советской постройки	административное здание советской постройки	БЦ класса В	БЦ класса В	административное здание советской постройки	жилой дом, в подъезде размещаются только офисы
Назначение здания	административное	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	свободный
Этаж	7 из 7	3/6	1/6	6	6/6	4/4	5/5
Распределение площадей	все - 7 этаж	все 3 этаж	все 1 этаж	все 6 этаж	все 6 этаж	все 4 этаж	все 5 этаж
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Качество и состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние зданий	удовл	удовл	удовл	хорошее	хорошее	удовл	удовл
Окружение	типичная городская застройка, ТЭЦ, офисы советской постройки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Транспортная доступность	хорошая	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые коммуникации и связь	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Витринное остекление	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Парковка	Наземная	Наземная	100, Наземная	50, Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Охрана	централизованная охрана и пропускной	централизованная охрана и пропускной	централизованная охрана и пропускной	централизованная охрана и пропускной	централизованная охрана и пропускной	централизованная охрана и пропускной	централизованная охрана и пропускной

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
	режим	режим	режим	режим	режим	режим	режим
Цена предложения, руб. за объект недвижимости, руб.		2 062 500	290 000 000	600 000 000	29 000 000	65 000 000	11 000 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м		125 000	67 979	122 714	125 000	133 470	111 111
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/164259256	https://www.cian.ru/sale/commercial/154813297	https://www.cian.ru/sale/commercial/165487026	https://www.cian.ru/sale/commercial/161136234	https://www.cian.ru/sale/commercial/164441390	https://www.cian.ru/sale/commercial/164369967
Телефон		+79661977508	+79661977508	+74952876746	+79253828424	+79164556060, +74952265113	+79175162516

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		125 000	67 979	122 714	125 000	133 470	111 111
Коэффициент, учитывающий НДС	-		0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847
Скорректированная цена	руб.		105 932	57 610	103 995	105 932	113 110	94 162
Качество прав								
Объем оцениваемых прав		собственность	соответствует объекту оценки					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		105 932	57 610	103 995	105 932	113 110	94 162
Обоснование корректировки	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.							
Назначение и разрешенное использование		Офис	соответствует объекту оценки					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		105 932	57 610	103 995	105 932	113 110	94 162
Обоснование корректировки	Разрешенное использование определяет размер будущих выгод инвестора, а, следовательно, и стоимость объекта оценки. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.							
Условия финансирования		типичные	соответствует объекту оценки					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		105 932	57 610	103 995	105 932	113 110	94 162
Обоснование корректировки	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).							
Дата предложения		дата оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		105 932	57 610	103 995	105 932	113 110	94 162
Обоснование корректировки	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.							

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
В данном случае корректировки не вносились, так как все аналоги актуальны на дату оценки.								
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
	руб.		-10 805,08	-5 876,18	-10 607,52	-10 805,08	-11 537,26	-9 604,52
Скорректированная цена	руб.		95 127	51 733	93 388	95 127	101 573	84 557
Так как использованы цены предложения, необходимо введение скидки на уторговывание. Корректировка принята по данным источника СРД 2014. К расчету принята корректировка к ценам объектов-аналогов по отношению к объекту оценки в размере минус 10,2%								
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	между МКАД и ТТК
Направление		Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		95 127	51 733	93 388	95 127	101 573	84 557
Обоснование корректировки	Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно центра города (направление, близость к транспортным кольцевым магистралям).							
Для всех аналогов корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.								
Близость к станции метро		10 мин. пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком	до 10 мин. Пешком
Корректировка на близость к станции метро	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		95 127	51 733	93 388	95 127	101 573	84 557
Обоснование корректировки	Транспортная доступность - второй по значимости фактор местоположения объекта, для Москвы определяющим показателем является близость к станции метро							
Для аналогов корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения аналоги соответствуют объекту оценки.								
Физические характеристики:								
Площадь помещения	кв.м.	163,9	16,5	4 266,0	4 889,4	232,0	487,0	99,0
Корректировка	%		-14%	34%	34%	0%	17%	-7%
	руб.		-13 318	17 589	31 752	0	17 267	-5 919
Скорректированная цена	руб.		81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Обоснование корректировки	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 по данным источника: Справочник оценщика недвижимости, Издание третье, Н.Новгород, 2014, том 1. См раздел 8.1.1								
Расположение в здании		7 из 7	3/6	1/6	6	6/6	4/4	5/5
		все - 7 этаж	все 3 этаж	все 1 этаж	все 6 этаж	все 6 этаж	все 4 этаж	все 5 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Обоснование корректировки	Объекты, расположенные на первом этаже, обычно продаются дороже, чем находящиеся в цоколе, подвале или на этажах выше первого.							
В данном случае корректировка на этаж не применялась.								
Тип здания		административное здание советской постройки	административное здание советской постройки	административное здание советской постройки	БЦ класса В	БЦ класса В	административное здание советской постройки	жилой дом, в подъезде размещаются только офисы
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%	0%
			0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена			81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Обоснование корректировки	Нежилые помещения в более современных зданиях продаются дороже							
Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения он соответствует объекту оценки.								
Наличие отдельного входа		нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Обоснование корректировки	Объекты, имеющие отдельный вход, продаются дороже, чем объекты, не имеющие отдельного входа.							
	Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.							
Состояние здания		удовл	удовл	удовл	хорошее	хорошее	удовл	удовл
Состояние отделки		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Обоснование корректировки	Состояние отделки влияет на цену объекта недвижимости, с повышением качества ремонта цена объекта, как правило, увеличивается.							
	Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.							
Парковка		наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Обоснование корректировки	Наличие отдельной парковки влияет на стоимость объекта оценки.							
	Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.							
Скорректированная цена			81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Общая чистая коррекция	руб.		-24 122,88	11 713,19	21 144,32	-10 805,08	5 730,17	-15 523,54
в % от цены продажи			-19,30	17,23	17,23	-8,64	4,29	-13,97
Общая валовая коррекция	руб.		24 122,88	23 465,56	42 359,36	10 805,08	28 804,68	15 523,54
в % от цены продажи			19,30	34,52	34,52	8,64	21,58	13,97
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно	руб.	95 000						
Общая площадь объекта	кв.м.	163,9						
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	15 570 500						
Расчет коэффициента вариации								
Значение скорректированной цены			81 809	69 323	125 140	95 127	118 841	78 638
Среднее значение			94 813					
Квадрат отклонения			169 104 016	649 740 100	919 726 929	98 596	577 344 784	261 630 625
Среднее значение			429 607 508					
Среднее квадратичное отклонение			20 727					
Коэффициент вариации			21,9%					

Источник: расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

Обоснование необходимости внесения каждой из корректировок, метод ее определения, а также размер принятой корректировки по каждому аналогу приведены выше (См. Таблица 11. Расчет рыночной стоимости, раздел 2.1.2)

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	15 570 500
Вес сравнительного подхода к оценке	1
Результат доходного подхода к оценке	не применялся
Вес доходного подхода к оценке	0
Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	15 570 500
То же, округленно, руб.	15 600 000

Источник: суждения и расчеты оценщика

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	%	10,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	15,6
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	13,7
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	17,5

Источник: расчет и суждения оценщика

Данные о значениях полуширины интервала приведены ниже.

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

Таблица 1

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

18

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

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика, составляют округленно 13,7–17,5 млн. руб.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

15 600 000

(Пятнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек;

**Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)
13 220 339 рублей.**

Генеральный директор
ООО «Ваш юриконсульт»,
Оценщик 1 категории



Е.Ю. Гладкая

Оценщик 1 категории

В.Г. Фомин

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО в действующей редакции.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (утв. Приказом № 257 МЭРТ РФ 20.07.2007).
4. ФСО № 2 "Цели оценки и виды стоимости" (утв. Приказом № 255 МЭРТ РФ 20.07.2007).
5. ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" (утв. Приказом № 254 МЭРТ РФ 20.07.2007).2. Методическая литература
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», в действующей редакции на дату оценки.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М.: 2000.
9. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород: 2014.
10. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород: 2014.
11. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7), часть 1. - Н.Новгород: 2015.
12. Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) Под ред.Е.Е.Яскевича – М., НПЦПО, 2015.
13. Статьи и материалы сайтов интернета.
14. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии внешнего вида и интерьера объектов оценки предоставлены Заказчиком, по данным Заказчика выполнены в начале апреля 2017 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.



Фото.1 Внешний вид здания



Фото.2 Крыша



Фото.3 Интерьер (1)



Фото.4 Интерьер (2)



Фото.5 Интерьер (3)



Фото.6 Интерьер (4)

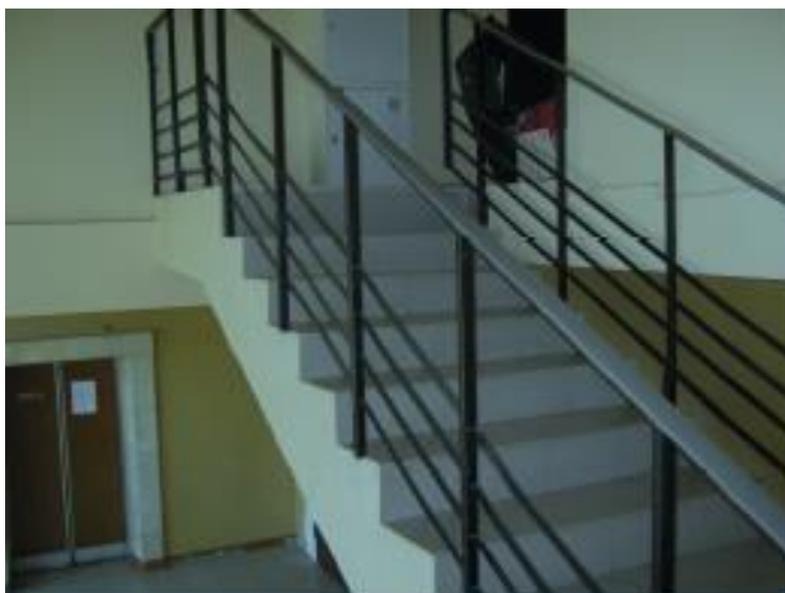


Фото.7 Интерьер (5)



Фото.8 Интерьер (6)



Фото.9 Интерьер (7)



Фото.10 Интерьер (8)



Фото.11 Интерьер (9)



Фото.12 Интерьер (10)



Фото.13 Интерьер (11)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

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

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро Полежаевская > 3-я Хорошевская улица

офис в отдельном стоящем здании на ул. 3-я Хорошевская, 2с1
 Москва, район Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 2С1

2 062 500 руб.
 125 000 руб. за м² продажи

Об объекте

Площадь:	16,5 м ²
Этаж:	3 из 6
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

Отдельно стоящее здание «на ул. 3-я Хорошевская, 2с1»

Год постройки:	1978
Класс:	С
Общая площадь:	9 196 м ²
Участок:	0,2 га (в собственности)
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное

Инфраструктура

- банкомат
- нотариальная контора

Вид права: собственность
 Отличный объект для торговых целей инвентаризованного обычного здания.

Промышленные депозиты на рекламном сайте

РЕКЛАМА
 Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154813297>

офис в отдельном стоящем здании на ул. 3-я Хорошевская, 2с1
 Москва, район Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 2С1

611 815 – 290 000 000 руб.
 67 980 руб. за м² продажи

Об объекте

Площадь:	9 – 4 266 м ²
Этаж:	1 из 6
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Количество мест:	100

Отдельно стоящее здание «на ул. 3-я Хорошевская, 2с1»

Год постройки:	1978
Класс:	С
Общая площадь:	9 196 м ²
Участок:	0,2 га (в собственности)
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное

Продажа от собственника
 Адрес: г. Москва, Хорошевская 3-ая ул. д.2 стр.1 (5 мин от метро)
 Общая площадь: 4266 кв.м.
 Вид права: собственность
 Коммерческие условия: предлагаются в продажу офисные помещения, от 48 000 руб \ кв.м.

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ОТ 2 586 531 Р

Промышленные депозиты на рекламном сайте

РЕКЛАМА
 Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165487026>

Продаю офис 3-й Хорос... Продать офис город М... Продать офис 2-й Хорос... Купить офис 3-й Хорос... Продаётся офис город... Продам офис город М...

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/165487026/>

Сервисы | Справочная по ош... | [поиск](#) | [br-f.ru/files/43/orig...](#) | [Помидоровый тай...](#) | [Strategy Delivery Un...](#) | [Crack My PDF - Uni...](#) | [Как скачать видео...](#) | 24 | [АдминкаA724](#) | 24 | 24AГ

Просмотров: всего 1, за сегодня 0 | [Платное](#) | вчера, 09:17

офис в офисном здании Вика-Центр
Москва, район Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 9К2 [Показать на карте](#)

600 000 000 руб.
 122 715 руб. за м², включая НДС, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 207-67-46 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	4 889,4 м²
Состояние:	офисная отделка
Парковка:	наземная
Количество мест:	50
Номер налоговой:	7714

Офисное здание «Вика-Центр»

Год постройки:	1952
Класс:	B
Общая площадь:	4 889 м²
Участок:	0,31 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	2

Бизнес-центр «Вика центр». На продажу предлагается офисное помещение с отделкой в БЦ класса B площадью 4889,4 кв.м (Здание целиком). Арендный бизнес/краткосрочные договора. До здания 15 минут пешком от ст.м. Бежевая. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ: 122714,00 руб./кв.м 1. К. услуги арендаторов - система контроля доступа, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония. Провальдер: коммерческий. Наземная парковка: 4 500 руб., вкл. НДС за м/м в месяц. Инфраструктура: центральный ресепшен, кафе.



ЦИАН ID 349173

Ежемесячный платеж от 5 351 444 Р

*Привлекательный проект! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161136234>

Продаю офис 3-й Хорос... Продать офис город М... Продать офис 2-й Хорос... Купить офис 3-й Хорос... Продаётся офис город... Продам офис город М...

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/161136234/>

Сервисы | Справочная по ош... | [поиск](#) | [br-f.ru/files/43/orig...](#) | [Помидоровый тай...](#) | [Strategy Delivery Un...](#) | [Crack My PDF - Uni...](#) | [Как скачать видео...](#) | 24 | [АдминкаA724](#) | 24 | 24AГ

Улица 1905 года, 5 мин. на машине

29 000 000 руб.
 125 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 382-84-24 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	232 м²
Этаж:	6 из 6
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Кол-во морских точек:	2
Юридический адрес:	предоставляется

Бизнес-центр «Бега»

Год постройки:	1951
Класс:	B
Общая площадь:	4 278 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Продается блок офисов, можно использовать как один офис, либо сдавать помещения. Продается с арендатором, договор закончен меньше года, можно использовать как готовый бизнес по аренде. Здание в хорошем состоянии, установлены новые лифты, пожарные сигнализации, гидранты, видеонаблюдение, пропускная система контроля, пост охраны. Район с зданием не возникнет мест с парковкой, за зданием она так же имеется.



ЦИАН ID 657649

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164441390>

65 000 000 руб.
133 471 руб. за м²

Об объекте

Площадь:	487 м²
Этаж:	4 из 4
Высота потолков:	4 м
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Класс:	B
Общая площадь:	487 м²

Игорь, **Офис** в собственности, сейчас в аренде, выгодное предложение на перспективу. Можно купить как арендный бизнес с арендатором или пустое помещение. В пешей доступности от Торгового Центра и метро, большая проходимость, легко найти, от метро 5 минуты пешком. Звоните на все вопросы телефону: Лот: 82-602-367
циан ID: <https://www.cian.ru/sale/commercial/164441390/>

Дополнительные услуги

Реклама

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164369967>

11 000 000 руб.
111 112 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь:	99 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	2,50 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная
Кол-во nearby точек:	2
Юридический адрес:	предоставляется

Офисное здание на ул. 5-я Магистральная, 14с1

Год постройки:	1957
Класс:	C
Общая площадь:	2 042 м²
Участок:	0,2 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Инфраструктура

- аптека
- мини-маркет
- гостиница
- супермаркет

Реклама

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

Дата 10.02.2012

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

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

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

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

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



Ирина
Зина Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного БТИ



02 80 11 0059611

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



▨ - помещение

Масштаб 1 : 1000

Бачальник Северо-Западного ЦЗТИ _____



И. Г. БНИСИМОВА
(подпись, фамилия)



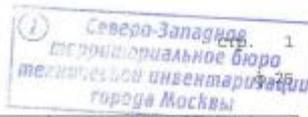
И. Г. БНИСИМОВА
(подпись, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N 1 Тип: Учрежденческое
Последнее обследование: 9.07.2008



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

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

Экспликация на 1 странице

10.02.2012 г.

Исполнитель

Мишуров 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 БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



01 80 07 0095139

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ

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

26.12.2007

Исполнитель

Шыкова М.Ю.

26.12.2007



М.П.

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Спирина Л. А.

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

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



www.uk-eufn.ru

Б/ИИ от 23.10.2017г

В ООО «Ваш юриконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 96
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 96 предоставляем:

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

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

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

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



www.uk-eufn.ru

С/Н от 29.10.2017г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 96 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб., без НДС
1.	Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1, кадастровый/инвентарный номер 77-77-03/063/2007-609	13 920 424.00

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001269/17
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001269/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

«19» сентября 2017г.

Страхователь:
Гладкая Елена Юрьевна

(Гладкая Е.Ю.)

«19» сентября 2017г.



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 665

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426690

Настоящий диплом выдан

Елене Юрьевне Глазковой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *14 октября 2002* г. по *23 апреля 2003* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском*

государственном техническом университете

государственного учреждения «Федеральный институт профессионального образования»

по *программе профессиональной переподготовки*

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

специализация в сфере «Бизнес-менеджмент»

Государственная аттестационная комиссия решением от *23 апреля 2003*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Глазковой*

Елены Юрьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *менеджмента*

специализация в сфере «Бизнес-менеджмент»

Представитель государственной аттестационной комиссии

Директор (лицензор)

Город *Москва* от *2003*



Лито: Говинис, 1996.







Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 512
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юристконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «29» октября 2007 г. за регистрационным № 941.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001270/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001270/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фомин Василий Георгиевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

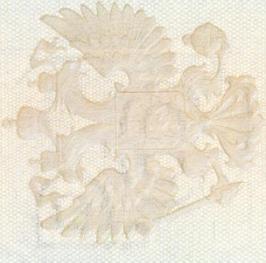
Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

(Фомин В.Г.)

«19» сентября 2017г.



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2108-17



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ИП № 409241

Настоящий диплом выдан Василию Сергеевичу Решину (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "11" мая 2000 г. по "15" декабря 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) направлении и специальности оценки стоимости объектов недвижимости по программе профессиональной переподготовки объектов и видов собственности недвижимого имущества в учебном центре "Институт государственной оценки недвижимости" (ИГОН) г. Москва

Государственная аттестационная комиссия решением от "15" декабря 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Василия Сергеевича Решина (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональная оценка и экспертиза объектов собственности (недвижимости)

государственной оценки недвижимости (оценки)

Город Москва



М.П. Голышев, 13.05.00

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Юлиану Васильевичу Георгиевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной университетской технологии и информатики им. Г.Г. Игумновского образовательного учреждения (провайдера) дополнительного профессионального образования по программе «Специальная подготовка» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва 100 2012

Ректор (директор)

Секретарь

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5571





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 511
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО "Ваш юриконсульт" Гладкой Е.Ю.** о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
 Спобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001201/17

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001201/17 от 15.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2017 г. по «10» сентября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.08.2017г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.П. (Поталова Е.Ю.)
 «15» августа 2017г.

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

М.П. (Гладкая Е.Ю.)
 «15» августа 2017г.

Судебная коллегия по гражданским делам
Судья: [Имя]
Секретарь: [Имя]
Судебный пристав: [Имя]

ВАШ ЮРИСКОНСУЛТЫ
Москва, 3-я Хорошевская ул., д. 2, стр. 1 тел 775-80-44, 775-87-36

Пронито и пронумеровано
№ 28 (Селевгевский)
ЛИСТОВ.

