

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 02-09/24

Отчет № 02-09/24

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. по состоянию на 20.09.2024 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Город МОСКВА, 2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1. Объект оценки | 4 |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 4 |
| 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки | 4 |
| 1.4. Задание на оценку | 5 |
| 1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках | 7 |
| 1.6. Используемые стандарты оценки | 8 |
| 1.7. Вид определяемой стоимости | 8 |
| 1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости | 9 |
| 1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата | 9 |
| 1.10. Последовательность проведения оценки | 9 |
| 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 10 |
| 2.1. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов | 10 |
| 2.2. Имущественные права на объект оценки | 10 |
| 2.3. Обременения, связанные с объектом оценки | 10 |
| 2.4. Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки | 10 |
| 2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки | 11 |
| 2.6. Износ и устаревания объекта оценки | 12 |
| 2.7. Балансовая стоимость объекта оценки | 13 |
| 2.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки | 14 |
| 2.9. Описание местоположения объекта оценки | 14 |
| 2.9.1. Общие положения | 14 |
| 2.9.2. Описание региона – Москва | 15 |
| 2.10. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве | 17 |
| 2.10.1. Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. | 17 |
| 2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости | 18 |
| 2.10.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. | 23 |
| 2.10.4. Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости. | 23 |
| 2.10.5. Выводы | 26 |
| 2.11. Анализ достаточности и достоверности информации | 26 |
| 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 28 |
| 3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного | 28 |
| 3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 28 |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ | |

| | |
|--|-----------|
| ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 29 |
| 4.1. <i>Общие положения</i> | 29 |
| 4.2. <i>Затратный подход</i> | 29 |
| 4.3. <i>Доходный подход</i> | 31 |
| 4.4. <i>Сравнительный подход</i> | 31 |
| 4.5. <i>Выводы</i> | 32 |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 33 |
| 5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i> | 33 |
| 5.2. <i>Выбор аналогов</i> | 35 |
| 5.3. <i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки</i> | 37 |
| 5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок</i> | 38 |
| 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 40 |
| 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. | 47 |
| П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: | 53 |
| П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). | 65 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

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

Задание на оценку №63 от 17.09.2024 года к вышеуказанному договору.

Период проведения оценки: с 17.09.2024 года по 20.09.2024 года.

Дата оценки: 20.09.2024 года.

Дата составления Отчета: 20.09.2024 года.

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

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 70 120 000 рублей.

Доходный подход – не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

70 120 000,00 (Семьдесят миллионов сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная величина НДС (справочно) составляет 11 686 666 рублей 67 копеек.

Расчетная стоимость за вычетом расчетной величины НДС составляет
(справочно)

58 433 333 рублей 33 копейки.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №63 от 17.09.2024 г.

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

| | | | | |
|--|--|--------------------------|--|---|
| <p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p> | <p>- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д. 27, кор. 3</p> | | | |
| <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> | <p>Объект оценки</p> | <p>Кадастровый номер</p> | <p>Номер бланка Свидетельства в праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности</p> | |
| <p>Сведения об оценщиках</p> | <p>ФИО</p> | <p>Наименование СРОО</p> | <p>Место нахождения СРОО</p> | <p>Обязательное страхование ответственности</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p> | <p>Право общей долевой собственности на объект оценки Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».</p> | | | |
| <p>Цель оценки</p> | <p>Определение рыночной, справедливой стоимости составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> | | | |
| <p>Правовое основание проведения оценки</p> | <p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации»</p> | | | |
| <p>Вид стоимости</p> | <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ); -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (в редакции Ф3 от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»); Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016)).</p> |
| Предпосылки стоимости | <p>1. Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагается использование объекта оценки - текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</p> |
| Основания для установления предпосылок стоимости | <p>Вид стоимости «справедливая стоимость» подпадает установленно в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> |
| Дата оценки | <p>20.09.2024 года.</p> |
| Период проведения работ | <p>с 17.09.2024 года по 20.09.2024 года.</p> |
| Существенные допущения и ограничения оценки: | <p>1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригиналу. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.</p> |
| Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость | <p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p> |
| Форма составления Отчета об оценке | <p>Печатная форма на бумажном носителе</p> |
| <p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Нижнеер»</p> | <p>Исполнитель: ООО «Ваш юрист-консульт»</p> |
| <p>Генеральный директор Е.В. Кравченко</p> | <p>Генеральный директор Е.Ю. Сладкая</p> |
|   |   |

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках

| | |
|---|--|
| <i>Заказчик</i> | Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976 |
| <i>Оценщик</i> | Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года. |
| <i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> | Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года. |
| <i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976 |
| <i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i> | Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. |
| <i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i> | Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 23 августа 2024 года – дисциплинарных взысканий не имеет. |
| <i>Сведения о страховке</i> | Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187. |
| <i>Степень участия в оценке</i> | Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета, проверка Отчета. |
| <i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i> | Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, Полис №324/2024/СП134/765 от 02 сентября 2024 года. Срок действия с 11 сентября 2024 года по 10 сентября 2025 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 5027010011997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985. |
| <i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i> | Не привлекались. |

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

Предпосылки стоимости

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

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

1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. 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 не 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.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. 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.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.10. Последовательность проведения оценки

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

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

2.1. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

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

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

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

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

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

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

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

Источник: данные заказчика.

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация классов отделки.

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

Таблица 4. Градация характеристик 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 покрытий стен и полов) | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Удовлетворительное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). Требуют ремонта или замены отдельные оконечные устройства | требует косметического ремонта | требует частичной замены |
| Неудовлетворительное | помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки, капитальный ремонт одной и более инженерных систем. | требует ремонта | требует ремонта |
| Аварийное | помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций. | требуется капитальный ремонт | требуется полная замена |

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

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

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ – нет данных.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 20% (состояние хорошее, ближе к верхней границе диапазона).

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

Совокупный износ равен физическому.

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

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

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

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

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

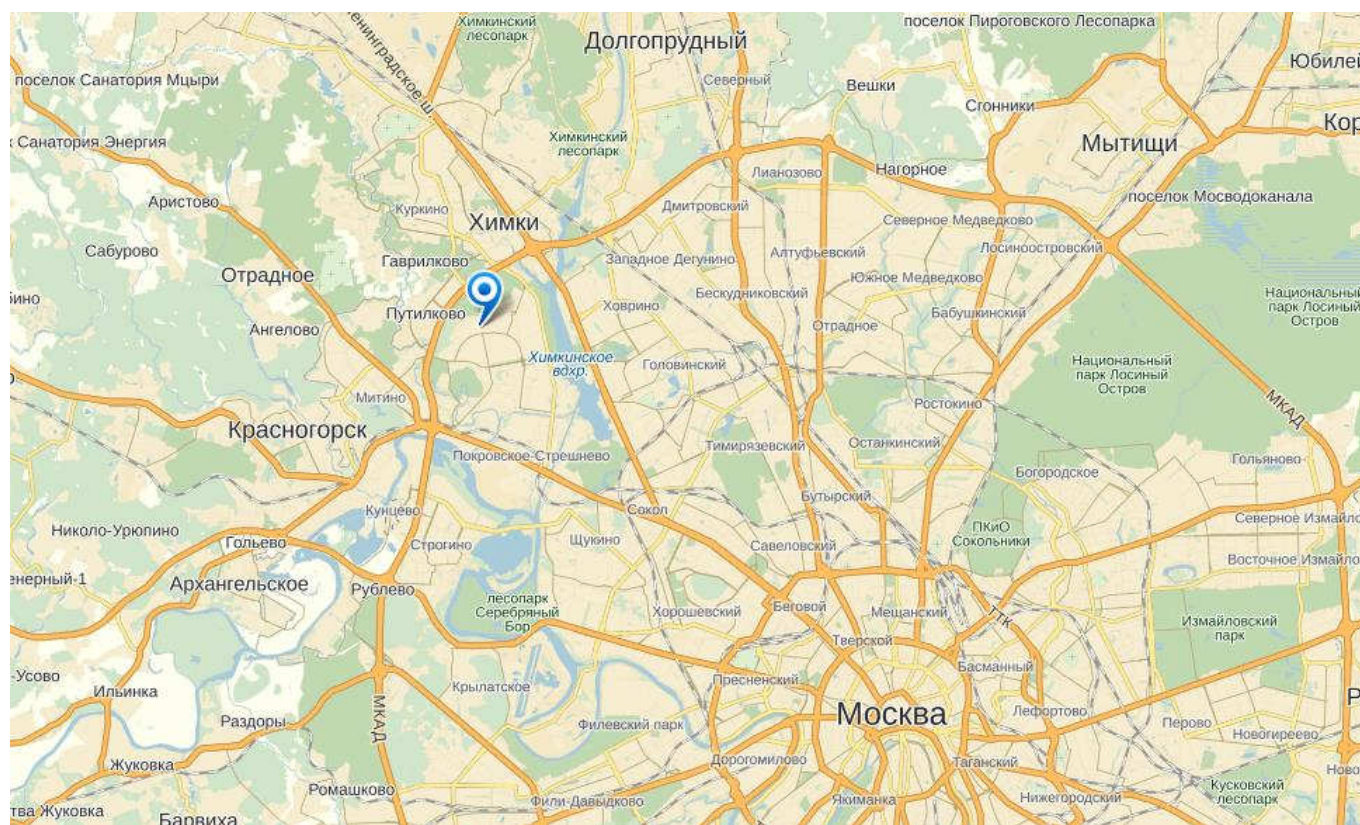


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

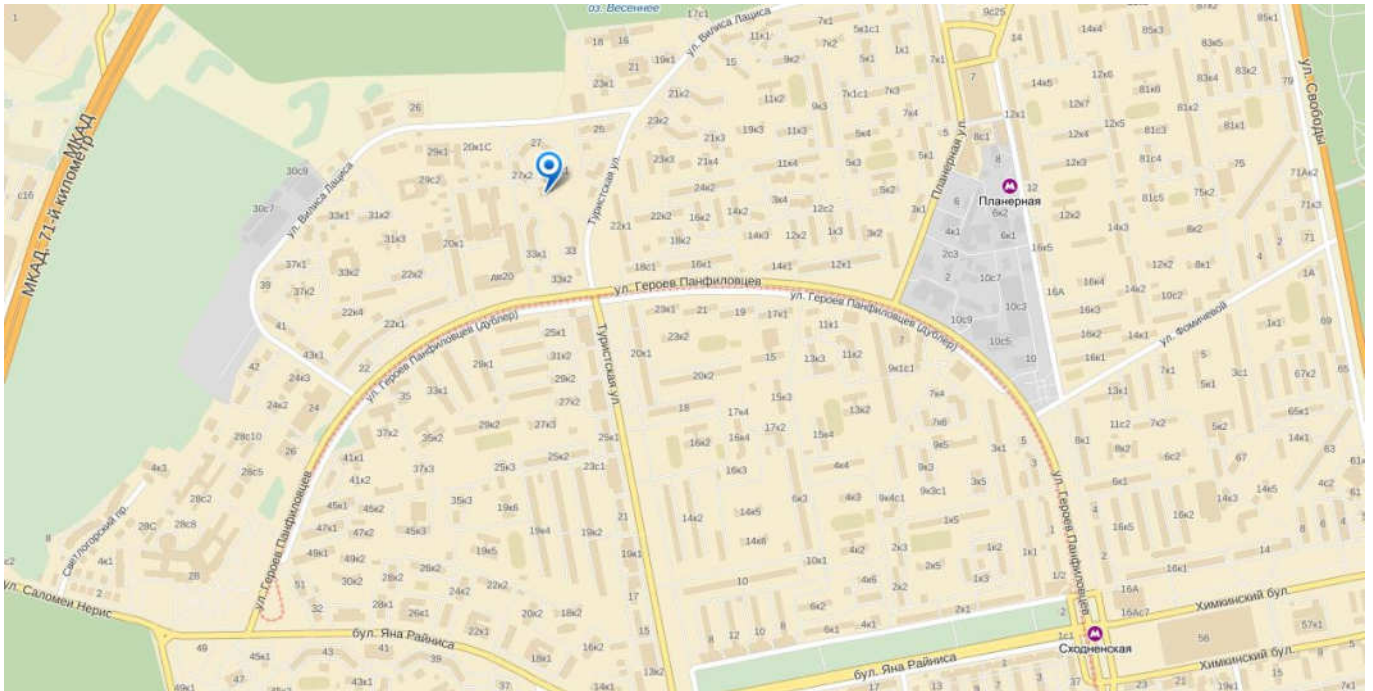


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.9.2. Описание региона – Москва*



Географическое положение. Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Территория города составляет 2561,5 кв.км. третья часть (870 кв.км) находится внутри МКАД, остальные (в т.ч. «Новая Москва») – за МКАД.

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

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

Население. Численность населения города по данным Росстата составляет 13 149 803 человек (2024). Плотность населения — 5113,63 чел./км² (2024). С учетом агломерации достигает 19,1 млн. человек.

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика муниципального района.

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

Площадь территории района составляет 9,4 кв.км.

Население (2024) 172,1 тыс. чел.

Большая часть района Северное Тушино представляет собой жилую застройку.

Развитая инфраструктура.

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

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



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

2.10. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса

* ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), Москва, 09.01.2024., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 7. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

Источник: суждения оценщика

2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (торг).

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

Скидки на торг зависят от текущих характеристик рынка.

Здесь и ниже в целях настоящей оценки корректировки принимались по данным Справочника ABN Group. Количественный размер диапазонов корректировок и скан страницы источника справочных данных см. ниже (Рис. 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Тип объекта

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

Местоположение объекта – местонахождение в пределах города

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

Местоположение объекта – удаленность от станций метро

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

Местоположение объекта – расположение относительно «красной линии»

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

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

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

Наличие отдельного входа

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

Техническое состояние здания.

Состояние и время постройки здания влияет на стоимость.

Состояние внутренней отделки помещений.

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

ЧАСТЬ № 2
«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

| НАИМЕНОВАНИЕ | ОПИСАНИЕ |
|------------------|---|
| Офис класса А* | Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»** |
| Офис класса В* | Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»** |
| Офис класса С*** | Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях. |
| Офисные особняки | Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность. |

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

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessmap.ru/en/class-office-a-b-c-d-characteristics-office-klasse-b.html>

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

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

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

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

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

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

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessmap.ru/en/class-office-a-b-c-d-characteristics-office-klasse-b.html>

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

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

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessmap.ru/en/class-office-a-b-c-d-characteristics-office-klasse-b.html>

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

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

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

1. Скидка на торг (утоговование)

а) Цена предложения

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

б) Арендная ставка

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

2. Класс объекта

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

3. Тип объекта

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

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

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

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

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

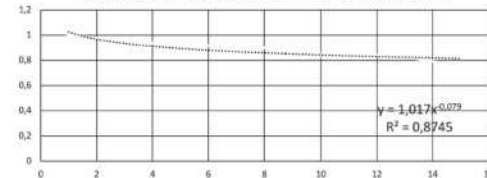
| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между МКАД и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного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

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

5. Удаленность от метро*

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

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



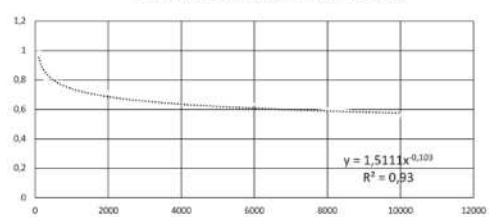
* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применяемо для цен и арендных ставок)

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

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

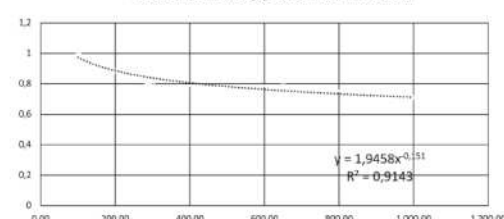
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

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

Зависимость коэффициента от площади



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

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

7. Этаж расположения

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

8. Общее состояние здания

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

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

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

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

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

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

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

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

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

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

| | | | |
|--|-------|-------|-------|
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода) | 19,59 | 17,02 | 24,06 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода) | 19,21 | 16,02 | 24,17 |

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

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

б) Офисные объекты класса «В»

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

в) Офисные объекты класса «С»

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

г) Офисные особняки

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А» | 11,26 | 9,80 | 13,59 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В» | 11,95 | 9,98 | 13,96 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С» | 13,45 | 10,81 | 16,12 |
| Коэффициент капитализации офисных особняков | 12,50 | 10,20 | 15,11 |

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

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

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

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

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

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

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

17. Прибыль предпринимателя

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД | 28,02 | 18,10 | 38,05 |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД | 20,05 | 16,25 | 25,15 |

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

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД | 1,07 | 1,04 | 1,10 |
| Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

19. Наличие парковки

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со ступенчатой парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено | 1,10 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со ступенчатой парковкой* | 1,10 | 1,05 | 1,17 |

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

20. Срок экспозиции

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

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

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

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

Ожидается плавное ослабление рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой становятся недоступными, что снижает ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

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

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

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

С одной стороны, увеличивается количество предложений коммерческой недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

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

Более подробный анализ рынка офисной недвижимости Москвы приведен ниже.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем ввода в эксплуатацию.

По итогам 2 квартала 2024 года было введено 3 объекта класса А. А общей площадью 285 тыс. кв. м, что в 3 раза выше показателя за аналогичный период 2023 года. Это связано

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

с завершением строительства масштабного проекта в Москва-Сити — Moscow Towers, который будет занят крупной государственной компанией

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

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

Усиливается спрос на аренду и дефицит качественных офисов

Таблица 8. Основные показатели офисного рынка Москвы

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

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

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

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

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

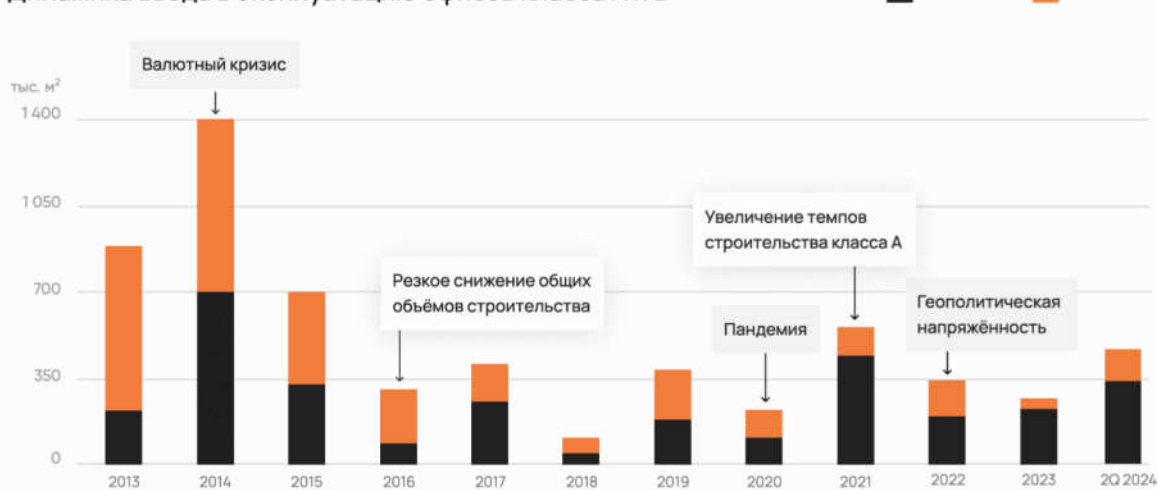


Рис. 10.

Ставки аренды

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

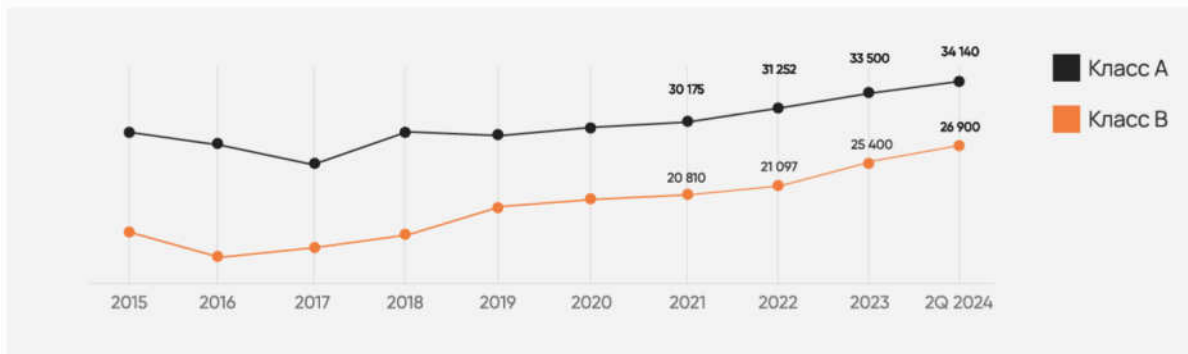
В некоторых проектах рост в локации ТТК-МКАД вырос на 1620%. Наиболее востребованными остаются офисы с качественной отделкой в деловых локациях или приближённые к ним. Некоторые собственники не готовы сдавать такие офисы без проведения аукциона между потенциальными арендаторами.

Наблюдается активное развитие сервисных офисов, где площади сдаются в аренду по рабочим местам. При пересчёте стоимости рабочего места на занимаемую площадь уровень

ставок аренды оценивается от 140 000 руб./кв. м до 270 000 руб./кв. м вкл. НДС и эксплуатационные расходы

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

Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

Рис. 11.

Тренды и прогнозы.

Вакансия продолжит снижаться до конца 2024 года. Этот тренд может продолжиться и в 2025 году из-за необходимости собственникам выполнить отделочные работы в новых введённых офисах. Цикл по отделке, как правило, растягивается минимум на 1 год после ввода объекта в эксплуатацию.

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

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

Ожидается появление первых офисных проектов от застройщиков жилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Отбор аналогов по местонахождению – область в районах Северное и Южное Тушино, находящаяся в доступности от м.Сходненская и Планерная (см.рис. ниже).

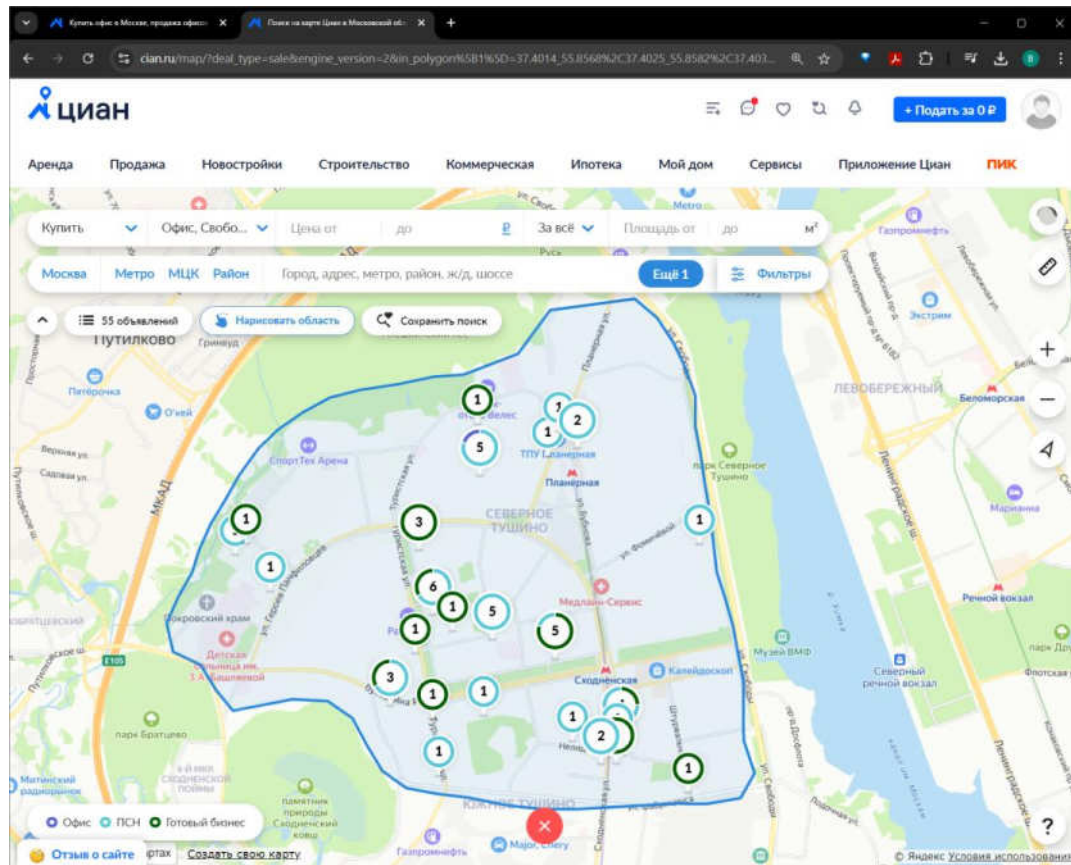


Рис. 12. Область отбора аналогов на карте района

В области отбора выявлено 38 объявлений о предложении продаж встроенных и встроенно-пристроенных помещений формата стрит-ритейл, расположенных в подвалах и на первых этажах жилых домов.

Диапазон цен в выборке составил 77,5...688,8 тыс.руб. за кв. м в зависимости от площади объекта, расположения относительно метро, качества отделки.

Среднее значение цен предложений составляет 232,8 тыс. руб. на кв. м (212,9 тыс.руб. в марте 2023 года), медиана 217,1 тыс.руб. до учета скидки на торг.

Отсеяны помещения без отделки, повторные предложения, предложения с недостаточной информацией. (Источник www.cijan.ru, анализ оценщика).

2.10.5. Выводы

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

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

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

4. Среднее значение цен предложений составляет 232,8 тыс. руб. на кв. м до вычета корректировки на торг. Значение результата оценки ожидается ниже среднего за счет существенной удаленности объекта оценки от станций метро.

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

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Таблица 9. Расчет баллов по видам использования.

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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 федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами

с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применимость затратного подхода.

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- улучшения, входящие в состав объекта оценки, не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:*

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО V, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ФСО V, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФСО V, если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким

образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

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

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

- рассчитывается величина обратная отношению общей валовой коррекции (суммы абсолютных величин всех корректировок) по n-ому аналогу к первоначальной цене аренды n-ого аналога.
- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам.
- вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

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

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

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

Исследовано 38 объявлений. Отсеяны повторные предложения, предложения продажи прав аренды, объекты в строящихся домах, объекты под чистовую отделку.

В районах Северное и Южное Тушино 4 близких аналога (достаточное количество предложений на продажу для применения сравнительного подхода).

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 10 Описание аналогов

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Назначение | Помещение свободного назначения | Продажа готового бизнеса | Продажа помещения свободного назначения | Продажа помещения свободного назначения | Продажа помещения свободного назначения | Продажа помещения свободного назначения |
| Адрес | г.Москва, ул.Вилиса Лациса, д.27, корп.3 | Москва, Туристская улица, 12к1 | Москва, Планерная улица, 5 | Москва, Туристская улица, 1 | Москва, Туристская улица, 10К1 | Москва, улица Вилиса Лациса, 38к2 |
| Площадь улучшений | 345,4 | 49,7 | 56,3 | 30,5 | 147,6 | 161,8 |
| Состав прав | собственность | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Дата предложения | дата оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки |
| Возможность торга | | торг | торг | торг | торг | торг |
| Местоположение | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК |
| Район | Северное Тушино | | | | | |
| Станция метро | Планерная, Сходненская | м. Сходненская (15 мин пешком) | м. Планерная (3 мин пешком) | м. Сходненская (16 мин пешком) | м. Сходненская (10 мин пешком) | м. Планерная (5 мин на машине) |
| Расстояние до метро | Т | Т | 0-5П | Т | 10-15П | Т |
| Расположение в квартале (выход на 1 линию домов) | да | да | да | да | да | да |
| Тип здания | панельный | панель | панель | панель | панель | панель |
| Назначение здания | жилой дом | Жилой | Жилой | Жилой | Жилой | Жилой |
| Этаж / этажей | 1/17 | 1 | 43101 | 45505 | 44562 | 42736 |
| Распределение площадей | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж |
| Тип помещения | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| Качество и состояние отделки | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Состояние зданий | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Окружение | типичная городская застройка | типовая застройка | типовая застройка | типовая застройка | типовая застройка | типовая застройка |
| Наличие инженерных коммуникаций | все необходимые коммуникации и связь | | | | | |
| Отдельный вход | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Витринное остекление | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Парковка | стихийная | открытая | открытая | открытая | открытая | открытая |
| Охрана | охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| Цена предложения, руб. за объект недвижимости | | 15 000 000 | 25 000 000 | 10 900 000 | 30 800 000 | 36 000 000 |
| Удельная цена объекта, руб./кв.м | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/commercial/298335966 | https://www.cian.ru/sale/commercial/292752283 | https://www.cian.ru/sale/commercial/306319882 | https://www.cian.ru/sale/commercial/301790758 | https://www.cian.ru/sale/commercial/304878787 |
| ID объявления | | 298335966 | 292752283 | 306319882 | 301790758 | 304878787 |

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика.

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Элемент сравнения | Ед.изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|---------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | руб. | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Кoeffициент, учитывающий НДС | – | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена | руб. | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Качество прав | | | | | | | |
| Объем оцениваемых прав | | собственность | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Назначение и разрешенное использование | | Помещение свободного назначения | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Условия финансирования | | типичные | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Дата предложения | | дата оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 301 811 | 444 050 | 357 377 | 208 672 | 222 497 |
| Отличие цены предложения от цены сделки | | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректировка на уторговывание | % | | -14% | -14% | -14% | -14% | -14% |
| | руб. | | -42 253,54 | -62 167,00 | -50 032,78 | -29 214,08 | -31 149,58 |
| Скорректированная цена | руб. | | 259 557 | 381 883 | 307 344 | 179 458 | 191 347 |
| Расположение | | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК | между МКАД и ТТК |
| Корректировка на расположение | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 259 557 | 381 883 | 307 344 | 179 458 | 191 347 |
| Близость к станции метро | | Т | Т | 0-5П | Т | 10-15П | Т |
| Зона удаленности | | Т | Т | 0-5П | Т | 10-15П | Т |
| корректирующий коэффициент удаленности от метро по справочнику | | 1,000 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,93 | 1,00 |
| Корректировка на близость к станции метро | % | | 0% | -26% | 0% | -7% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | -99 289,58 | 0,00 | -12 562,05 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 259 557 | 282 593 | 307 344 | 166 896 | 191 347 |
| Физические характеристики: | | | | | | | |
| Площадь помещения | кв.м. | 345,4 | 49,7 | 56,3 | 30,5 | 147,6 | 161,8 |
| коэффициент площади по справочнику | | 0,828 | 1,011 | 0,998 | 1,063 | 0,903 | 0,895 |
| Корректировка | % | | -18% | -17% | -22% | -8% | -7% |
| | руб. | | -46 982 | -48 137 | -67 945 | -13 862 | -14 324 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Расположение здания относительно первой линии | | да | да | да | да | да | да |
| корректирующий коэффициент на первую линию по справочнику | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Расположение в здании | | 1/17 | 1 | 43 101,0 | 45 505,0 | 44 562,0 | 42 736,0 |
| | | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж | все - 1 этаж |

| Элемент сравнения | Ед.изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|---------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Наличие отдельного входа | | есть | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Состояние здания | | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Состояние отделки | | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | под чистовую отделку |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Наличие витринного остекления | | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Наличие парковки, охраны и коммуникаций | | централизованная охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа, все необходимые коммуникации и связь | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб. | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Скорректированная цена | | | 212 575 | 234 456 | 239 399 | 153 034 | 177 023 |
| Участие в расчете | | | да | да | да | да | да |
| Общая чистая коррекция | руб. | | -89 235,75 | -209 593,74 | -117 978,12 | -55 637,92 | -45 473,91 |
| в % от цены продажи | | | -29,57 | -47,20 | -33,01 | -26,66 | -20,44 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 89 235,75 | 209 593,74 | 117 978,12 | 55 637,92 | 45 473,91 |
| в % от цены продажи | | | 29,57 | 47,20 | 33,01 | 26,66 | 20,44 |
| Весовой коэффициент | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно | руб. | 203 000 | | | | | |
| Общая площадь объекта | кв.м. | 345,4 | | | | | |
| Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке | руб. | 70 120 000 | | | | | |

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 12. Расчет коэффициента вариации

| Показатели | Значения |
|---|----------|
| Среднее квадратичное отклонение выборки | 37 340 |
| Среднее значение выборки | 203 297 |
| Коэффициент вариации | 18,4% |

Источник: расчеты оценщика

Размер коэффициента вариации в пределах допустимого.

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

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

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

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

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

В соответствии с п.30 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. | 70,1 |
| Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 63,1 |
| Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 77,1 |

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 63,1–77,1 млн. руб.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

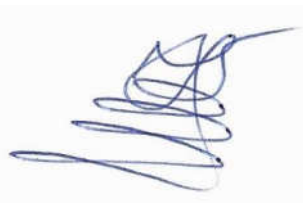
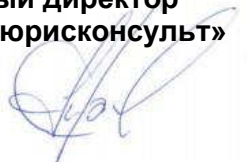
В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780. Адрес (местонахождение)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

70 120 000,00 (Семьдесят миллионов сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек,

Расчетная величина НДС (справочно) составляет 11 686 666 рублей 67 копеек.
Расчетная стоимость за вычетом расчетной величины НДС составляет (справочно)
58 433 333 рублей 33 копейки.

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик



"Ваш юрисконсульт"
Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом № 135-ФЗ от 29.07.98 РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО No 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года No 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.
10. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
11. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
12. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
13. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.
14. ABN Group. Справочник. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), Москва, 2024., <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
15. Статьи и материалы сайтов интернета.
16. Иные справочные материалы, указанные по тексту Отчета.
17. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии сделаны в сентябре 2024 года



Внешний вид (1)



Внешний вид (2)



Внешний вид (3)



Внешний вид (4)



Внешний вид (5)



Внешний вид (6)



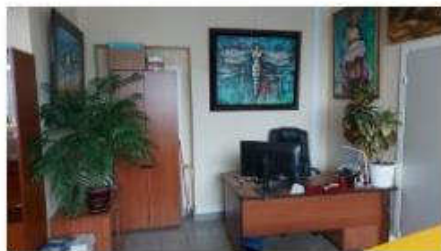
Интерьер_1



Интерьер_2



Интерьер_3



Интерьер_4



Интерьер_7



Интерьер_8



Интерьер_9



Интерьер_10



Интерьер_11



Интерьер_12



Интерьер_13



Интерьер_14

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Отобранные аналоги

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/298335966/>

Продается Арендный бизнес, 49,7 М²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 12к1 [На карте](#)
 М Сходненская 15 мин. М Планерная 20 мин.

15 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 14 550 000

Цена за метр 301 811 ₽
 Налог НДС включен: 2 500 000 ₽

+7 916 957-70-06
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
 Документы проверены

На Циан 4 года
 Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
INVEST7 Отдел продаж INVEST 7
 4.3 · 16

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

Level Work Воронцовская
 Старт продаж офисов в новом бизнес-центре класса А от 19,23 млн руб.! Выгодные условия

Площадь 49,7 м² Этаж 1 Прибыль 125 000 ₽/мес.

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

Отзыв о сайте

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/292752283

Продается Свободное назначение, 56,3 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Планерная ул., 5 [На карте](#)

М Планерная 3 мин.
М Сходненская 16 мин.
D2 Трикотажная 7 мин.

🔗
✍️
📄
🖨️
🔄
⚠️ Пожаловаться

25 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

Например, 24 250 000 ➤

Цена за метр 444 050 ₽
 Налог УСН

+7 985 204-22-95

+7 967 039-88-30

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
YUZHIN
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Level Work Воронцовская

Старт продаж офисов в новом бизнес-центре класса А от 19,23 млн руб.! Выгодные условия рассрочки.

Реклама

13 фото

Площадь
56,3 м²

Этаж
1 из 18

Помещение
Свободно с янв 2027

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом

Отзыв о сайте сентя

Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/301790758/

Продается Свободное назначение, 147,6 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 10К1 [На карте](#)

М Сходненская 10 мин.
М Планерная 19 мин.
М Тушинская 9 мин.

[Поделиться](#)
[Избранное](#)
[Пожаловаться](#)

30 800 000 ₹ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 29 876 000 [>](#)

Цена за метр 208 673 ₹

Налог НДС включен: 5 133 333 ₹

+7 966 152-62-77

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

ВЛАДИС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

На Циан 5 лет
 Объектов в работе более 2000

Документы проверены

РИЕЛТОР **Ольга Долгова**

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

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 217 000 ₹/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Тематические предложения

[Отзыв о сайте](#)

Аналог 3

Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/306319882

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Свободное назначение, 30,5 м²". The location is "Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Туристская ул., 1". The price is listed as 9 990 000 ₽. The listing includes a large photo of a multi-story brick building, a row of smaller photos showing interior views, and a contact information box with the phone number +7 964 538-75-36. There is also a section for "Бизнес-центр Taller" with a photo of an interior office space.

Продается Свободное назначение, 30,5 м²

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Туристская ул., 1 [На карте](#)
 М Сходненская 16 мин. D2 Трикотажная 3 мин. М Планерная 5 мин.

Обновлено: 12 сен, 18:47 54 просмотра, 1 за сегодня

9 990 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 9 690 300

Цена за метр 327 541 ₽
 Налог УСН

+7 964 538-75-36
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 112467774
 Предоставил паспорт

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

Бизнес-центр Taller
 Помещения под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Технологии Face ID. Сдача – 2024 г.

Площадь 30,5 м²
 Этаж 1 из 8
 Помещение Свободно

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

Отзыв о сайте Отчёт

Аналог 4

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Свободное назначение, 147,6 м²". The location is "Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 10К1". The price is listed as 30,800,000 RUB. The listing includes a large photo of the building, a gallery of smaller photos, and a detailed description. On the right side, there is a contact form with a phone number +7 966 152-62-77 and a "Написать" button. Below the contact form, there is information about the real estate agency "Владис" and the agent "Ольга Долгова". At the bottom, there is a section for a PDF report titled "Отчёт о привлекательности объекта" and a listing for "Бизнес-центр PORT PLAZA".

Продается Свободное назначение, 147,6 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, Туристская ул., 10К1 [На карте](#)

М Сходненская 10 мин. М Планерная 19 мин. М Тушинская 9 мин.

33 фото

Площадь: 147,6 м² | Этаж: 1 из 22 | Помещение: Свободно

30 800 000 ₺

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 876 000

Цена за метр: 208 673 ₺ | Налог: НДС включен: 5 133 333 ₺

+7 966 152-62-77

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ВЛАДИС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На Циан: 5 лет | Объектов в работе: более 2000

РИЕЛТОР **Ольга Долгова**

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

Бизнес-центр PORT PLAZA
Продажа офисов и ГАБ от 217 000 ₺/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Аналог 5

https://www.cian.ru/sale/commercial/304878787/

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > СЗАО > Северное Тушино > метро Планерная > улица Вилиса Ладиса

Обновлено: 19 авг, 14:46 158 просмотров, 3 за сегодня

Продается Свободное назначение, 161,8 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Ладиса, 38к2 [На карте](#)

М Планерная 5 мин. М Сходненская 5 мин. D2 Трикотажная 6 мин.

Пожаловаться

36 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 34 920 000

Цена за метр 222 497 ₹

Налог НДС включен: 6 000 000 ₹

+7 985 433-14-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Владимир Ширяев

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

Level Work Воронцовская

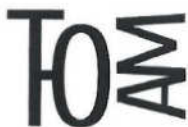
Старт продаж офисов в новом бизнес-центре класса А от 19,23 млн руб.! Выгодные условия рассрочки.

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Отзыв о сайте Отчёт

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



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

№ 81к от 17.09.2024

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по заданию №63 от 17.09.2024 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

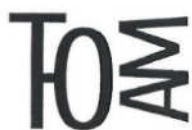
| Наименование имущества | Балансовая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|--|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3. Кадастровый номер 77:08:0003001:4780 | 52 100 000,00 |

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



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



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

WS/к от 17.09.2024

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

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по Заданию на оценку №63 от 17.09.2024 г.
 к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

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

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности | Кадастровая стоимость, руб. | Дата определения кадастровой стоимости |
|-------|---|--------------------|---|-----------------------------|--|
| 1 | Помещение; назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Видяса Лациса, д. 27, кор. 3 | 77:08:0003001:4780 | 77-АР № 161255 17.12.2013 г.А 77-77-22/055/2013-973 от 13.12.2013 | 23 693 811,37 | 01.01.2023 |

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

| | | | |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Помещение | | | |
| <small>(один объект недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 21.01.2021 № 99/2021/371153293 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:08:0003001:4780 | |

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

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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

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

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

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

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Помещение | | | |
| <small>(лист в объекте недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 21.01.2021 № 99/2021/371153293 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:08:0003001:4780 | |

| | |
|--|---|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Дюков Иван Викторович |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕИРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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

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

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 17 АЕН 2013

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

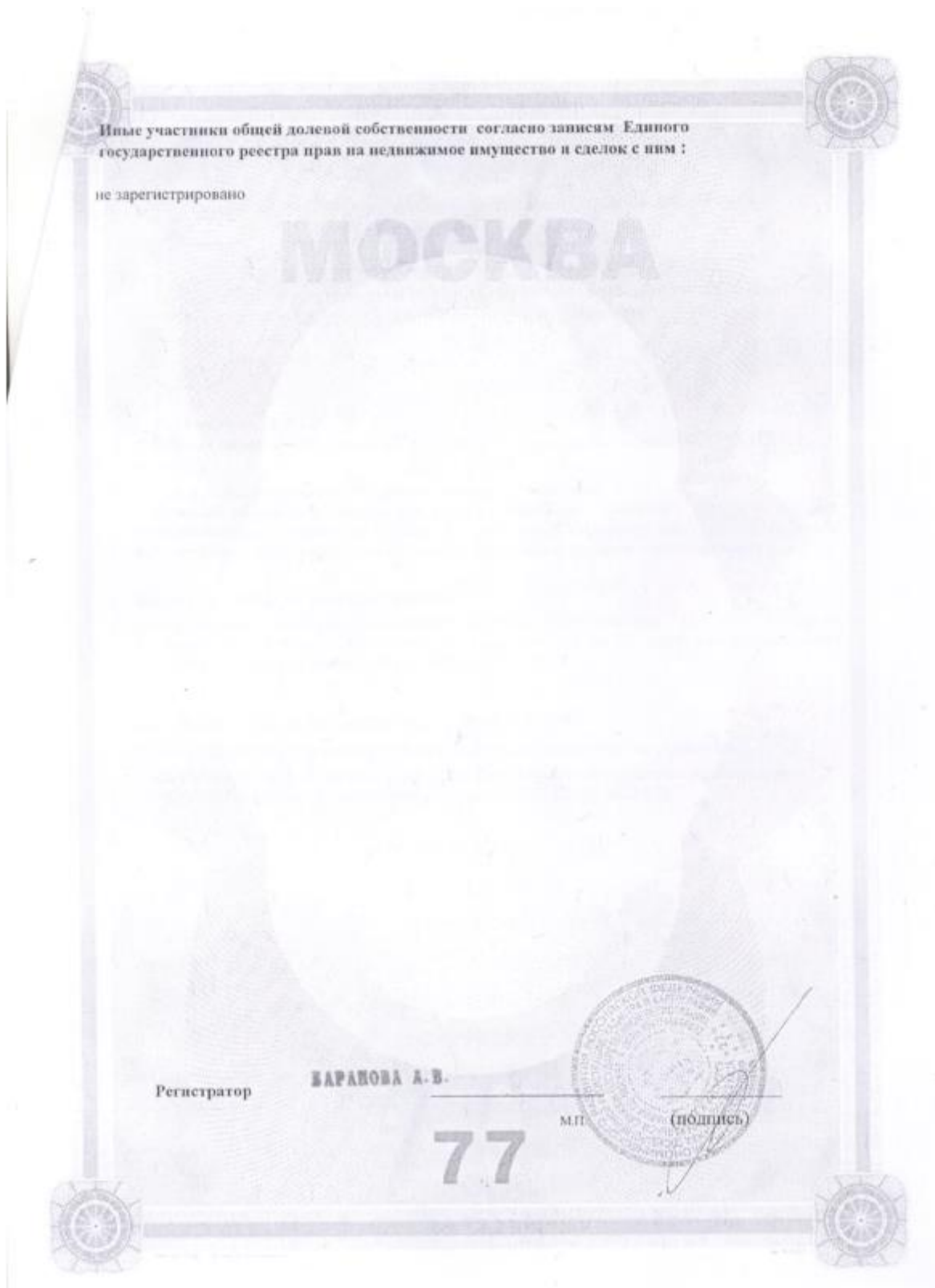
Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0003001:4780

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/055/2013.973

Регистратор **КАРАЦОВА А.В.** М.П. (подпись)

77-АР 161255

РФ



КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

18

Дата 15.11.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2810/42 (00330187:0124)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь помещения 345,4 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования - 24.04.2009
1.11. ГУП МосгорНИИ Северо-Западное ТБТИ
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-081 от 24 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

И. Г. Андриусца
(инициалы, фамилия)



02 80 11 0042539

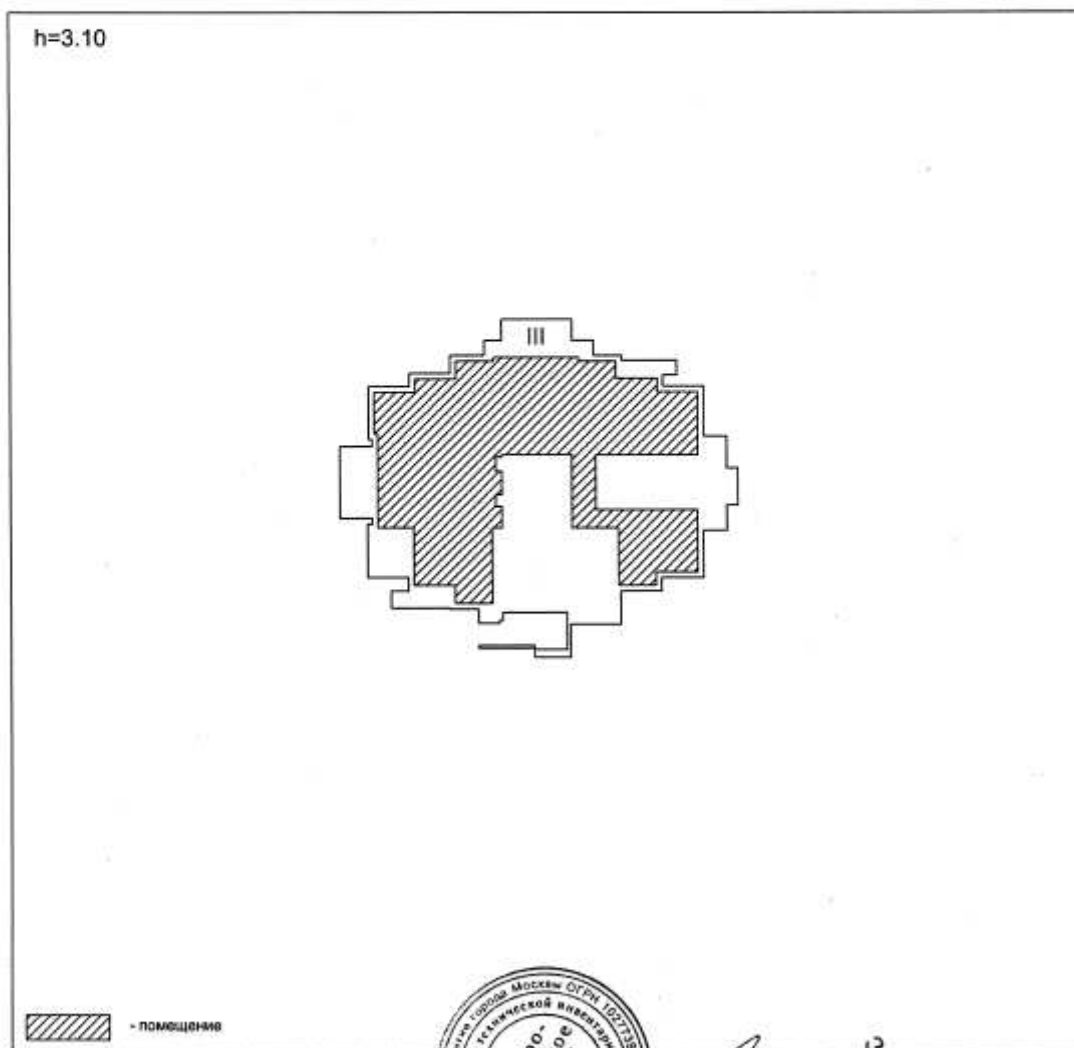
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного



(подпись)

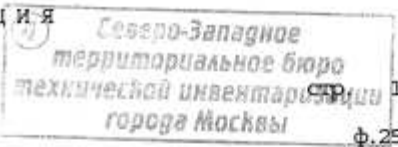
Зам. начальника
И. Г. Анисимова
Гусев Т. В.
(инициалы, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 24.04.2009



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

Экспликация на 1 странице

15.11.2011 г.

Исполнитель

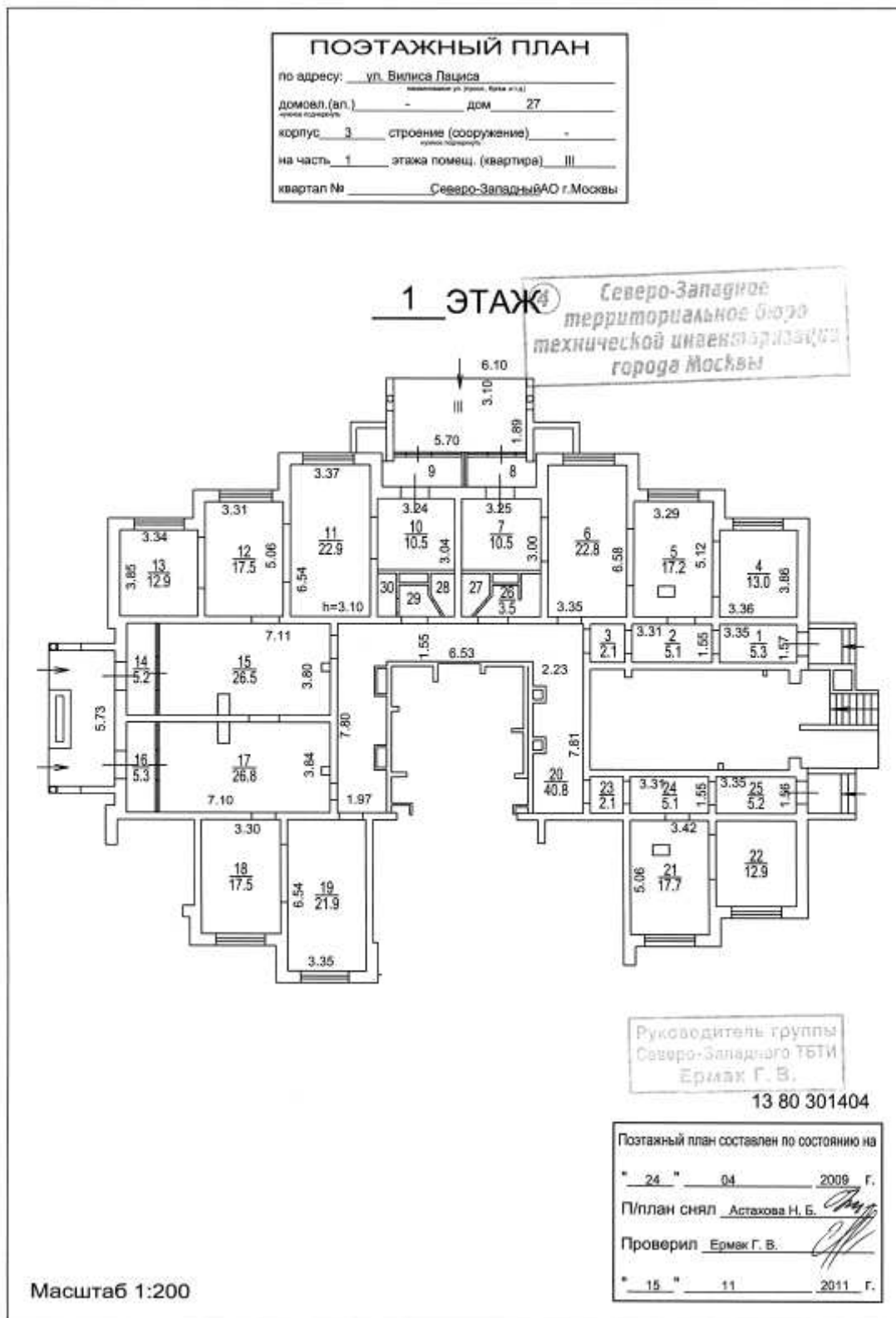
Астахова Н.В.

13 80 301404

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Г.В.



02 80 11 0042538



П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).









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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №041248-1 от 10.07.2024, Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

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

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Стаж в области оценочной деятельности: 28 лет

Общий стаж: 35 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011883948 от 01.07.2024 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2024 по 03.07.2025;
- Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО № 03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 23.08.2024 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 августа 2024 г.

Дата составления выписки 23 августа 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



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

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

Предыдущий полис № ПОО - 0011722897 от 30.06.2023

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

| | | |
|--|---|--|
| 1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ: | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович | |
| Адрес регистрации: | Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к 1, кв 198 | |
| Паспортные данные: | 4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ | |
| ИНН: | 615504890185 | |
| ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: | Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i> | |
| 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | | |
| Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i> | | |
| 3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ: | | |
| - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i> | | |
| 4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i> | 15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,058% | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | 8 721 руб. 00 коп. (Восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.) | |
| 5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ | | |
| | ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ |
| По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда | 15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | 8 721,00 |
| По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i> | руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.) | |
| По одному страховому случаю: | 15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов) рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i> | |
| 6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю): | 00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.) | |
| 7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: | Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей Украины, Крыма и Севастополя. | |
| 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2024г. до 23ч. 59 мин. 59 сек. 04.07.2025 г. | | |
| Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса | | |
| ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: дата оплаты страховой премии _____ руб. _____ коп. | | |
| 1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 03.07.2024 | 2-й взнос в размере _____: оплатить до _____ | 3-й взнос в размере _____: оплатить до _____ |
| 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | | |



9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.
9.2. Случай признается страховым, если:

0011883948

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.
 Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласно на обработку персональных данных начинает свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все Застрахованные лица, Выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|--|
| <p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединениями страховых организаций и иностранными страховыми организациями, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>[Подпись]</i></p> | <p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p> <div style="text-align: center;">  <p>Должность: Директор ФИО: Директор М.П. [Подпись]</p> </div> <p>С.А. «Отрадное»/мавричева</p> |
|---|--|

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

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

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 324/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 324/2024/СП134/765 от 2 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «Ваш юрисконсульт» (ИНН 7734227424) |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 125480, город Москва, улица Вилуса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 71 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Согласно п. 6.2 Договора |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «11» сентября 2024 г. по «10» сентября 2025 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p> |

Страховщик:
ПАО «Росгосстрах»
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

 (подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
 «02» сентября 2024г.

Страхователь:
ООО «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор
«Ваш юрисконсульт»

 (подпись) М.П. (Гладкая Е.Ю.)

ПРОНУМЕРОВАНО
ЛИСТО

73 (Семьдесят
три)

