ОТЧЕТ № 283/0917

об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2

Заказчик:
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шоколад»

Исполнитель:
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Дата проведения оценки:
27 сентября 2017 г.

Дата составления отчета:
27 сентября 2017г.

Москва-2017

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №2 от 26 сентября 2017 г. к Договору на оказание услуг по оценке №04/2016 от 22 августа 2016 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шоколад» и Исполнителем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 .

Предполагаемое использование результатов оценки – для определения стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; МСФО (IFRS) 13.

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 , по состоянию на 27 сентября 2017 г. без учета НДС составила:

685 903 886,84 (Шестьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) рублей 84 копейки

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» Солонин А.В.

Оценщик Савченко В.Г.

Дата составления отчета 27 сентября 2017г.

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес (местонахождения) объекта	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 4-этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, Кадастровый номер 77:01:0005002:1052	г. Москва, пер. Ружейный, д.6, стр.1	797 164 213,45	675 562 892,75
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, Кадастровый номер 77:01:0005002:1051	г. Москва, пер. Ружейный, д.6, стр.2	12 202 373,02	10 340 994,09
	ИТОГО:		**809 366 586,47**	**685 903 886,84**

Оценщик Савченко В.Г.

Дата составления отчета 27 сентября 2017г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета 6
2. Задание на оценку 6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 8
3.1. Сведения о заказчике оценки 8
3.2. Сведения об оценщике 8
3.3. Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета 9
4. Основные факты и выводы 10
5. Допущения, принятые при проведении оценки 11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) 12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика 13
8. Применяемые стандарты оценки 14
9. Общие понятия и определения 15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения 18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
11.2. Осмотр объекта оценки 18
11.3. Прочие источники информации 18
12. Описание объекта оценки 19
12.1. Имущественные права 19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки 20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
12.4. Износ, устаревания объекта оценки 24
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки 24
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки 24
12.7. Описание местоположения 25
13. Определение наиболее эффективного использования 28
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка 29
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки 29
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 37
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки 37
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 38
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 43
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке 50
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости 50
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода 50
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода 51
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода 53
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке 54
16. Сравнительный подход 56
16.1. Описание методики оценки 56
16.2. Выбор единиц сравнения 56
16.3. Выбор объектов-аналогов 56
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения 61

16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу 64

17. Доходный подход 67

17.1. Описание методики оценки 67
17.2. Определение арендных платежей 67
17.3. Определение чистого операционного дохода 76
17.4. Расчет коэффициента капитализации 77
17.5. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу 77

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке 78

18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки 78
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке 79
18.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки 80

19. Приложения 82

19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки 82
19.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах 85
19.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 90
19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 106

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	27 сентября 2017г.
Порядковый номер отчета	283/0917

2. Задание на оценку

1).	**Объект оценки:**
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 . А именно: 1. Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052; 2. Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051	
2).	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**
Объекты находится в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»	
3).	**Ограничения (обременения) прав на объект оценки:**
• Нежилое здание (Кадастровый номер 77:01:0005002:1052) – доверительное управление; • Здание, назначение: нежилое (Кадастровый номер 77:01:0005002:1051) – доверительное управление.	
4).	**Цель оценки:**
Определение рыночной (справедливой) стоимости	
5).	**Предполагаемое использование результатов оценки:**
Цель оценки заключается в определении итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества (Объекта оценки). Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад».	
6).	**Вид стоимости:**
Рыночная (справедливая) стоимость	
7).	**Дата оценки:**
27 сентября 2017 г.	
8).	**Допущения, на которых должна основываться оценка:**
• Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.	

- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без учета обременения объекта оценки.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9).	**Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**
Отсутствуют	

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад»
Сокращенное наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад»
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Савченко Виктор Геннадьевич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1
Номер контактного телефона оценщика	(964) 774-82-85
Адрес электронной почты оценщика	info@finaudit-ocenka.ru
Образование	• Диплом Московского финансово-промышленного университета «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по профессиональной переподготовке ПП-I № 865607 от 28 сентября 2012 г. Регистрационный номер 0574.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 031/01№000001/0/20-28/17 страхования ответственности оценщика от 13.03.2017 г. Страховщик – ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 14.03.2017 г. по 13.03.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный № 1193, дата регистрации 17.09.14 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0923 от 17.09.14 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №9 от 03 июля 2017 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Савченко Виктором Геннадьевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

3.3. Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
Почтовый адрес	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Солонин Александр Викторович
Телефон / факс	+7 (964) 774-82-85
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 0991R/776/F0383/6
Страховщик	ОАО «АльфаСтрахование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 01 ноября 2016 г. по 31 октября 2017 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент».
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №2 от 26 сентября 2017 г. к Договору на оказание услуг по оценке №04/2016 от 22 августа 2016 г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шоколад»
Исполнитель	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052;

Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	Обоснованное не применялся
Доходный подход без учета НДС	679 334 151 руб.
Сравнительный подход без учета НДС	690 283 710 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС	685 903 886,84 (Шестьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) рублей 84 копейки

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных

законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик Савченко В.Г.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ»;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой (рыночной) стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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;
- 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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки

для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. 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.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

1. Выписка из ЕГРП от 10.10.2016 г. – 1 шт.;
2. Выписка из ЕГРП от 29.09.2016 г. – 1 шт.;
3. Поэтажный план – 1 шт.;
4. Сопроводительное письмо отчета об оценке № 51/06/17-Н/Б от 23.06.17;
5. Технический паспорт – 1 шт.;

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

6. Договор аренды земельного участка № М-01-019587 от 11.10.2001 – 1 шт.;

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственниками (правообладателями) оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 , являются владельцы инвестиционных паев – Владельцы ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением ООО «УК МДМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев – Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	77-77/011-77/011/004/2016-1415/2 от 29.09.2016 г.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРП (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права.

№ п/п	Наименование объектов	Вид права	Выписка из единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052	Собственность	77-77/100/208/2016-506 от 10.10.16 г.
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051	Собственность	29.09.2016 г

Оцениваемые объекты оценки расположены на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0005002:53) договор долгосрочной аренды № М-01-019587 от 11.10.2001.

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Объекты оценки обременены доверительным управлением до 01.06.2031 г. в пользу ООО «УК МДМ» (ОГРН: 1037843036285).

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком. В соответствии с заданием на оценку обременения не учитываются.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 .

Объекты оценки представляет собой административно – офисное здание (строение 1 общей площадью 3 697,60 кв.м.) и отдельно стоящее здание торгового назначения (строение № 2 общей площадью 56,6 кв.м.), расположенные по адресу: г. Москва. пер. Ружейный, д.6, стр.1,2 .

Количественные и качественные характеристики

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Адрес (местонахождение)
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м.	77:01:0005002:1052	г. Москва, пер. Ружейный, д.6, стр.1
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1	77:01:0005002:1051	г. Москва, пер. Ружейный, д.6, стр.2

Источники информации: Выписки из ЕГРП.

Таблица 5. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Текущее использование	Год постройки	Тип объекта	Кол-во этажей
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052	административное	офисное	1947	Здание	4
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051	административное	офисное	-	Здание	1

Источники информации: Технический паспорт/Кадастровый паспорт.

Таблица 6. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь (кв. м)	*Административно-бытовые помещения*	Строительный объем, куб. м
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052	3 697,6	*3 697,6*	18 227
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051	56,6	*56,6*	-
	ИТОГО:	**3 754,2**	***3 754,2***	**18 277**

Источники информации: Технический паспорт/Данные Заказчика.

Таблица 7. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052	кирпич	+	-	+	+	Хорошая
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051	кирпич	+	-	+	+	Хорошая

Источники информации: Технический паспорт/осмотр.

Сведения о земельном участке

Таблица 8. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
Объект права	Земельный участок	*Договор аренды земельного участка*
Вид права	Право аренды	*Договор аренды земельного участка*
Кадастровый номер земельного участка	77:01:000502:53	*Договор аренды земельного участка*
Адрес	г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.1	*Договор аренды земельного участка*
Площадь земельного участка, кв. м	1 041	*Договор аренды земельного участка*
Категория земель	Земли населённых пунктов	*Договор аренды земельного участка*
Разрешенное использование	Для эксплуатации зданий в административных целях	*Договор аренды земельного участка*
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	143 558 542,86	*Данные публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/*

Территория и парковка

Таблица 9. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Осмотр
Наличие ограждения территории	Да	Осмотр
Наличие охраны	Да	Осмотр
Парковка	Да	Осмотр

Фотографии объекта оценки

Общие фото объектов оценки	**Стр.1** **Стр. 2** 	**Стр.1** **Стр. 2**

Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Объекты оценки находятся в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

2. Физический износ.

Физический износ объектов оценки находится в диапазоне от 0 до 20 %

3. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки сдается в аренду данные об арендаторах и условиях аренды не предоставлялись.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052	844 487 711,86
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051	13 543 644,07

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 .

Характеристики местоположения

Таблица 10. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Административный округ	ЦАО
Район города	Хамовники
Ближайшая станция метро	Смоленская
Удаленность от ближайшей станции метро	690 м.
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Садовое кольцо
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет
Окружение оцениваемого объекта	прилегающая территория застроена главным образом административными и жилыми зданиями
Численность жителей населенного пункта	12 660 000

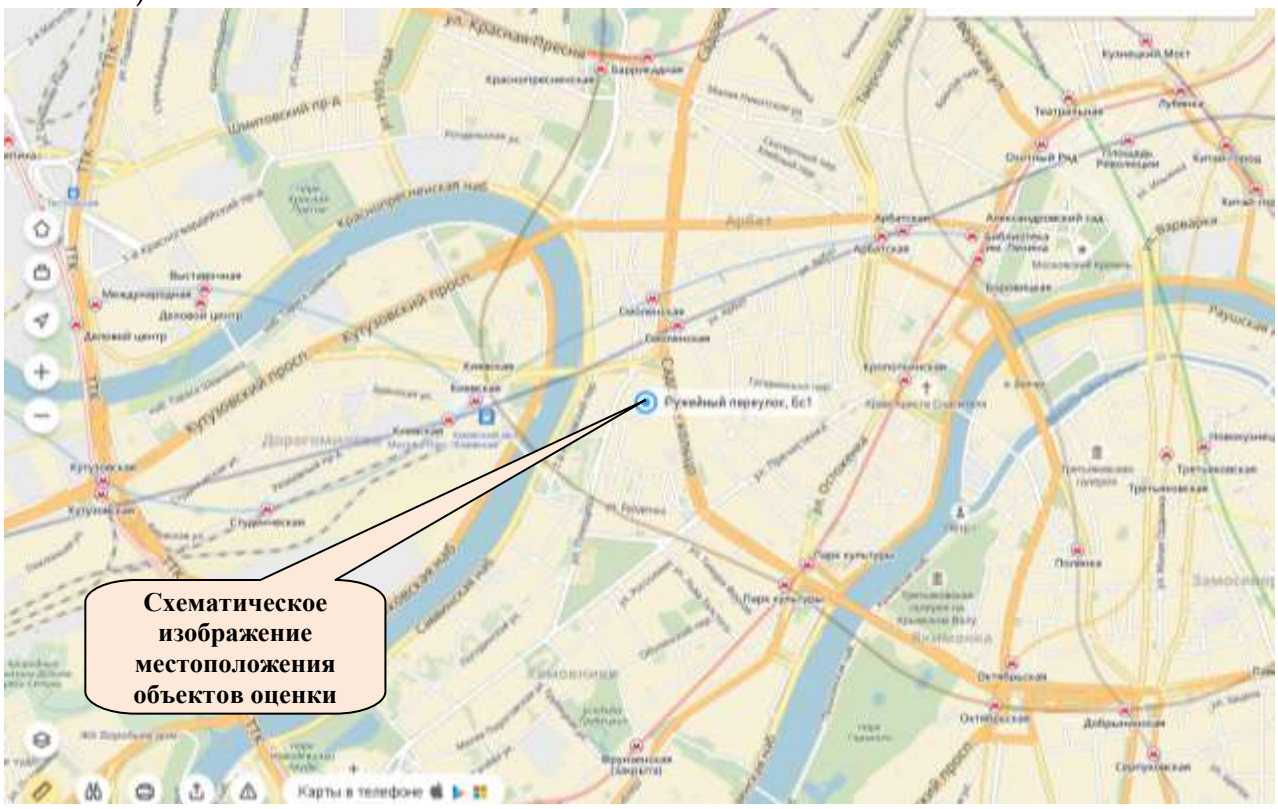
Осмотр объекта оценки; яндекс карты

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб).

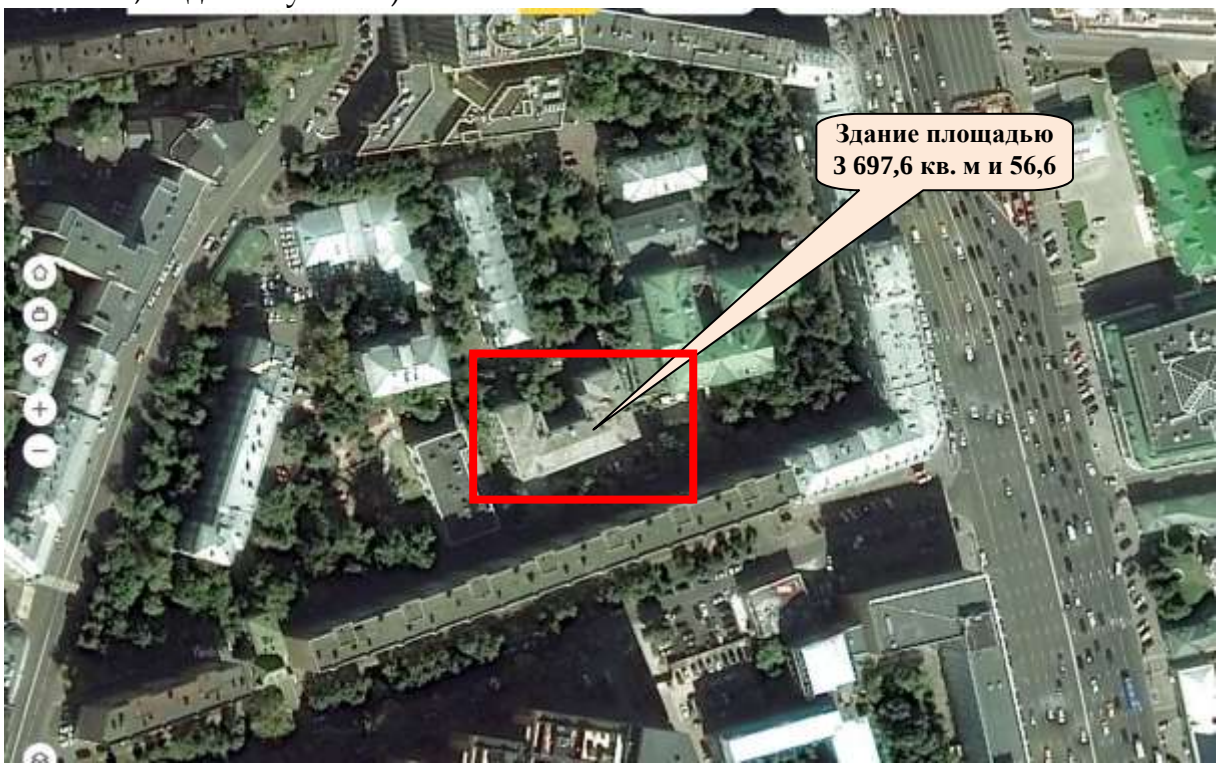
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб).



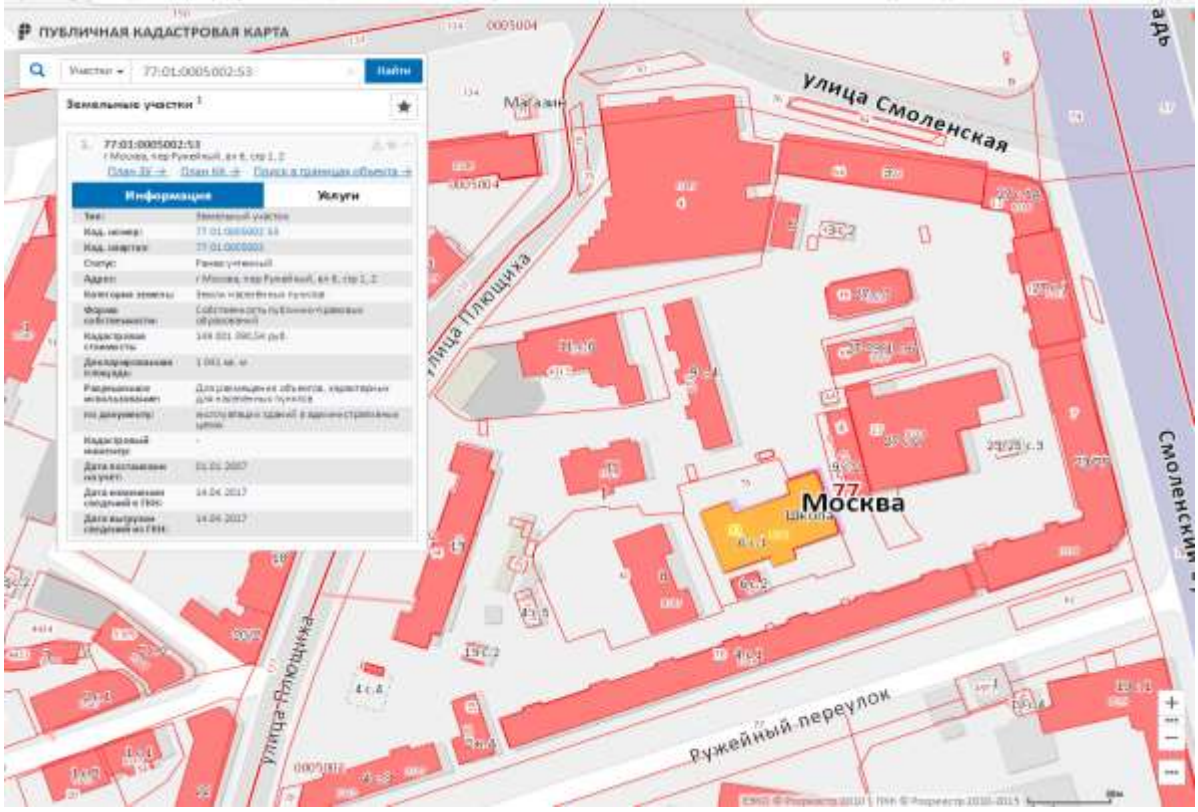
Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: http://maps.yandex.ru/

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Москва (участок кад.№ 77:01:0005002:53).



Источник: Публичная кадастровая карта, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Район расположения с точки зрения деловой привлекательности, можно охарактеризовать, как привлекательный.

13. Определение наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве объектов административно-офисного назначения.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (от 24.11.2016г.), http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжат оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г. (январь-июнь)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125).

Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс - дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в I полугодии 2017г. - 102,4%.

Индекс промышленного производства в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в I полугодии 2017г. -102,0%.

Индекс производства по виду деятельности 2Добыча полезных ископаемых» в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I полугодии 2017г. -103,1%.

По данным обследования деловой активности в июле 2017г., в котором приняли участие 219 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (2%).

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в I полугодии 2017г. - 101,2%.

По данным обследования деловой активности в июле 2017г., в котором приняли участие 2215 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-1%).

Индекс производства пищевых продуктов в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2017г. - 103,7%.

Индекс производства напитков в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,3%, в I полугодии 2017г. - 98,8%.

Индекс производства табачных изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,6%, в I полугодии 2017г. - 79,7%.

Индекс производства текстильных изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,0%, в I полугодии 2017г. - 106,2%.

Таблица 11. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование показателя	Июнь 2017 г.	В % к		I полугодие 2017 г. в % к I полугодию 2016 г.	Справочно		
		Июню 2016 г.	Маю 2017 г.		июнь 2016г. в % к		I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 г.
					Июню 2015 г.	Маю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	20090,9[1)]	100,5[2)]	-	-	99,6[3)]	-	-
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	104,8	102,8	102,4	100,4	103,6	100,0
Индекс промышленного производства[4)]	-	103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд. т-км, в том числеб	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	135,7	96,6	103,1	97,7	…	…	…
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	47,8[5)]	131,0[6)]	108,2[7)]	129,3[8)]	79,5[6)]	99,0[7)]	75,5[8)]
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	2202,2[9)]	102,3[2)]	-	-	98,8[3)]	-	-
Индекс потребительских цен	-	104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]	-	102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]	-	100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41640[10)]	107,4[10)]	103,5[10)]	107,2[10)]	108,7	103,1	107,8
реальная	-	102,9[10)]	102,9[10)]	102,7[10)]	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
5) Данные за май 2017 года.
6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.

Индекс производства одежды в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,9%, в I полугодии 2017г. - 106,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,1%, в I полугодии 2017г. - 106,2%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I полугодии 2017г. -102,7%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в I полугодии 2017г. - 107,2%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в I полугодии 2017г. - 92,8%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I полугодии 2017г. - 100,6%.

Глубина переработки нефтяного сырья в I полугодии 2017г. составила 79,9% (в I полугодии 2016г. - 78,6%).

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в I полугодии 2017г. - 107,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в I полугодии 2017г. - 111,2%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в I полугодии 2017г. - 104,9%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I полугодии 2017г. - 102,4%.

Индекс производства металлургического в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в I полугодии 2017г. - 94,7%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I полугодии 2017г. -95,3%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в I полугодии 2017г. - 98,2%.

Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,4%, в I полугодии 2017г. - 106,7%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в I полугодии 2017г. - 102,1%.

Индекс производства авто транспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,7%, в I полугодии 2017г. - 113,8%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,9%, в I полугодии 2017г. - 99,9%.

Индекс производства мебели в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в I полугодии 2017г. - 108,0%.

Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в I полугодии 2017г. - 97,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2017г. - 102,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в I полугодии 2017г. - 98,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд. рублей, в I полугодии 2017г. - 1627,6 млрд. рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыболовство» в июне 2017г. составил 21,4 млрд. рублей, или 110,4% (в действующих ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - на 105,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2017 г. составил 593,4 млрд. рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 2462,9 млрд. рублей, или 100,2%.

В I полугодии 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительны м данным, составил 2686,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1226,1 млрд., автомобильного - 109,5 млрд., морского - 22,2 млрд., внутреннего водного - 25,9 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1298,7 млрд. тонно-километров.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2017 г. составил 225,1 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 53,3млрд., автомобильного - 57,0 млрд., воздушного - 114,6 млрд. пасс.- километров.

Оборот розничной торговли в июне 2017 г. составил 2417,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 13876,0 млрд. рублей, или 99,5%.

В июне 2017г. оборот оптовой торговли составил 5346,7 млрд. рублей, или 111,6 % к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 45,4% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд. долларов США (2734,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд. долларов (1610,7 млрд. рублей), импорт - 19,7 млрд. долларов (112 3,6 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2017 г. сложилось положительное, 8,5 млрд. долларов (в мае 2016 г. - положительное, 7,6 млрд. долларов).

В июне 2017г. по срав нению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги -100,7%.

В I полугодии 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 25707,7 млрд. рублей и увеличился на 3,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 19481,2 млрд. рублей, что на 5,4% больше, чем в I полугодии 2016 года. Сбережения населения за этот период составили 3353,2 млрд. рублей и снизились на 9,2% по сравнению с I полугодием предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2017г. остались на уровне соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - снизились на 1,4%.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за январь-сентябрь 2016г. по сравнению с январем-сентябрем 2015г. составил 101,8%.

Сельское хозяйство. К 1 октября 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 0,7%, свиней - выросло на 4,2%, овец и коз - на 14,6%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) в январе-сентябре 2016г. уменьшилось по сравнению с январем-сентябрем 2015г. на 9,3%, молока - на 0,9%, яиц - на 90,4%.

Диаграмма 1. Основные характеристики.

Площадь территории – 2,6 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)[1]
Средняя температура января 2015 г.[1]: -5,3°С
Средняя температура июля 2015 г.[1]: +17,7°С

Население (оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:
все население – 12330,1
городское – 12179,1
сельское – 151,0

Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:
русские – 91,6
украинцы – 1,4
татары – 1,4
армяне – 1,0
азербайджанцы – 0,5
евреи – 0,5
белорусы – 0,4
грузины – 0,4
узбеки – 0,3
другие национальности – 2,5

Плотность населения (на 1 января 2016 г.) – 4814,6 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2016 г.):
внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения – 146

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 103,0%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 7,0%, овец и коз - на 37,7%, свиней - увеличилось на 12,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. сократилось на 9,4%, молока - на 1,5%, яиц - на 88,0%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 15,8 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 4,4 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 6,2 тыс. тонн зерна в весе после доработки (67,1% к 2015г.), накопано 14,5 тыс. тонн картофеля (95,4%), собрано 33,6 тыс. тонн овощей (94,3%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 3361,8 тыс. кв. метров жилья, что составило 85,8% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 4,2 трлн. рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 9,1%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары - на 4,8%, непродовольственные товары - на 6,9%, услуги - на 6,9%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 декабря 2016г. 16,5 трлн. рублей, в том числе просроченная - 1,1 трлн. рублей, или 6,6% (на 1 ноября соответственно 16,1 трлн. рублей, 1,2 трлн. рублей, 7,7%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 15,4 трлн. рублей, из нее просроченная - 771,5 млрд. рублей, или 5,0% (на 1 ноября соответственно 15,1 трлн. рублей, 803,0 млрд. рублей, 5,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 8,2% и составила 68700 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях города составила на 1 января 2017г. 13,5 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 88,9%.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта,

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – офисные объекты.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. **Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Таблица 12. Диапазоны цен офисной недвижимости г. Москвы.

Источник информации		Цены продаж без НДС, руб. / кв. м		
		Класс А	Класс В+/В	Класс С
RWAY, №269, август 2017 г.	Печатное издание	140 000 – 500 000		
«Blackwood»	http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_moskvy_1q_2017.pdf	60 000 – 560 000		
RRG	http://rrg.ru/analytic/review/sale-june-2017	160 084		
Zdanie.info	https://zdanie.info/informer	122 543 – 270 028		

Источник: RWAY, №257 август 2016 г.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», https://portal.rosreestr.ru), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», http://www.cian.ru;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Офисная недвижимость Здание;
- Общая площадь – от 1000 до 5000 кв. м;
- г. Москва, ЦАО.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

В ходе проведения анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы было выявлено 9 предложений о продаже аналогичных объектов.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Офисная недвижимость	92	340 500	87 000	1 350 000	366 500

14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят

от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации *об* интервалах значений ценообразующих факторов:

- Информационно-аналитический бюллетень RWAY, №269, август 2017 г.;
- https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/-i-2017-4854.pdf;
- http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_moskvy_1q_2017.pdf;
- https://zdanie.info/informer;
- http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf;
- Справочник расчетных данных – СРД №20, 2017 г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»;
- Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 14. *Диапазоны ставок аренды офисной недвижимости.*

Агентство недвижимости	**Ставка аренды без НДС, без операционных расходов, руб. / кв. м в год**			
	Класс А	**Класс В+**	**Класс В-**	**Класс С**
Zdanie.info	28 895	17 771		9 759
«Blackwood»	11 900 – 76 500	5 900 – 37 300	4 200 – 24 000	-
«Knight Frank»	10 000 – 45 000	7 500 – 35 000		-
RWAY, №269, август 2017 г.	9 500 – 47 000			-

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Диаграмма 2. Доля вакантных офисных площадей.

Источник: ГК «КОНТИ»

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 15. Уровень операционных расходов без учета НДС.

Источник информации	**Уровень операционных расходов без учета НДС, руб. / кв. м в год**		
	Класс А	**Класс В+ / В**	**Класс С**
Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	17%-19% от ПВД		
«Blackwood»	1 900 – 14 710	1 200 – 10 100	-
«Knight Frank»	4 000 – 7 500	2 500 – 4 500	-
RWAY, №269, август 2017 г.	2 700 – 8 000		-

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Диаграмма 3. Динамика ставки капитализации офисных помещений.

Источник: ГК «КОНТИ»

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Таблица 16. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

Показатели	Минимум	Максимум
Коэффициент капитализации, % годовых	9,8%	10,8%
Период окупаемости инвестиций, лет	**10,2**	**9,5**

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Таблица 17. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Источник: СРД №20, 2017 г.

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Этаж расположения и отдельный вход

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается. Наиболее дорогими являются, как правило, помещения на 1-м этаже, а наиболее дешевыми помещения в подвале. Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынку, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

14.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Классификация

В настоящее время в России сформировалась классификация офисов по основным четырем классам: класс «А», класс «В», класс «С», класс «D». В свою очередь класс «В» подразделяется на категорию «В+» и «В-».

Таблица 18. Классификация офисных зданий класса А и класса В (*по версии международных агентств недвижимости*).

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
1.3. Параметры системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С0 +/-1С0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади здания		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой более 4 эт.	
обязательный	обязательный	обязательный
Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
обязательный	рекомендация	рекомендация -
1.6. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.7. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.		
2.3. Глубина этажа		

Класс А	Класс В+	Класс В-
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия от 400 кг/м2 и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее нормальное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Характеристики парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка	
рекомендация	рекомендация	рекомендация
4.2. Соотношение парковочных мест и арендуемой площади		
- внутри Садового кольца - не менее 1 места на 100 м2 арендуемой площади (1/100)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- между Садовым кольцом и ТТК - не менее чем 1/80; - между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60; - далее в сторону области - 1/30-1/40 и более		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (не распродано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м2 каждое), или обладающей соответствующим международным опытом.	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		

Класс А	Класс В+	Класс В-
Профессионально организованные точки питания для сотрудников, соответствующие размерам здания и количеству сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный, киоск, химчистка, магазины и т.п.)	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Источник: «Knight Frank»

Динамика рынка

Диаграмма 4. Динамика средней удельной цены предложения продажи офисной недвижимости по версии Zdanie.info.

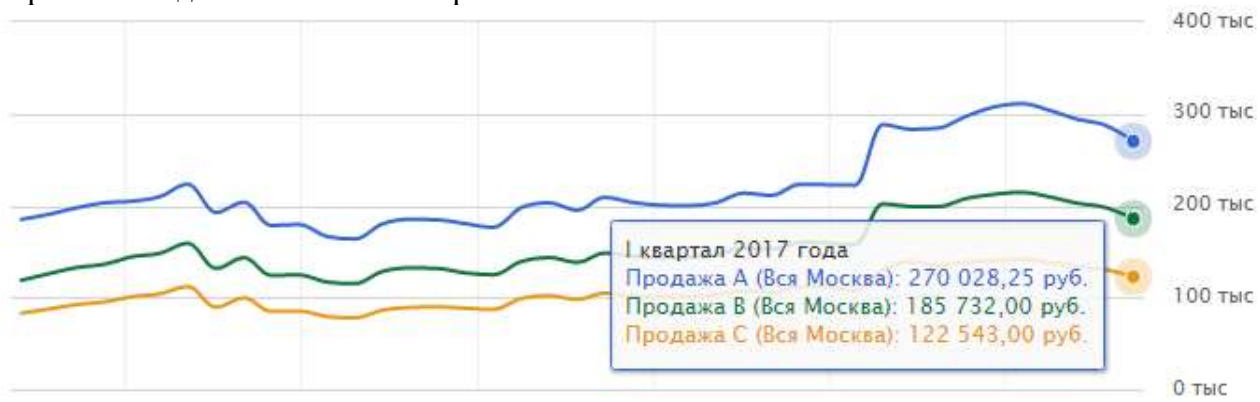


Диаграмма 5. Динамика средней удельной цены предложения аренды офисной недвижимости в год по версии Zdanie.info.

Спрос

II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам.

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший

Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца. доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы.

В I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади, однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000–30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.

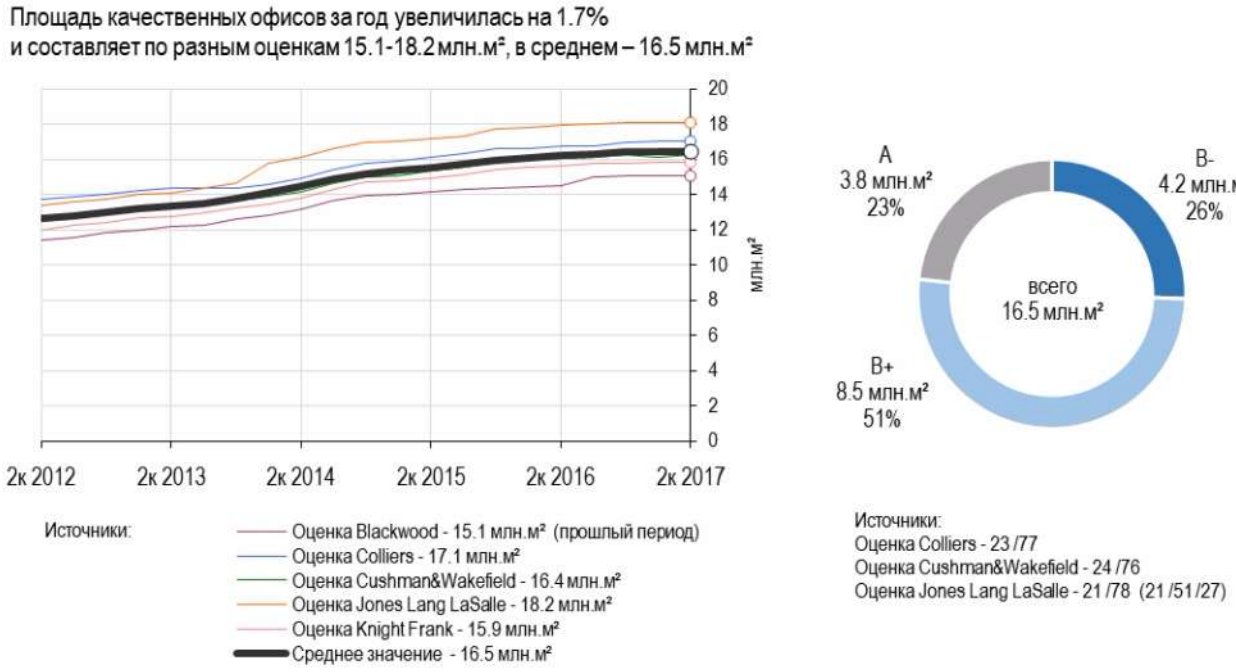
Предложение

Сохраняется ситуация низкого объема анонсированных офисных площадей в новых проектах. По-прежнему девелоперы анонсируют в основном строительство МФК, а также ТПУ с малыми долями офисной недвижимости (Источник: Blackwood).

Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта (Источник: Cushman & Wakefield).

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г.

Диаграмма 6. Площадь качественных офисов.



Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Прогноз

В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями офисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг. При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г. (Источник: Blackwood).

В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10%. Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков (Источник: Colliers).

До конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты, однако совокупный годовой объем нового предложения не

превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом». Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2–3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г. В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций (Источник: Knight Frank).

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 26.03.2004 г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (с изменениями от 06.12.2016г., установившими увеличение срока экспозиции со 180 до 270 дней)
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 19. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	**Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более**	-
Степень ликвидности объекта оценки	**средняя**	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	**9**	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке

капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

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.

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.

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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. 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.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекомендуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади зданий, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

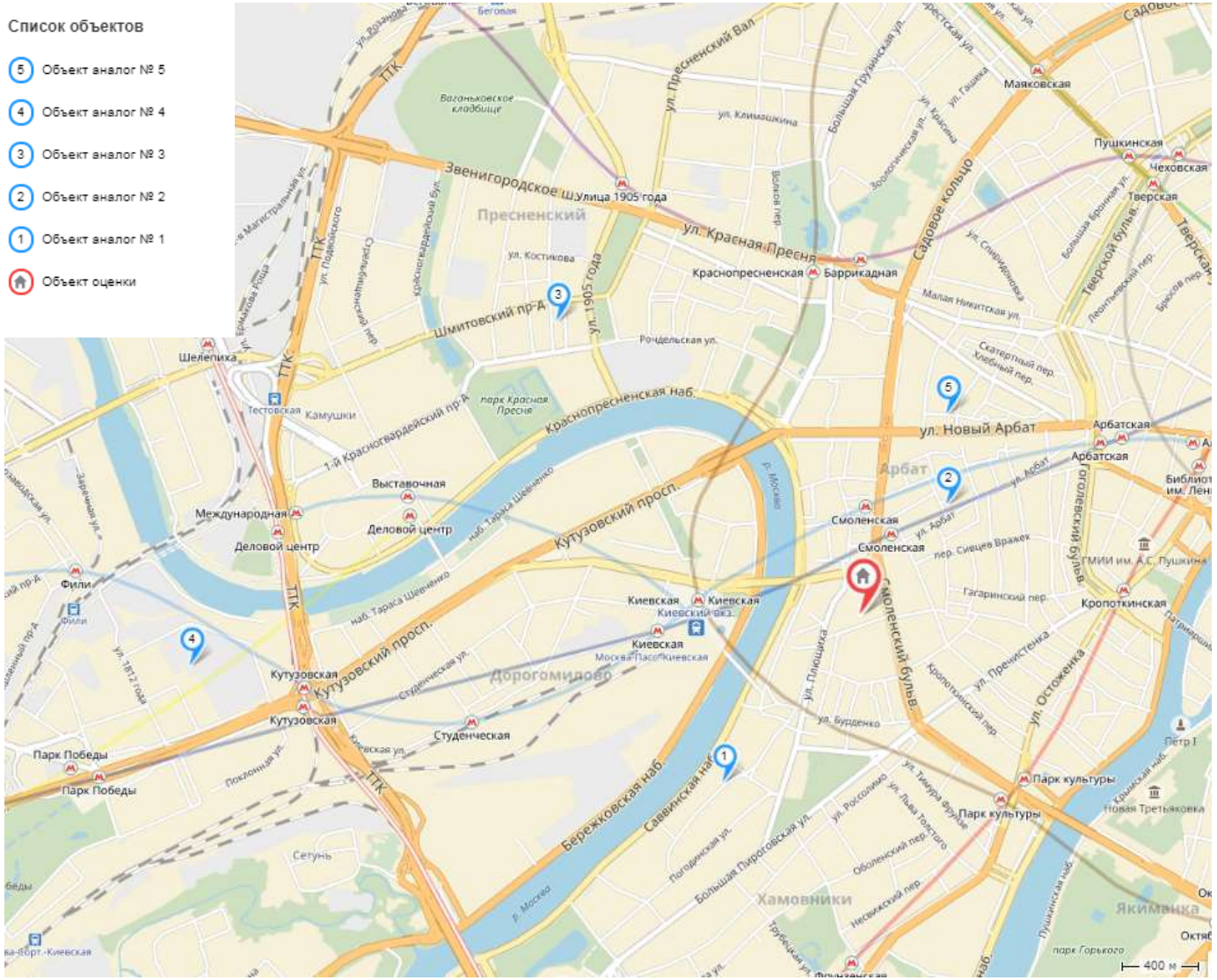
- Назначение – офисные объекты, здания.
- Местоположение-г. Москва, ЦАО
- Площадь зданий – от 1 000 – 5 000 кв.м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 20. Описание объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Сентябрь 2017 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	г. Москва, Ружейный пер.6, стр.1,2	г. Москва, район Хамовники, Большой Саввинский пер., 2с9	г. Москва, район Арбат, ул. Арбат, 36/2с6	г. Москва, район Пресненский, Шмитовский проезд, 3с1	г. Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 36с7б	г. Москва, район Арбат, ул. Большая Молчановка, 32С2
Удаленность от метро	Смоленская, 8 мин. пешком	Смоленская ,8 мин. пешком	Смоленская, 5 мин. пешком	Улица 1905, 10 мин. пешком	Кутузовская, 9 мин. пешком	Смоленская, 9 мин. Пешком
Особенности местоположения (окружения)	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города
Вид использования	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения
Тип объектов	два отдельностоящих здания, этажность 4 и 1	отдельностоящее шести этажное здание	отдельностоящее 2-х этажное здание с мансардой	Отдельностоящее 4-х этажное здание	отдельностоящее шести этажное здание	отдельностоящее двухэтажное здание
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв.м.	3 754,2	1 520,0	2 690,0	4 626,0	2 000,0	2 200,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Под отделку	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения без НДС, руб.	**-**	**-**	**-**	-	**-**	**-**
Цена предложения с учетом НДС, руб.	**-**	**335 977 760**	**790 000 000**	**1 050 000 000**	**499 000 000**	**519 400 200**
Источник информации	-	Интернет-портал "Cian.ru"	Интернет-портал "Cian.ru"	Интернет-портал "Cian.ru"	Интернет-портал "Cian.ru"	Интернет-портал "Cian.ru"
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/153833118/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14178291/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158290300/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155892781/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832461/
Контактный телефон	-	+7 926 110-80-90	+7 905 710-87-46	+7 905 756-78-18	+7 925 998-79-88	+7 926 110-80-90

Рисунок 1. Карта расположения аналогов и объекта оценки.



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 21. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		-
Аналог №4		-
Аналог №5		

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №20, 2017г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (http://www.cpcpa.ru/Methodics).

Корректировка на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «офисные объекты» с местоположением «г. Москва» принимается на уровне **-11,0**%.

Таблица 22. Значение корректировки на уторговывание.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9–13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8 -9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений различных типов в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$К = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \cdots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \cdots} - 1, \text{ где}$$

К – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений прочего назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений определенного назначения и удельной цены помещения базового назначения.

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том II. издание четвертое «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 23. Расчет корректировки на вид использования.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., *в т.ч.*	3 754,20	1 520,	2 690,	4 626,	2 000,	2 200,
офисные помещения	3 697,60	1 520,	2 690,	4 626,	2 000,	2 200,
торговые помещения, помещения ресторанов и помещения свободного назначения	56,6	0	0	0	0	0
подсобные складские помещения	0	0	0	0	0	0
Соотношения удельных цен						
Торговые помещения, помещения ресторанов, ПСН / офисные помещения	1,50					
подсобные складские помещения / офисные помещения	0,80					
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,008	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на вид использования, %	**-**	**0,8%**	**0,8%**	**0,8%**	**0,8%**	**0,8%**

7. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Все объекты сопоставимы по типу (отдельно стоящие здания) и, следовательно, внесение корректировки по данному параметру не целесообразны.

8. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что рыночная стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается. Ввиду того, что оцениваются здания целиком, то применение данной корректировки не целесообразно.

9. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и аналоги обладают отдельным входом, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка на площадь рассчитывается в соответствии со статьей «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», опубликованной на сайте Научно-Практического центра профессиональной оценки (http://www.cpcpa.ru/Publications/023).

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$Кпл = 1 - \frac{Ya}{Yo} \times 100\%, где$$

Кпл – корректировка на площадь, %.

Ya – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Yo – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для офисной недвижимости в г. Москвы она имеет вид:

$$Y = -0{,}13 \times LN(X) + 2.136, где$$

X – площадь, кв. м.

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынку, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ. Объект оценки и объекты аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют хорошую отделку. Объект аналог № 3 находится в состоянии «под отделку». Необходимо введение корректировки. Корректировка принималась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016» Том II.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81

Корректировка была принята на среднем уровне доверительного интервала и составила **26%** (1/0,79)

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические

рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – http://www.ocenchik.ru/docs/358.html).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^{n}(1/n_i)}, где$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	**Цена предложения без учета НДС, руб.**	**335 977 760**	**790 000 000**	**1 050 000 000**	**499 000 000**	**519 400 200**
-	Общая площадь, кв.м.	1 520,00	2 690,00	4 626,00	2 000,00	2 200,00
-	**Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.**	**221 038**	**293 680**	**226 978**	**249 500**	**236 091**
1	**Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Скорректированная удельная цена	*196 724*	*261 375*	*202 010*	*222 055*	*210 121*
2	**Корректировка на условия финансирования и условия продажи**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*196 724*	*261 375*	*202 010*	*222 055*	*210 121*
3	**Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*196 724*	*261 375*	*202 010*	*222 055*	*210 121*
4	**Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*196 724*	*261 375*	*202 010*	*222 055*	*210 121*
5	**Корректировка на местоположение и окружение**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*196 724*	*261 375*	*202 010*	*222 055*	*210 121*
6	**Корректировка на вид использования**	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Скорректированная удельная цена	*198 207*	*263 346*	*203 533*	*223 729*	*211 705*
7	**Корректировка на тип объекта**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*198 207*	*263 346*	*203 533*	*223 729*	*211 705*
8	**Корректировка на этаж расположения**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*198 207*	*263 346*	*203 533*	*223 729*	*211 705*
9	**Корректировка на отдельный вход**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*198 207*	*263 346*	*203 533*	*223 729*	*211 705*
10	**Корректировка на площадь**	-11,2%	-4,1%	2,6%	-7,8%	-6,6%
	Скорректированная удельная цена	*175 977*	*252 457*	*208 805*	*206 253*	*197 671*
11	**Корректировка на техническое состояние**	0,0%	0,0%	26,6%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	*175 977*	*252 457*	*264 310*	*206 253*	*197 671*
12	**Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	***175 977***	***252 457***	***264 310***	***206 253***	***197 671***
-	Коэффициент вариации, %					17%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	4	3	3
-	Удельный вес аналога, %	21,05%	21,05%	15,79%	21,05%	21,05%
-	**Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв.м., руб.**					**216 966**
-	Общая площадь объекта оценки, кв.м.					3 754,20
-	**Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.**					**814 534 778**
-	**Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.**					**690 283 710**

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 , по сравнительному подходу по состоянию на 27 сентября 2017 г. составляет 690 283 710 руб.

17. Доходный подход

17.1. Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

17.2. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

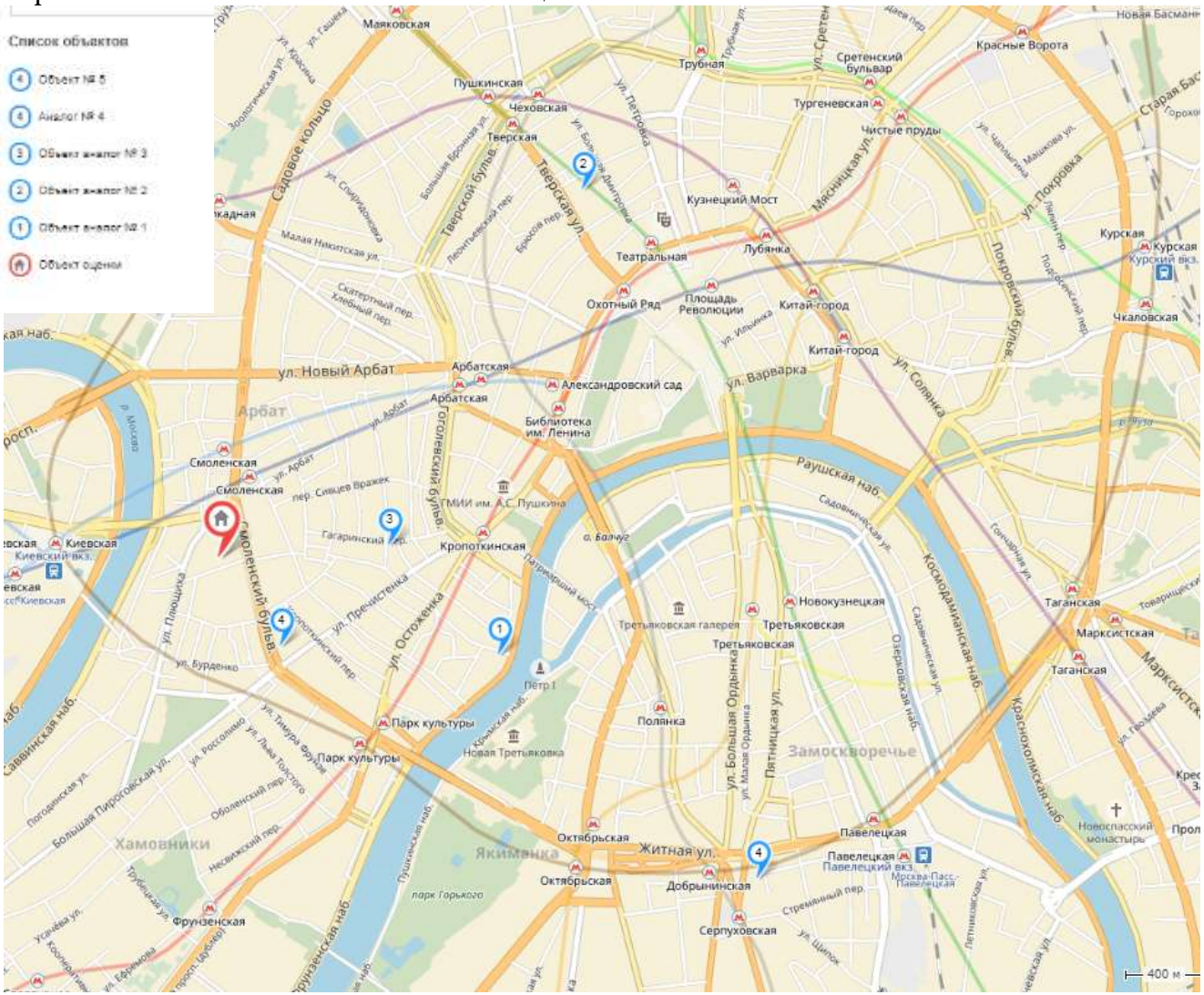
- Назначение – офисные объекты, здания.
- Местоположение – ЦАО, г. Москва
- Площадь объектов – от 900 – 4 000 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 25. Описание аналогов и объекта оценки.

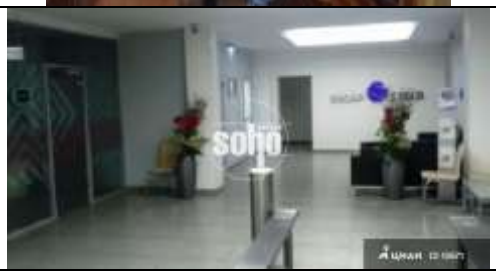
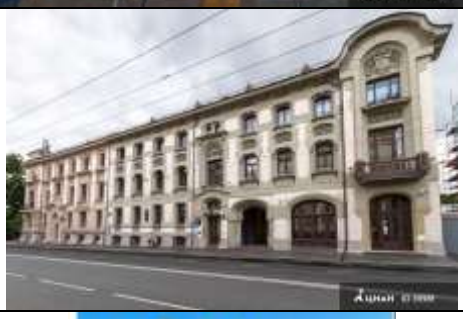
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	г. Москва, пер. Ружейный, д.6, стр.1,2	Москва, район Хамовники, 1-й Зачатьевский пер., 3С1	Москва, район Тверской, пер. Столешников, 2-4	г. Москва, район Хамовники, Старокон юшенный пер., 8/17	г. Москва, район Замоскворечье, Боль шая Серпуховская ул., 7	г. Москва, район Хамовники, Смоленский бульвар, 4
Удаленность от метро	Смоленская,8 мин. пешком	Кропоткинская, 10 мин. пешком	Парк Культуры, 11 мин. пешком	Кропоткинская, 8 мин. пешком	Пушкинская, 7 мин. пешком	Парк Культуры, 6 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	центральная часть города	центральная часть города	центральная часть города	центральная часть города	центральная часть города	центральная часть города
Вид использования	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения
Тип объектов	Отдельностоящее 4 этажное здание	Отдельностоящее 6-ти этажное здание	Отдельностоящее 3-х этажное здание	Отдельностоящее 3-х этажное здание	Отдельностоящее 4-х этажное здание	Отдельностоящее 4-х этажное здание
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв.м.	3 697,6	2 990,4	1 566,1	1 523,0	960,0	1 621,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	**-**	**33 900**	**35 000**	**31 512**	**33 000**	**33 000**
Порядок уплаты НДС	**с учетом НДС**	**с учетом НДС**	**с учетом НДС**	**с учетом НДС**	**без НДС**	**с учетом НДС**
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Источник информации	-	Интернет портал "Cian.ru"	Интернет портал "Cian.ru"	Интернет портал "Cian.ru"	Интернет портал "Cian.ru"	Интернет портал "Cian.ru"
Интернет-сайт		https://www.cian.ru/rent/commercial/163150178/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163831758/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159462888/	https://www.cian.ru/rent/commercial/139321431/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163831316/
Контактный телефон		+7 495 660-93-93	+7 495 236-86-29	+7 926 900-34-65	+7 495 287-67-48	+7 495 236-86-29

Рисунок 2. Карта расположения аналогов и объекта оценки.



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 26. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		
Аналог №5		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку арендная ставка по объекту оценки подлежит расчету «без НДС», то из арендных ставок аналогов, указанных «с учетом НДС», необходимо вычесть сумму налога.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительных расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №20, 2017 г., страница № 17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (http://www.cpcpa.ru/Methodics).

Значение корректировки на уторговывание для аренды объектов офисной недвижимости было использовано в размере **-8,0%** для города Москвы.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9–13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8 -9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016 г., страница №17.

4. <u>Корректировка на условия финансирования и условия аренды</u>

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. <u>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</u>

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. <u>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</u>

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. <u>Корректировка на местоположение и окружение</u>

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой помещения офисного назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (офисные помещения класса «В»), то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги представляют собой отдельностоящие здания офисного назначения, разной этажности, корректировка не требуется, так как существенное влияние данного фактора на конечную арендную ставку - отсутствует.

11. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объект недвижимости может сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

12. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ. Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

Таблица 27. Расчет рыночной арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	**Арендная ставка, руб. / кв.м. в год**	**33 900**	**35 000**	**31 512**	**33 000**	**33 000**
1	**Корректировка на НДС**	-18,0%	-18,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%
	Скорректированная арендная ставка	*28 729*	*29 661*	*26 705*	*33 000*	*27 966*
2	**Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно**	0	0	0	0	0
	Скорректированная арендная ставка	*28 729*	*29 661*	*26 705*	*33 000*	*27 966*
3	**Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
4	**Корректировка на условия финансирования и условия аренды**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
5	**Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
6	**Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
7	**Корректировка на местоположение и окружение**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
8	**Корректировка на вид использования**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
9	**Корректировка на тип объекта**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
10	**Корректировка на этаж расположения**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
11	**Корректировка на отдельный вход**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
12	**Корректировка на площадь**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
13	**Корректировка на техническое состояние**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	*26 431*	*27 288*	*24 569*	*30 360*	*25 729*
14	**Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	***26 431***	***27 288***	***24 569***	***30 360***	***25 729***
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	1	2
-	Удельный вес аналога, %	16,67%	16,67%	16,67%	33,33%	16,67%
-	**Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год**					**27 456**

Уровень арендной ставки для торговых помещений был определен на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2016 г., Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год (Том II)стр. № 198. Ззначения отношения удельной арендной ставки торговой части офисного-торгового объекта к удельной арендной ставки офисной части офисного-торгового объекта составил **1,18.**

Таблица 28. Расчет рыночной арендной ставки

Рыночная арендная ставка по офисным помещениям, руб. / кв.м. в год	**27 456**
Среднее соотношение арендных ставок по торговым помещениям и офисным помещениям офисно-торгового объекта	1,18
Рыночная арендная ставка по торговым помещениям, руб. / кв.м. в год	**32 398**

17.3. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

При расчете арендной ставке в качестве аналогов использовались офисно-торговые здания от 900 до 4 000 кв.м., общая площадь которых включает в себя помещения вспомогательного назначения (коридоры, лестницы и др.). Таким образом в дальнейших расчетах оценщик использовал общую площадь в качестве арендопригодной.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют **14,4%**.

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объектам оценки принимаются равными среднерыночному уровню операционных расходов по аналогичным помещения и составляют 17,9% от ПВД.

Среднерыночный уровень операционных расходов был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Офисные помещения	Торговые помещения
	Значение	Значение
Общая площадь, кв.м.	3 697,6	56,6
Арендопригодная площадь, кв.м.	3 697,6	56,6
Рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год без учета НДС	**27 456**	**32 398**
Потенциальный валовый доход, руб. в год	101 521 389	1 833 733
Потери от недозагрузки, %	-14,4%	-14,4%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	86 902 309	1 569 675
Операционные расходы, руб. в год	-18 172 329	-328 238
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	**68 729 980**	**1 241 437**

17.4. Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных помещений в размере 10,3%.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

17.5. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Производственные помещения	Торговые помещения
	Значение	Значения
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	68 729 980	1 241 437
Общая ставка капитализации, %	10,3%	10,3%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**667 281 364**	**12 052 788**
Общая рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**679 334 151**	

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 , по доходному подходу по состоянию на 27 сентября 2017 г. составляет 679 334 151 руб.

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 31. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	• Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	• Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	• Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое

отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 32. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		средняя величина для коммерческой недвижимости	средняя величина для коммерческой недвижимости
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		10,0%	15,0%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		**690 283 710**	**679 334 151**
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	621 255 339	577 434 029
	максимум	759 312 082	781 234 274

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

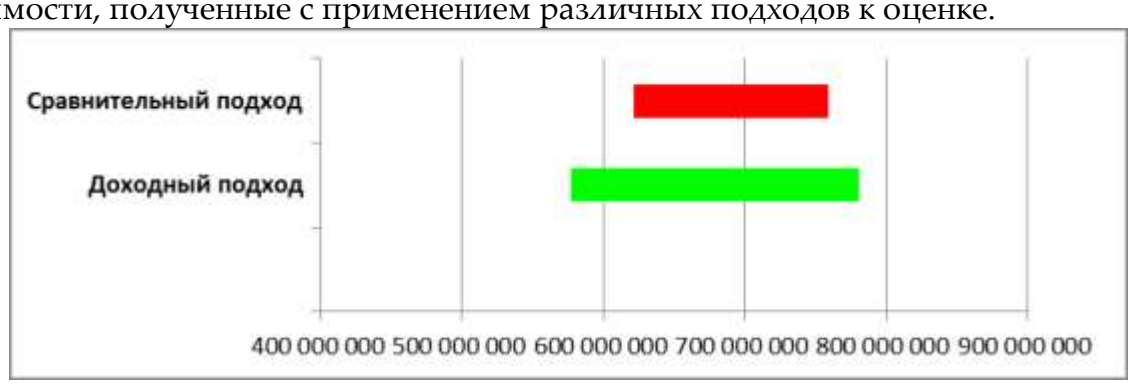
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 7. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Вывод: Интервалы стоимости пересекаются. Расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным.

18.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 33. Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	**679 334 151**	**690 283 710**	**0**
Критерий	**Баллы**		
Полнота и достоверность исходной информации	4	5	0
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	4	5	0
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	4	5	0
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	4	5	0
Итого суммы баллов	16	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	36		
Вес подхода округленно, %	40,00%	60,00%	0,00%
Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.	**685 903 886,837**		
Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	**809 366 586,47**		

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки определяется пропорционально общей площади объектов.

Таблица 34. Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости пообъектно.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (кв.м.)	Адрес (местонахождения) объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: служебное,4-этажное (подземных этажей-1)	3 697,60	г. Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.1	797 164 213,45	675 562 892,75
2	Здание, назначение: нежилое,1-этажное	56,6	г. Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.2	12 202 373,02	10 340 994,09
	ИТОГО:	**3 754,20**		**809 366 586,47**	**685 903 886,84**

Таким образом, итоговая рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2 , по состоянию на 27 сентября 2017 г. без учета НДС составляет: 685 903 886,84 (Шестьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) рублей 84 копейки

19. Приложения

19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

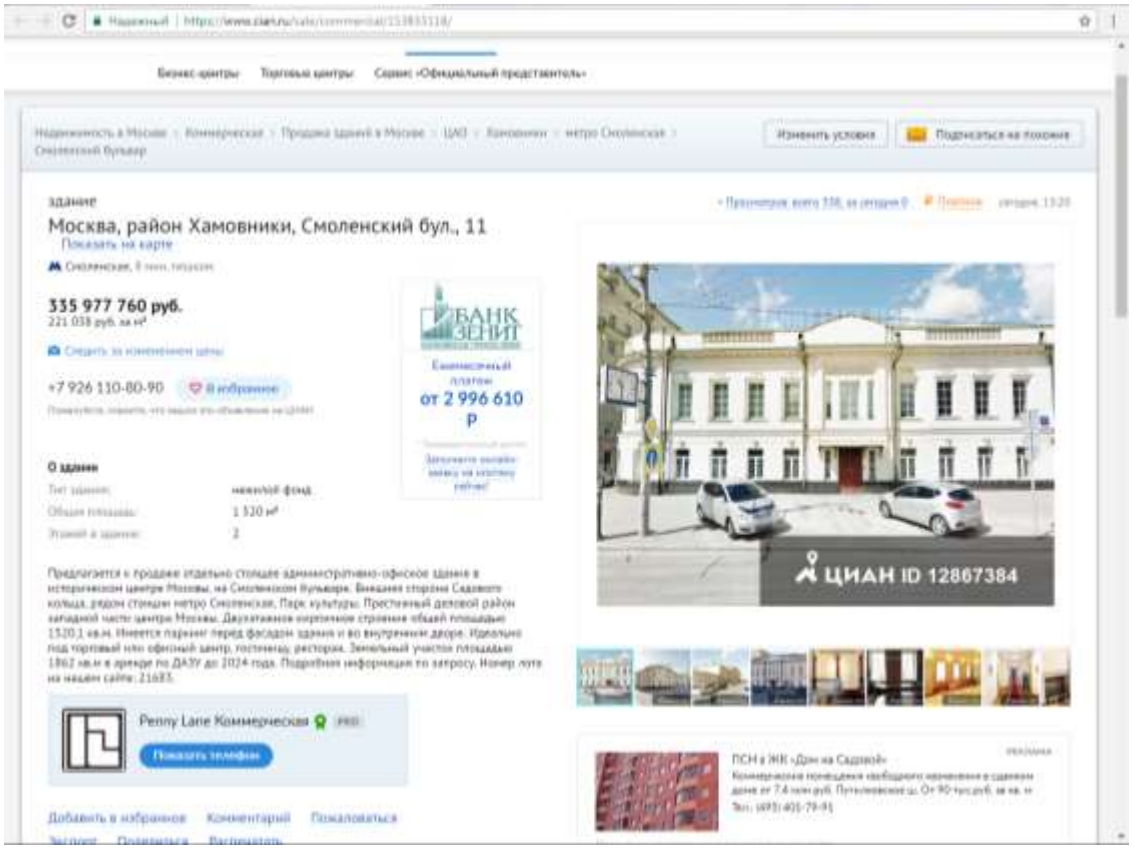
Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей-1), общая площадь 3 697,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0005002:1052

Здание, назначение: нежилое, площадь 56,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный,д.6,стр.2. Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051

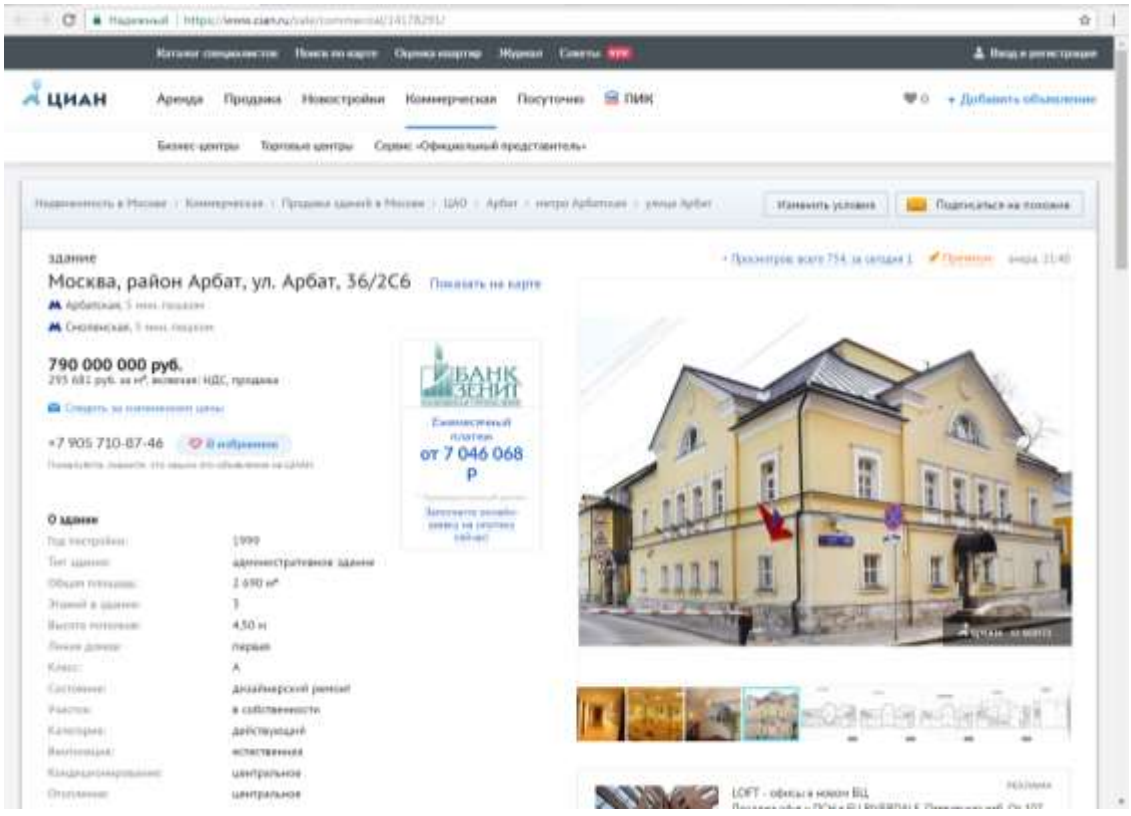
19.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Сравнительный подход

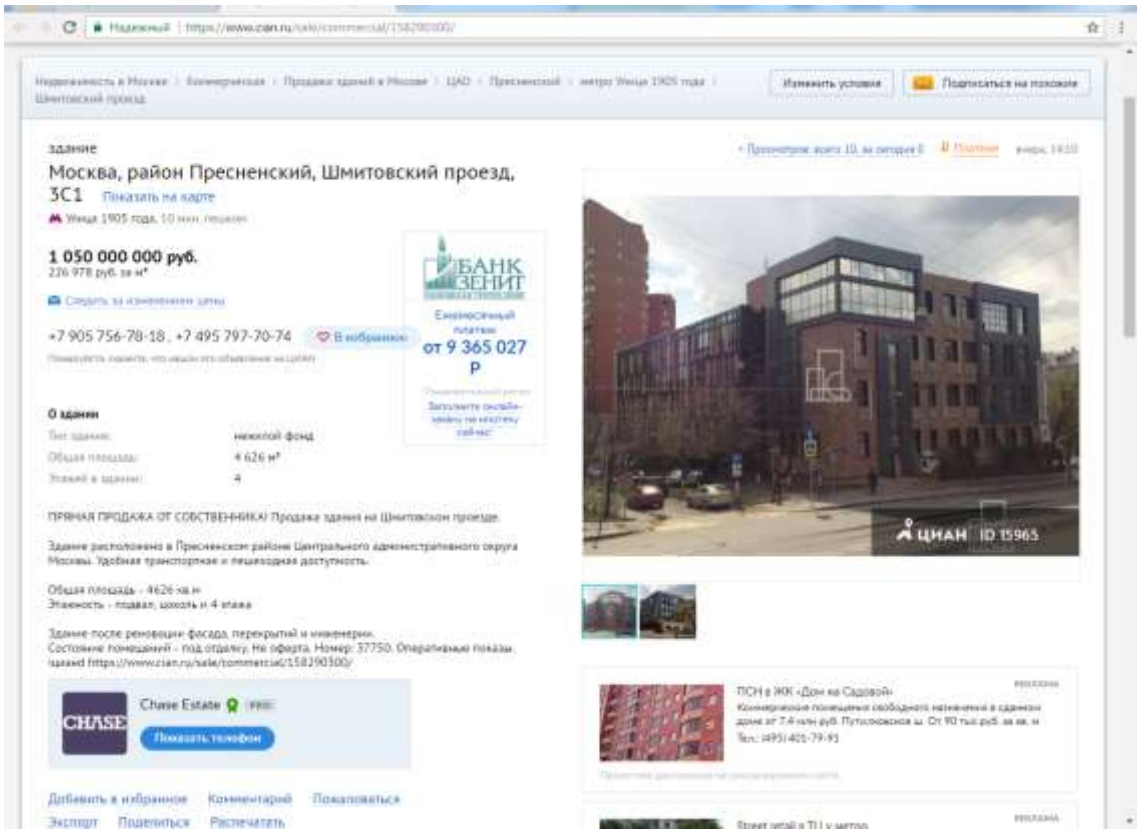
Аналог №1 https://www.cian.ru/sale/commercial/153833118/



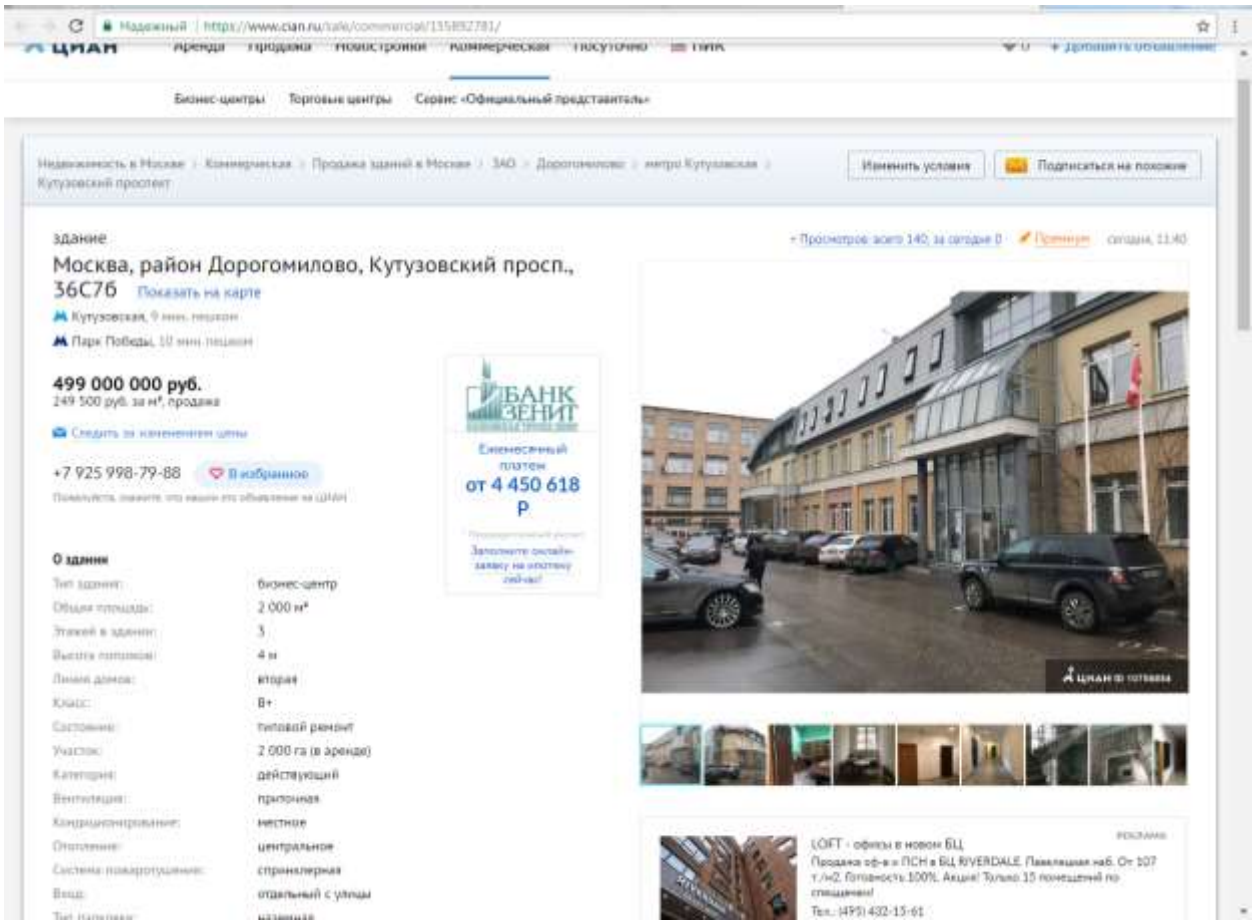
Аналог № 2 https://www.cian.ru/sale/commercial/14178291/



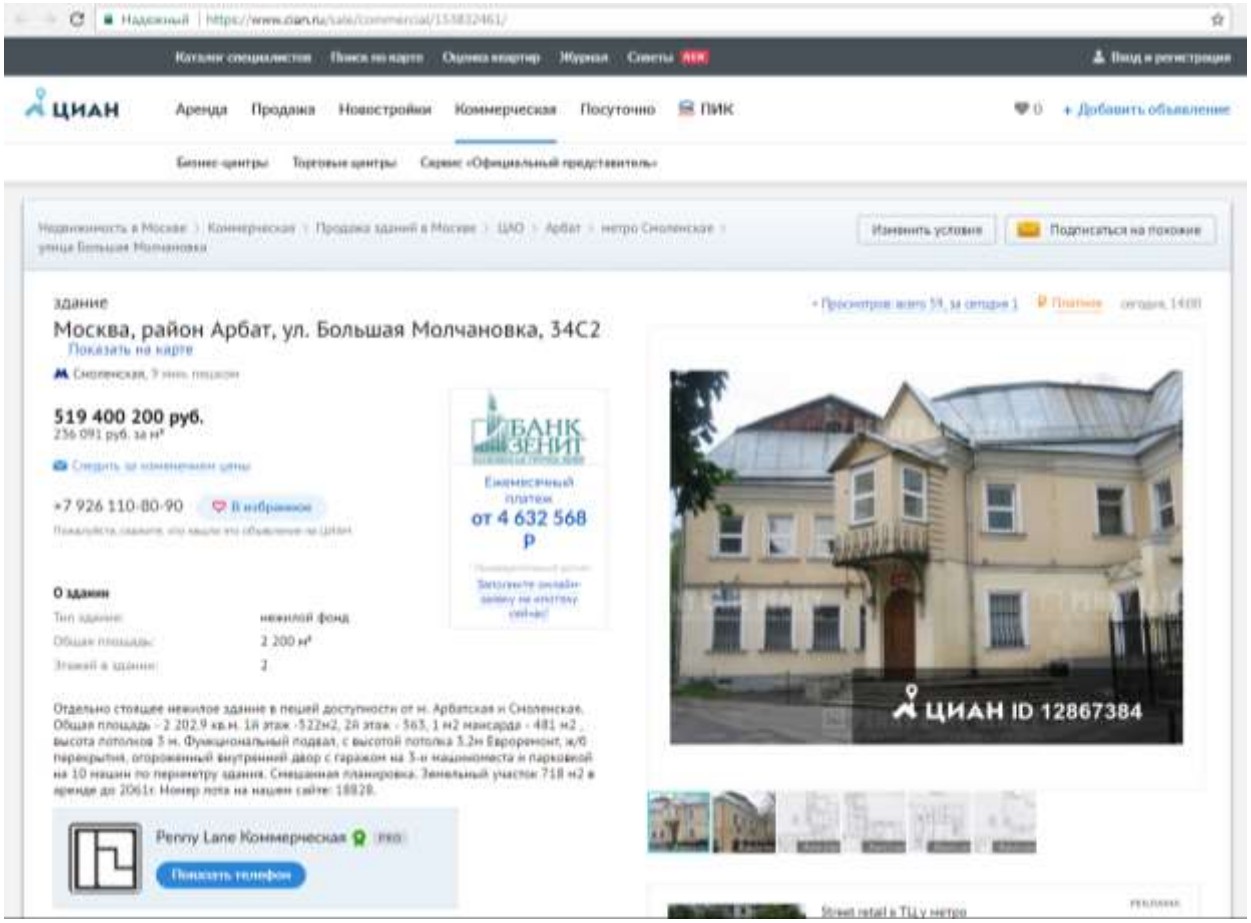
Аналог №3 https://www.cian.ru/sale/commercial/158290300/



Аналог №4 https://www.cian.ru/sale/commercial/155892781/

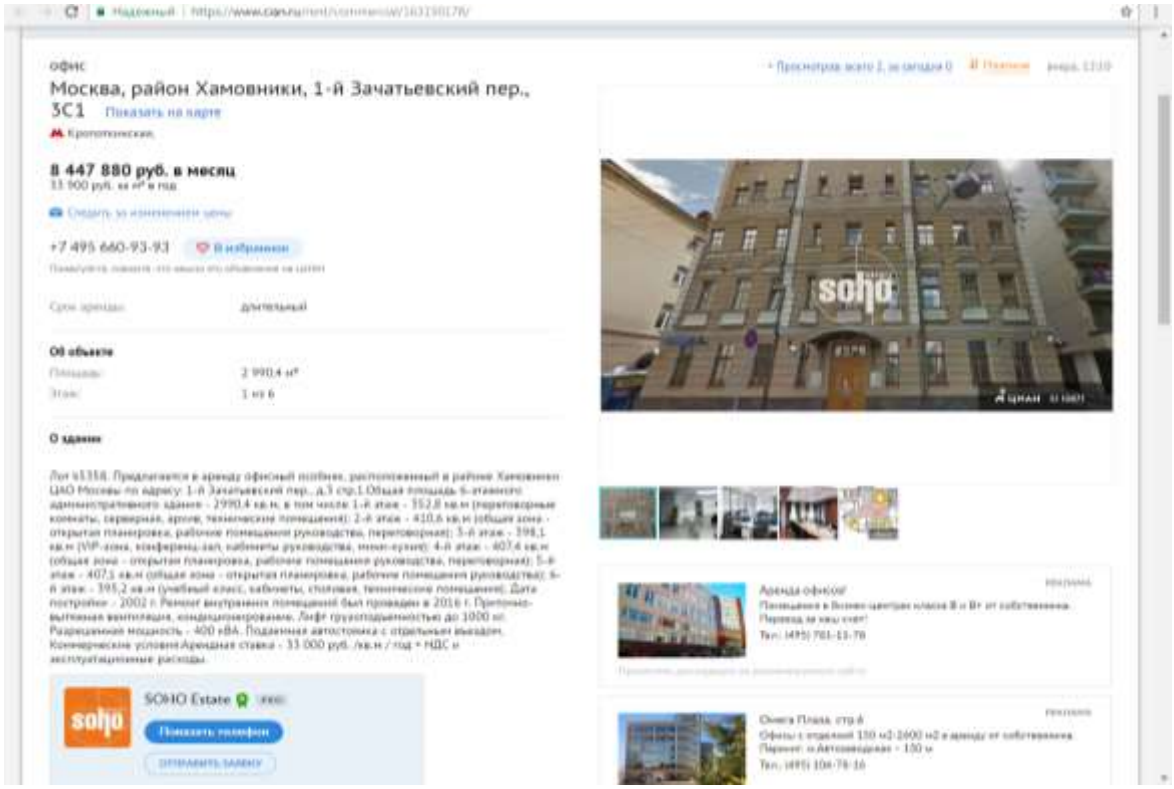


Аналог №5 https://www.cian.ru/sale/commercial/153832461

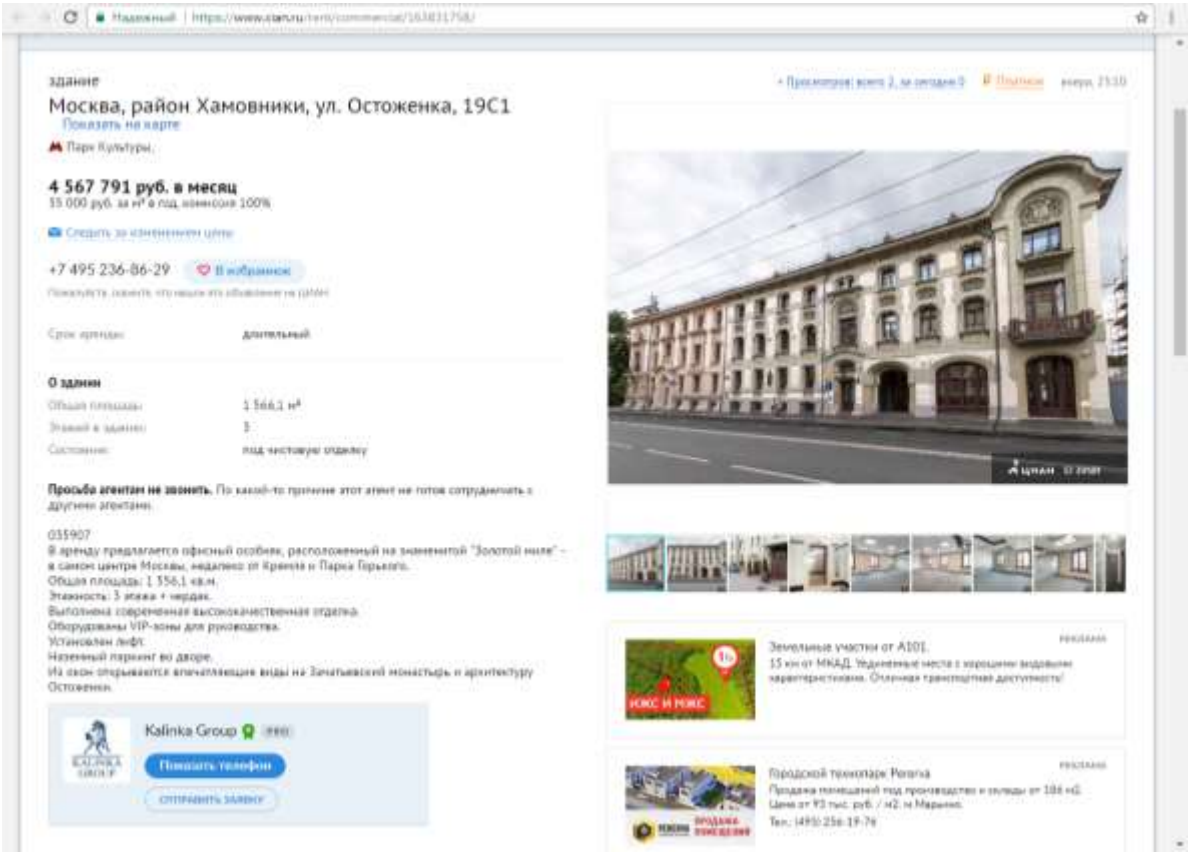


Доходный подход

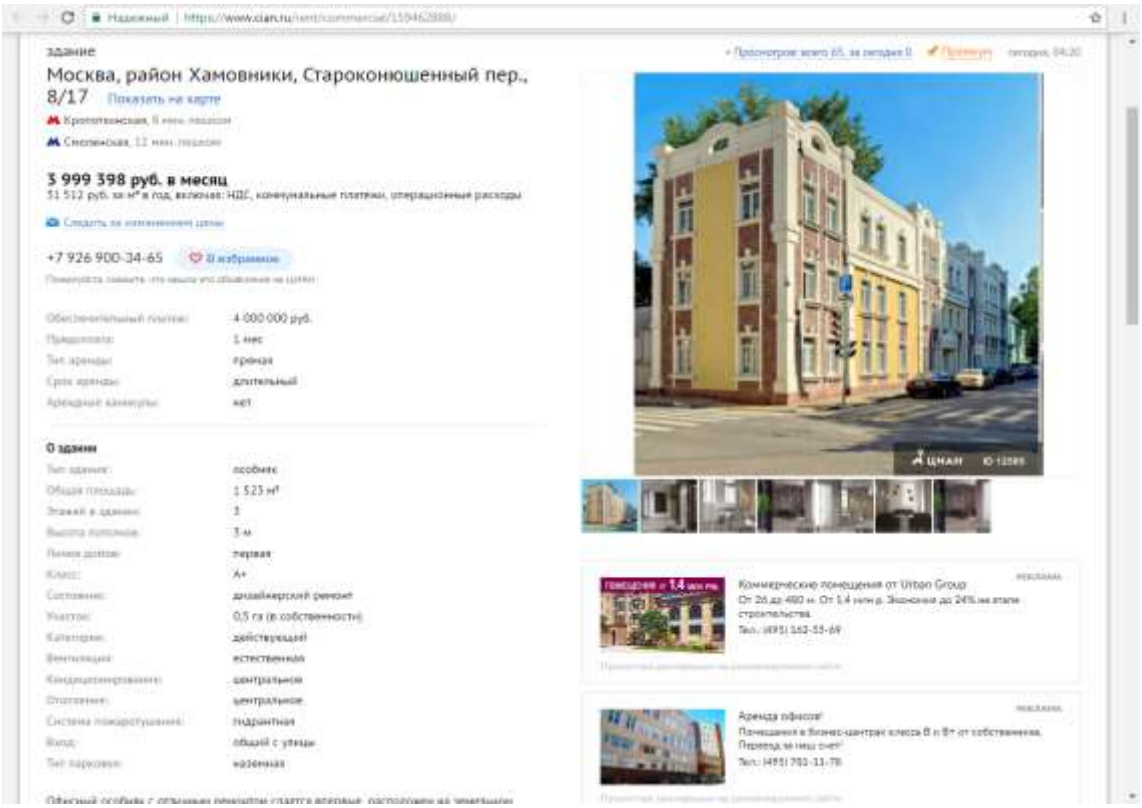
Аналог №1 https://www.cian.ru/rent/commercial/163150178/



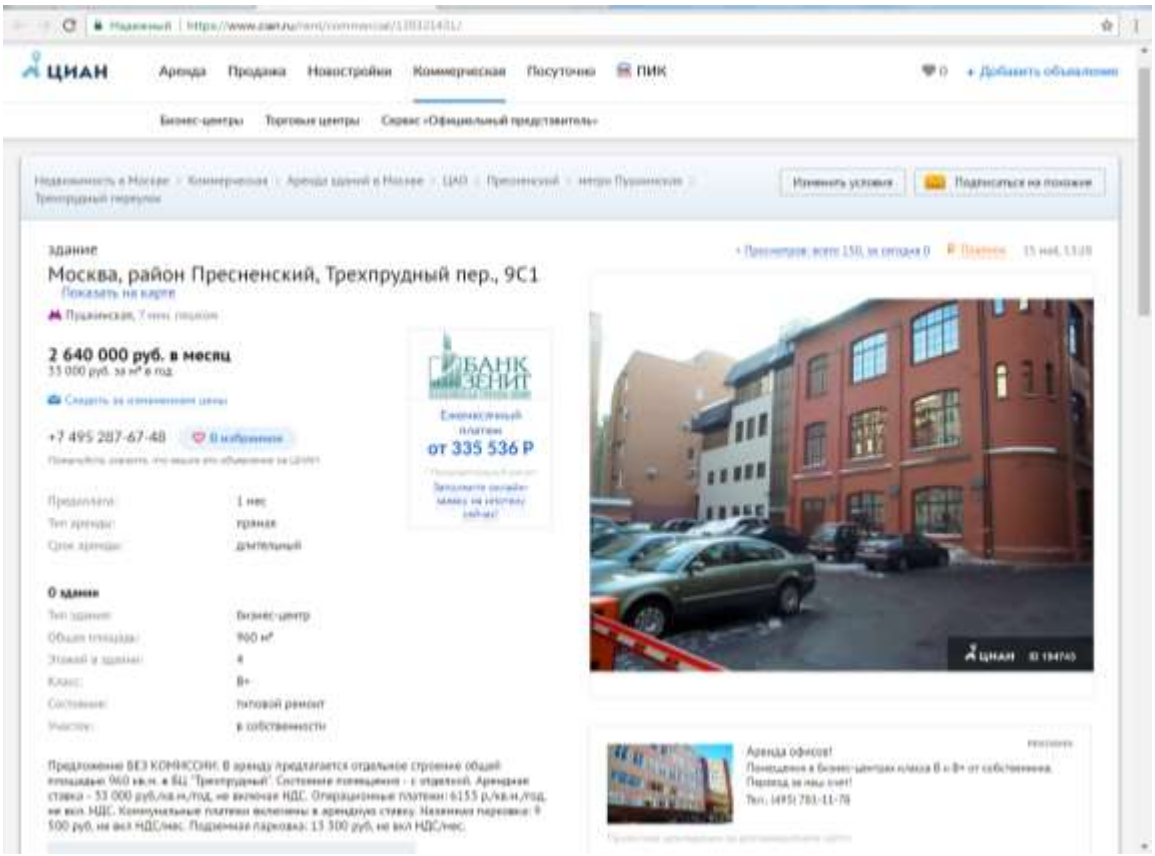
Аналог №2 https://www.cian.ru/rent/commercial/163831758/



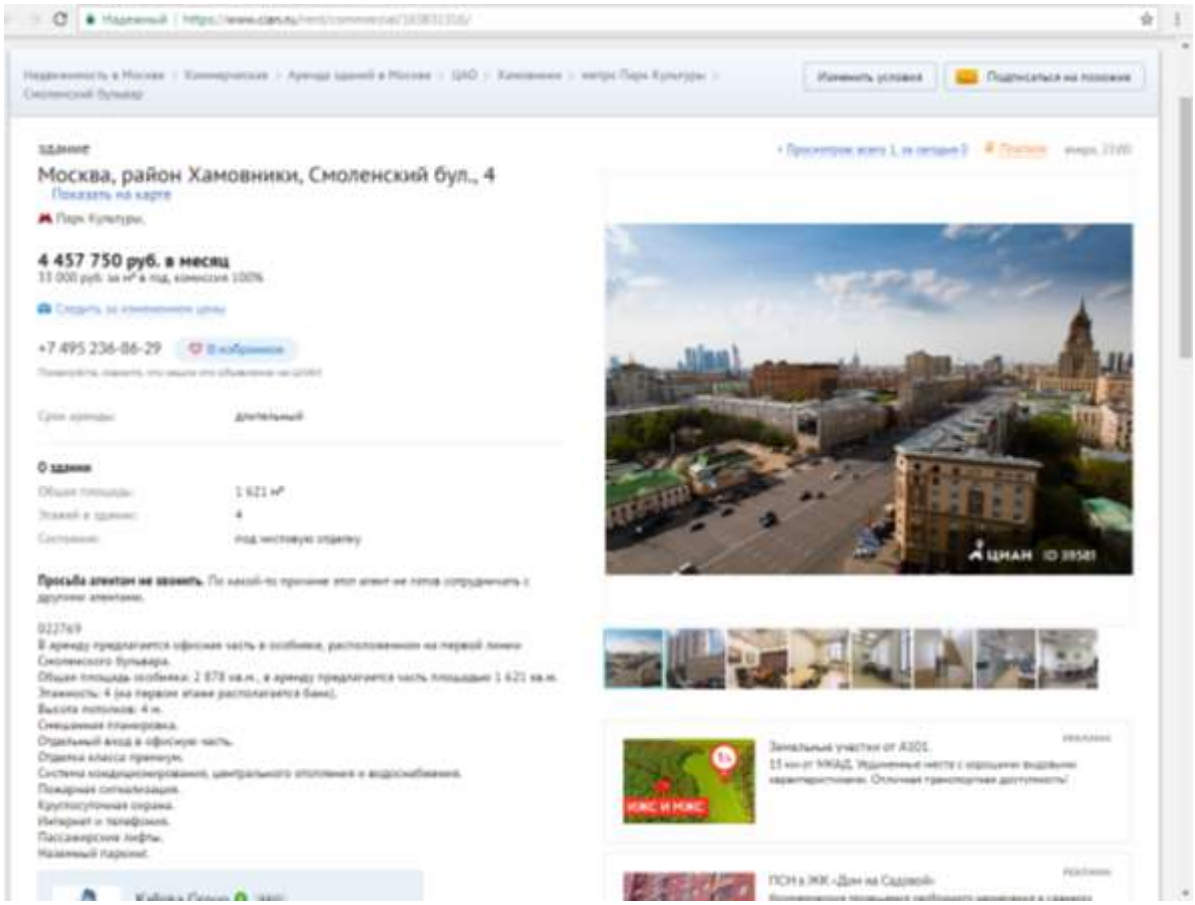
Аналог №3 https://www.cian.ru/rent/commercial/159462888/



Аналог №4 https://www.cian.ru/rent/commercial/139321431/



Аналог №5 https://www.cian.ru/rent/commercial/163831316/



19.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 10.10.2016 №77/100/208/2016-506

На основании запроса от 06.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0005002:1052	
	наименование объекта:	здание	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	3 697, 6 кв. м	
	инвентарный номер, литер:	инв.No 556/10, литер 10	
	этажность (этаж):	4, в том числе подземных 1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.1	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шоколад" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2016-1415/2 от 29.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.09.2016	

1

		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-1415/3
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 01.06.2031 г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" от 08.09.2016 №3214
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6.	Правопритязания:		отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Токарева Христина Александровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад"

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР — ФИЛЮНОВА Н.С.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) — (подпись) — (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать в ЕГРП самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д.[illegible], Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

«____» _____ 20___ г. № _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 29.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0005002:1051
	Объект недвижимости:		здание, назначение: нежилое, площадь 56, 6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.2
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шоколад" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2016-1411/2 от 29.09.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №734-044-1551 от 26.09.2016
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, г.Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.2, кад.№ 77:01:0005002:1051, здание, назначение: нежилое, площадь 56, 6 кв.м., количество этажей: 1

дата государственной регистрации:	29.09.2016
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-1411/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 01.06.2031 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" от 08.09.2016 №3214

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шоколад" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"

Государственный регистратор _____ Соколова Е. И.

031931

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ подвал КЫАР. ПОМЕЩ. № _____

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 6

ПО (УЛ./ПЕР.) Рухейный пер.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.20 м

подвал

Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на 10 декабря 1998 г.

Исполнитель Малахова И. В.

Проверил Курочкина Е. В.

20 июня 2014 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ этаж КВАР./ПОМЕЩ. № _____

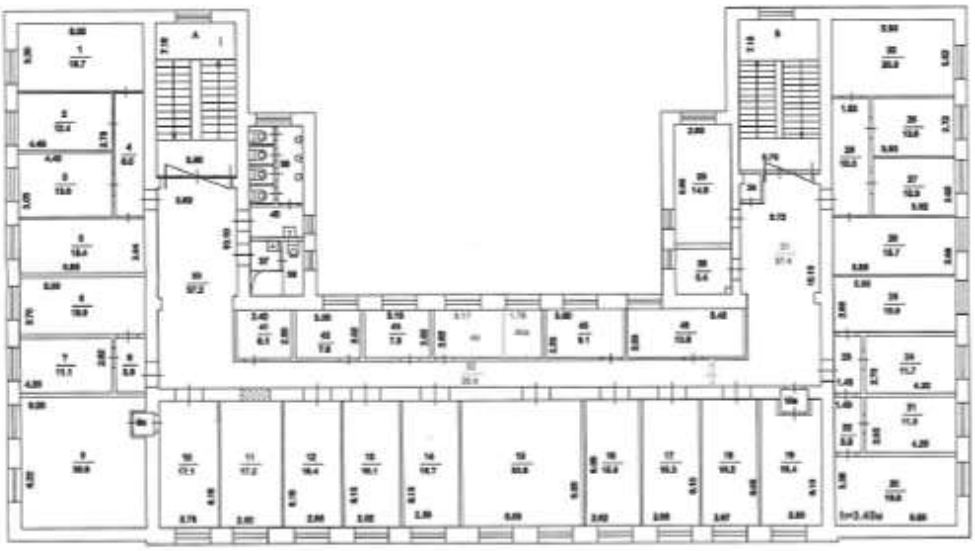
КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 6

ПО (УЛ./ПЕР.) Рижский пер.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.45 м

2 й этаж



Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на 10 декабря 1998 г.

Исполнитель Малахова И. В.

Проверил Курочкина Е. В.

20 июня 2014 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ этаж КВАР. ПОМЕЩ. № _____

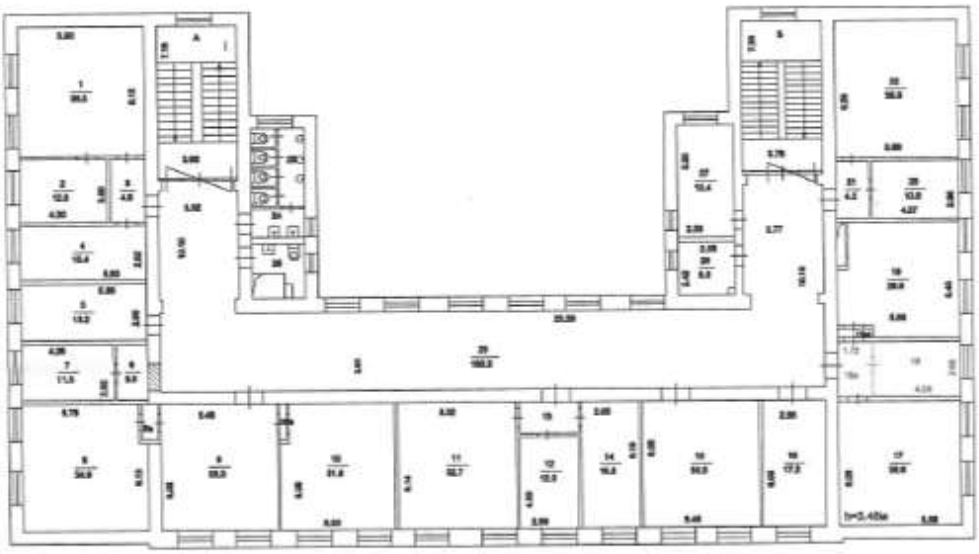
КОРП. (СТР.) № _____ (1) ДОМ № 8

ПО (УЛ./ПЕР.) Ружейный пер.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.45 м

3 й этаж



Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на 10 декабря 1998 г.

Исполнитель Малахова И. В.

Проверил Курочкина Е. В.

20 июня 2014 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ этаж КВАР. ПОМЕЩ. № _____

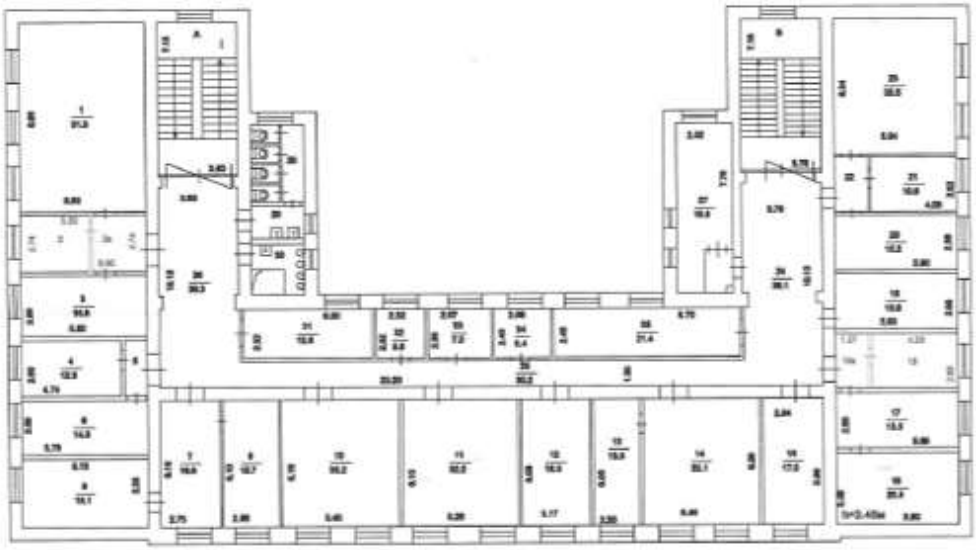
КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 6

ПО (УЛ./ПЕР.) Румянный пер.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.45 м

4 этаж



Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на 10 декабря 1998 г.

Исполнитель Малахова И. В.

Проверил Курочкина Е. В.

20 июня 2014 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2118988

Квартал №	556
Инвент. №	10
Шифр фонда	ГОС
Шифр проекта	индивид.

учрежденческое (назначение здания) на (вместимость)

по Ружейному переулку дом № 6 стр. корп. № 1

Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец ООО "Диа Групп" - S=3697,6 кв. м

Число этажей 4

Год постройки 1947 переоборудовано в надстроено Год последнего кап. ремонта 1979 г.

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши железная площадь крыши 1114 кв.м.

Фасад гладкая штукатурка, расшивка швов площадь фасадов кв.м.

Число лестниц 2 шт. их уборочная площадь 257 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.

Объём 18227 куб.м.

Общая площадь по зданию кв.м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 3697,6 кв.м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. кв.м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв.м.

жилой площади кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома кв.м.

А. Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения							
		Жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
						Жилых квартир	жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Об. пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Об. пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

(2) Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации

I.Нежилые помещения: общая площадь *3697,6* **кв.м.**

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
						Общая		Основная		Общая		Основная	
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская	*62,8*		*62,8*									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	*3374,9*		*2135,5*									
8	Обществ. питания	*259,9*		*196,2*									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профтехобразования												
17	Прочая												
	Итого:	*3697,6*		*2394,5*									

В том числе: 1.Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2.Цокольн.эт.: общая _____ основная _____

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а)Жилищная контора						
	б)Комн.детские,дружин.и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а)кр.уголки,клубы,библиотеки						
3	Прочая:						
	а)мастерские						
	б)склады жилищных контор						
	в)теплоузел						
	г)котельная						
	в том числе:на газе						
	на тверд.топливе						
	Итого:						

(2) Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

II.Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Отопление: Центральное: От АГЕ	Отопление: Центральное: От ТЭЦ	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На газе	Отопление: Центральное: От групп: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От групп: На газе	Отопление: Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение: Центральное	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	3697,6		3697,6				3697,6											3697,6		3697,6					3697,6	I

III.Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
1	основное	4		874,0	15,90	13897
	подвал			874,0	3,65	3190
А	пристройка			139,0	4,85	674
б	подвал			139,0	3,35	466
	крыльцо			36,5		
	приямки			50,1		
	сход в подвал			8,0		
						18227

Площадь застройки: 1107,6 м²
(площадь здания по цоколю, открытые входы, крыльца, площадки перед подъездами, приямки, и т.д.)

② Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. *I* Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник№ *4*

Вид внутренней отделки *повышенная* Средняя внутренняя высота помещений *3,45* Таблица№ *53*

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		*бутовый, ленточный*		*4*		*4*	*50*	*2,0*
2	а.Наружние и внутренние капитальные стены		*кирпичные*		*26*		*26*	*50*	*13,0*
	б.Перегородки		*деревянные*						
3	Перекрытия:	чердачные	*деревянные по металлическим балкам*		*9*		*9*	*45*	*4,0*
		междуэтажные	*деревянные по металлическим балкам*						
		подвальные	*железобетонные*						
4	Крыша		*железная, стропила деревянные*		*6*		*6*	*45*	*2,7*
5	Полы		*паркетные, плитка, мраморная плитка*		*10*		*10*	*45*	*4,5*
6	Проемы:	оконные	*заводского изготовления*		*12*		*12*	*50*	*6,0*
		дверные	*заводского изготовления*						
7	Отдел работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а б	*оштукатурено*		*7*		*7*	*50*	*3,5*
		Внутренняя отделка а б	*масляная окраска, штукатурка стен, потолков, клеевая побелка*						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	*от ТЭЦ*		*14,5*		*16,2*	*55*	*8,9*
		Печное отопл.							
		Водопровод	*городская сеть*						
		Канализация	*городская сеть*						
		Радио	*трансляция*						
		Телефон	*от АТС*						
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		Ванны: с дровян. колон.							
		Ванны: с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	*городская сеть*			0,3			
		Вентиляция	*приточно-вытяжная*						
		Газоснабжение	*городская сеть*			0,7			
		Сигнализация							
		Лифты				0,7			
		Электроосвещение	*городская сеть*						
9	Разные работы		*отмостка*		*11,5*		*11,5*	*55*	*6,3*
				Итого	*100*	*1,7*	*101,7*		*50,9*
				Процент износа (гр.9)х100	*50,9*100*			*50*	%
				Удельный вес (гр.7)	*101,7*				

Процент износа,приведенный к 100 по формуле

(2) Бауманское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VII.Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения		удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	16
1	Основное	4	53	28,80	1,017				0,93	0,95		0,90	25,90	18227	472079	50	536040
						K=472079*2,046*1,01									975532		
														Всего:		50	

По состоянию на 30.11.2013г.
% износа по состоянию на 10.12.1998г.

Работу выполнил
инженер (должность) Малахова И.В. (подпись)
20 Июнь 2014
Проверил бригадир Курочкина Е.В. (подпись)
20.06.2014
Начальник бюро (подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

		г.	г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	В т.ч. Ремонт	В т.ч. Смена	Цена за единицу: Ремонт	Цена за единицу: Смена	Сумма в руб.	Выполнено: г.	г.	г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты		куб.м											
2	Стены		куб.м											
3	Стены		кв.м											
4	Перегородка дерев.		кв.м											
5	Перегородка несгораем.		кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м											
7		междуэтажные	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9		подвальные	кв.м											
10	Крыша	стропила	кв.м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13		водосточн. трубы	пм											
14		внутрен. водосток	пм											
15	Полы	дощатые	кв.м											
16		паркетные	кв.м											
17		линолеум или синт.	кв.м											
18		плиточные	кв.м											
19		прочие	кв.м											

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 51/06/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Шоколад»
Никитюку А.С.

Относительно: оценки рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: РФ, г. Москва, Ружейный пер., д.6, стр.1, 2 .

В соответствии с договором № 1304-02 от 13 апреля 2017 года и дополнительным соглашением №2 от 22 июня 2017 года оценщик ООО «Сэнтрал Груп» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки: объекты недвижимости, расположенные по адресу: РФ, г. Москва, Ружейный пер., д.6, стр.1, 2 .

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Понятие «справедливая стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки произведена на 19 июня 2017 года.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»[1];

[1] Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

2

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 51/06/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»[2];
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО №3)»[3];
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»[4];
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284).
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласно требованиям МСФО (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного и доходного подходов. Обоснование выбора подхода к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объектов оценки, объекты недвижимости, расположенные по адресу: РФ, г. Москва, Ружейный пер., д.6, стр.1, 2 , по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

[2] Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
[3] Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
[4] Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 51/06/17-Н/Б об определении рыночной (справедливой) стоимости

858 031 355,93 рублей

(Восемьсот пятьдесят восемь миллионов тридцать одна тысяча триста пятьдесят пять руб.) 93 коп.

В том числе:

№п/п	Объект недвижимости	Адрес местонахождения	Кадастровый (условный) номер	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС (18%), руб.	в том числе НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС (18%), руб.
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м.	РФ, г. Москва, Румянный пер., д.6, стр.1	Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005012:1052	996 495 500,00	152 007 788,14	844 487 711,86
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1	РФ, г. Москва, Румянный пер., д.6, стр.2	Кадастровый номер 77:01:0005012:1051	15 981 500,00	2 437 855,93	13 543 644,07

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Груп»

Стоянова В.Г.
23 июня 2017 г.

4

19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

№ 001182513

Форма № Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговый центр "ФИНАУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(фирменное наименование)

зарегистрировано КФ №1 при МНО РТ
(наименование регистрирующего органа)

21 (дата) октября (месяц прописью) 1998 (год) № 499/к (16:50:03)

за основным государственным регистрационным номером 1 0 2 1 6 0 2 8 3 7 9 3 7

Дата внесения записи 10 (дата) ноября (месяц прописью) 2002 (год)

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Республике Татарстан
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя межрайонной инспекции Г.В.Ширяева
(подпись, ФИО)

МП

серия 16 № 001182513

СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 63

Дата выдачи: 03.08.2015г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД» Лебедев А.В.

П О Л И С № 0991R/776/F0383/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности **№ 0991R/776/F0383/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Юридический адрес: *117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1*

ИНН 1655034235

Объектом страхования: *являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: *являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: *5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай и франшиза не установлены

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 ноября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 октября 2017 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 1 ноября 2016 г. по 31 октября 2017 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 1 ноября 2016 г. по 31 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.
По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 1 ноября 2016 г. по 31 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Полиса, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 1 ноября 2016 г. по 31 октября 2017 г. (обе даты включительно).

Страховщик:_____/Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:_____/Солонин Александр Викторович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 26 октября 2016 г.

Исп.: Пискарев Т.С.(495)788-[illegible]

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Савченко Виктор Геннадьевич

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"

Свидетельство № 0923
Дата выдачи 17 сентября 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ» Н.В. Владимирова

СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Беклемишева Нина Ниловна
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Савченко Виктор Геннадьевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов «17» сентября 2014 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрашиваемые заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на «12» июля 2017 г.

Дата составления выписки «12» июля 2017 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ» Н.В. Владимирова

СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО СУРГУТНЕФТЕГАЗ

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
ул.Лермонтова,9/1, г.Сургут, ХМАО Югра, Тюменская область, 628418
Тел.: 8-800-4444-001, www.sngi.ru
Лицензия Банка России на осуществление страхования
СЛ №3127 от 27.07.2015, СИ №3127 от 27.07.2015

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/01№000001/0/20-28/17 от 13 марта 2017 г.
страхования ответственности оценщика

Настоящий Страховой полис страхования ответственности оценщика (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика (далее – договор страхования) на основании заявления на страхование от 13.03.2017 и в соответствие с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее – Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь (оценщик): **Савченко Виктор Геннадьевич**
(Ф.И.О. полностью)

2. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате наступления страхового случая.

3. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

4.Страховым риском является: риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

5. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков в виде упущенной выгоды третьим лицам (Выгодоприобретателям) действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения убытков.

6. Территория страхования: Российская Федерация.

7. Страховая сумма по договору страхования составляет 3 000 000 (Три миллиона) руб. 00 коп.

В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) руб. 00 коп.

8. Страховой тариф: 0,15 % от страховой суммы.

9. Страховая премия: 4 500 (Четыре тысячи пятьсот) руб. 00 коп.

10. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 22 марта 2017 г.

11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 14.03.2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 13.03.2018 г.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

12.1. Заявление на страхование;

12.2. Правила страхования.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Форма №01-07-124/04.09.2014(07)

2

Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут
Почтовый адрес: 628418, Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,
ул.Лермонтова, д.9/1
Телефон: (3462) 44-25-01, факс: (3462) 44-25-03
ИНН 8602103061, КПП 862450001
ОГРН 1028600581811
E-mail: pochta@sngi.ru

Московский филиал
ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес филиала: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д.41, с.1
40701810300070100045 в МФ АО БАНК «СНГБ»
к/с 30101810245250000395
ИНН 8602103061, КПП 770843002
БИК 044525395
Телефон/факс: 8(495) 698-94-95, e-mail: mf@sngi.ru

Директор Московского филиала
(на основании доверенности № 1-ф от 16.02.2017)

_____/А.В.Зырянов/
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Савченко Виктор Геннадьевич
Паспортные данные: 85 03 №272704
Выдан УВД г.Элиста Республика Калмыкия
код подразделения 082-001
Адрес регистрации: Российская Федерация, г.Москва, ул. Бестужевых, дом 13, кв.113

С Правилами страхования ознакомлен, согласен и обязуюсь их выполнять.
Экземпляр Правил страхования получил.

_____/В.Г.Савченко/
М.П.

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.sngi.ru в разделе Правила страхования.

Полис оформил : _____/Румянцев В.А./ При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33
(подпись) (Ф.И.О. представителя Страховщика)

Форма №01-07-124/04.09.2014(07)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865607

Настоящий диплом выдан Савченко
(фамилия, имя, отчество)
Виктору Геннадьевичу

в том, что он(а) с "01" марта 2012 г. по "28" сентября 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
(наименование)
"Московский финансово-промышленный
(образовательного учреждения дополнительного профессионального образования)
университет "Синергия"

по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "28" сентября 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Савченко
(фамилия, имя, отчество)
Виктора Геннадьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва — 2012 год

Регистрационный номер 0574

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности