

Отчет № 01-04/17

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

по состоянию на 17.04.2017 г.

г. МОСКВА, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки.....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке4</i>	
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку.....</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщиках.....</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	9
1.9. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	10
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов.....</i>	11
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i>	11
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	11
2.4. <i>Физические свойства (количественные и качественные характеристики) объекта оценки.....</i>	11
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	12
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	14
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	15
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	15
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	15
2.9.1. <i>Общие положения.....</i>	15
2.9.2. <i>Описание региона – Москва.....</i>	16
2.10. <i>Анализ рынка офисной недвижимости в Москве.....</i>	19
2.10.1. <i>Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.....</i>	19
2.10.2. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....</i>	20
2.10.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....</i>	22
2.10.4. <i>Базовые показатели и общие тенденции рынка офисной недвижимости. Ценовая ситуация на рынке недвижимости.....</i>	22
2.10.5. <i>Выводы.....</i>	23
2.1. <i>Анализ достаточности и достоверности информации.....</i>	23
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
3.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	24
3.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....</i>	25
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
4.1. <i>Общие положения.....</i>	25
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	26
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	27
4.4. <i>Сравнительный подход.....</i>	28
4.5. <i>Выводы:.....</i>	28
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	28
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке.....</i>	28

5.2. Выбор аналогов.....	31
5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	32
5.4. Обоснование внесенных корректировок.....	35
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	37
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	38
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	39
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	39
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	42
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	46
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	54

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

Основание для оценки Договор №ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение № 84 к вышеуказанному Договору от 13.04.2017 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению №84 от 13.04.2017 г.

Сроки проведения оценки Период проведения оценки: с 13.04.2017 года по 17.04.2017 года.

Дата оценки: 17.04.2017 года.

Дата составления Отчета: 17.04.2017 года.

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

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Сравнительный подход - 37 300 000 руб.

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, мы пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3, на дату проведения оценки составляет округленно, без учета НДС:

37 300 000,00

(Тридцать семь миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек

1.4. Задание на оценку

Приложение №1

к Дополнительному соглашению № 84

от «13» апреля 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

1. Объекты оценки:

№ п/п	Объект
1.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д. 27, кор. 3

2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

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

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г. №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки:

«17» апреля 2017 года.

6. Срок проведения оценки:

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

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществляется по предоставленным документам, так же оценщиками будет произведен осмотр объекта оценки.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

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

8. Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).

9. Форма Отчета об оценке

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

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

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

Генеральный директор

М.П.



/М.В. Ефимов /

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юристконсульт»

Генеральный директор



/Е. Ю. Гладкая/

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщиках

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года. Тел.+7 495 775 80 44
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года. Тел. +7 495 775 80 44
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юриконсульт» застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.
Степень участия в оценке	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
2. Идентификация объекта осуществлялась при натурном осмотре, а так же по предоставленным документам (см. приложения). По данным заказчика, строительство, реконструкция, ремонт, иные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
3. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.9. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

2.1. Краткая характеристика объекта оценки и перечень представленных документов

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: собственность.

Таблица 1. Юридическое описание прав на объект оценки

Номер	Субъект права	Адрес	Вид права, доля в праве	Свидетельство о регистрации права
1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»	Россия, г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	Общая долевая собственность	Серия 77-АР №161255 от 17.12.2013

Источник: данные заказчика

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

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

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

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

Показатели	Значения
Параметры объекта	
Наименование	Помещение (встроенное помещение)
Кадастровый номер	77:08:0003001:4780
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	2810/42 (00330187 : 0124)
№ по плану (литер)	Этаж 1, помещение III, комнаты с 1 по 30
Назначение	Свободного назначения
Общая площадь (по БТИ), кв.м.	345,4
В том числе отапливаемая	345,4
Холодная, кв.м	Нет
Площадь подвала, кв.м	Нет
Этаж помещения	1
Высота помещения, м	3,10

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

Источник: данные заказчика.

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 3. Градация характеристики состояний объекта.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки
	отечественных отделочных материалов.			
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	простая или улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.			требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.			требует капитальный ремонт

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

Таблица 4. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Физический износ по данным БТИ – нет данных.

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

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

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

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

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

где:

AD	–	накопленный износ, %;
D	–	физический износ, %;
FO	–	функциональное устаревание, %;
EO	–	внешнее устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

Мы определили экспертно физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в 10% (состояние хорошее, середина диапазона).

Функциональное и внешнее устаревания не выявлены.

Совокупный износ равен физическому.

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на конец последнего отчетного периода перед датой оценки – 35 580 000 руб.

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

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

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

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

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

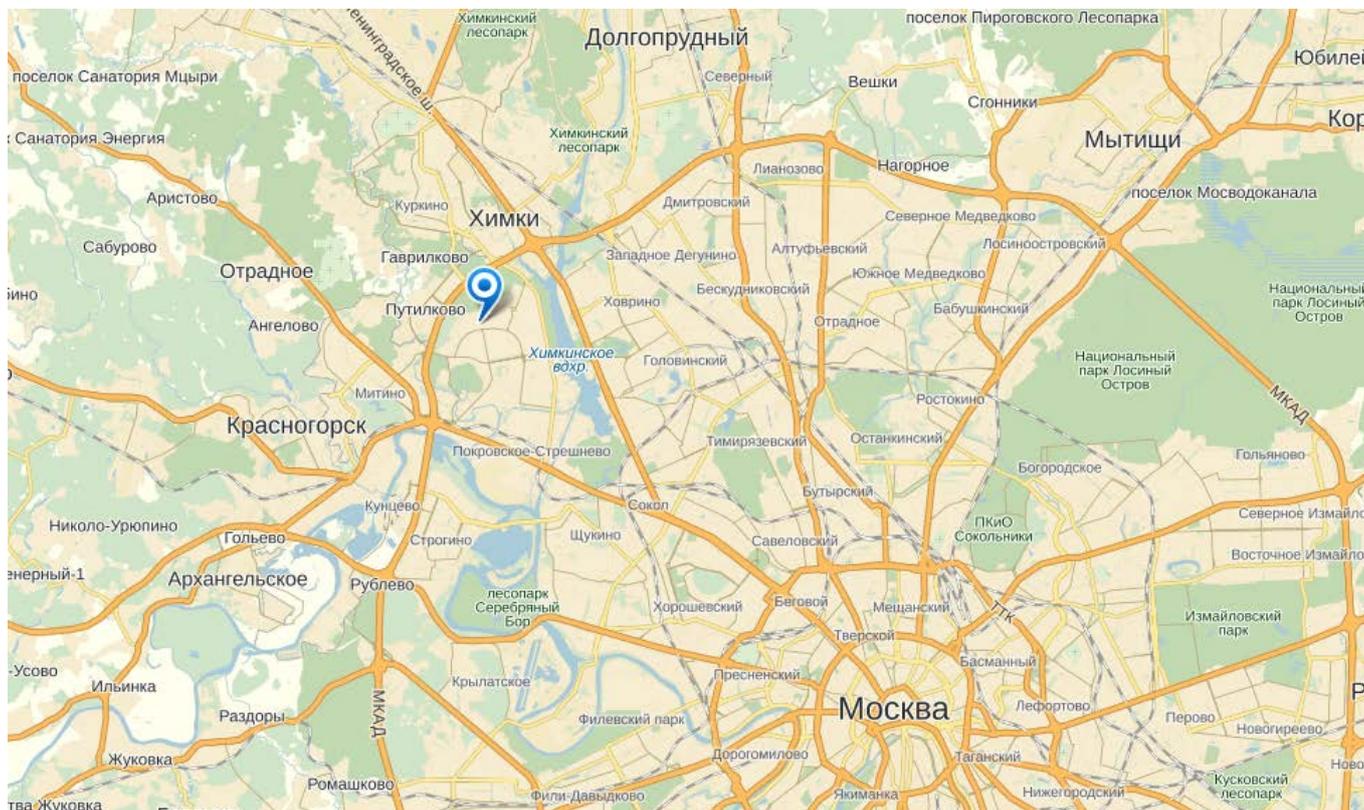


Рис. 1. Расположение объекта оценки на карте города

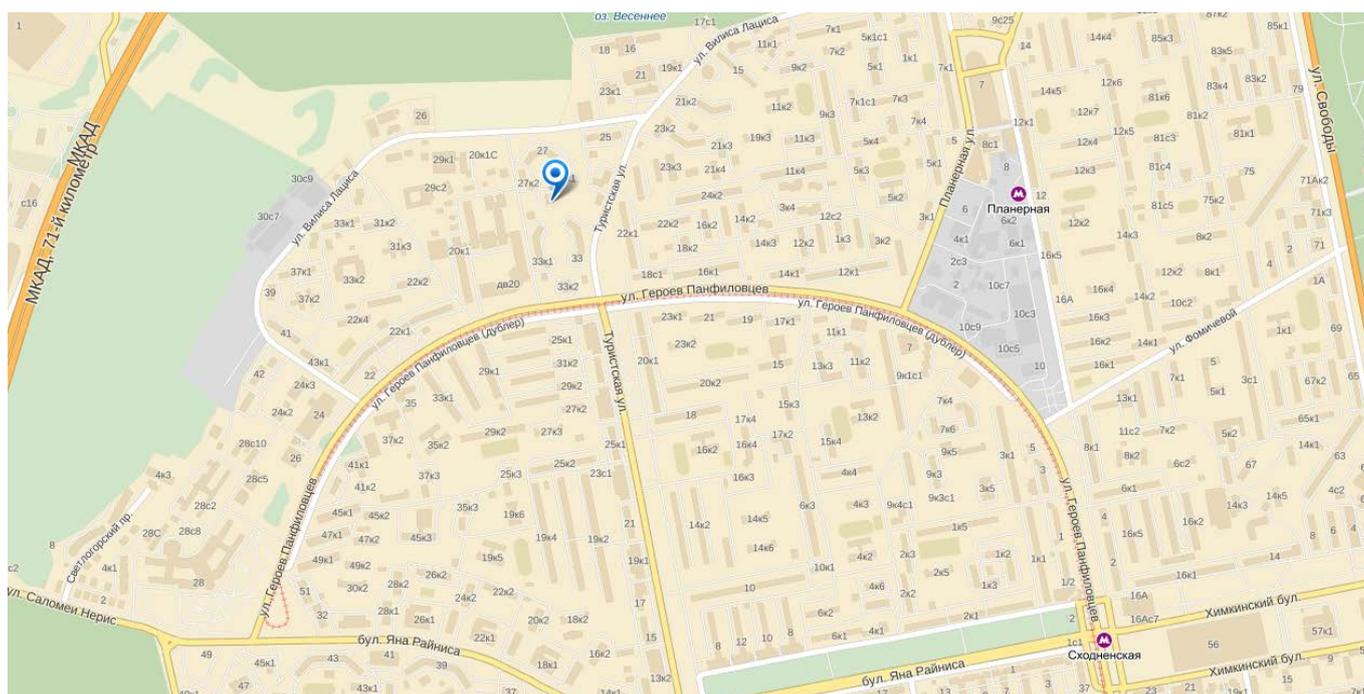


Рис. 2. Расположение объекта оценки относительно ближайших магистралей и станций метро

2.9.2. Описание региона – Москва *



Кредитный рейтинг регионов — А++. Высокий уровень надежности. Риск несвоевременного выполнения обязательств минимальный
Инвестиционный рейтинг регионов — 1В. Высокий потенциал - умеренный риск

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

Характеристика муниципального района.

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

Площадь территории района составляет 9,4 кв.км.

Население 152,9 тыс. чел. (12-е место).

Плотность населения (2016) 164 549 чел./кв.км (12-е место)

Площадь жилого фонда 2 670 тыс. кв.м (16-е место)

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

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



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

2.10. Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

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

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

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

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

Офисный центр: класс «А»

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

Офисный центр: класс «В»

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

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

Офисный центр: класс «С»

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

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

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 6. Классификация и сегментирование объекта оценки

Название	Сегмент рынка	Подсегмент	Класс помещения	Особенности
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	офисные помещения	встроенные помещения в жилых зданиях	По расположению относится к классу E, по состоянию и качеству здания тяготеет к классу C	расположение на первом этаже, отдельный вход

Источник: суждения оценщика

2.10.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Объем оцениваемых прав

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование).

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные

объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

Диапазон корректировок на уторгование для объектов офисной недвижимости (продажа), Москва, по данным издания Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД–19) Под ред.Е.Е.Яскевича - М, НПЦПО, 2016 (таблица 1.3.2., стр.17), составляет 12–17%, среднее значение 14,5%. Скан источника приведен в Приложениях.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города.

Вторым ценообразующим фактором по местоположению является местоположение объекта недвижимости относительно ближайшей станции метрополитена.

Наблюдается существенное повышение цены для помещений, находящихся в непосредственной близости от станций метро (менее 1 минуты пешком), в среднем на 30% по сравнению с аналогичными объектами, удаленными от метро (по данным публикации на сайте Коммерсантъ «Инвесторы подсели на метро», <http://www.kommersant.ru/doc/2082430/>) в размере 30%.

Для объектов, удаленных от метро более чем на 5–10 минут пешком, зависимость цены от удаленности практически не выражена.

Класс объекта.

Подробно описание классификации объектов складской недвижимости приведено в разделе 2.10.1. Классификация офисных помещений. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. Чем выше класс объекта, тем дороже квадратный метр площади объекта.

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Таблица 7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на площадь (масштабный фактор)

Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, стр. 110, табл. 8.1.1.

Расположение в здании (этаж расположения)

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

Таблица 8. Поправочные коэффициенты на этаж расположения для объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, стр. 110, табл. 8.1.2.

Техническое состояние объекта.

Состояние здания и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

Соотношения цен низкокласных офисных объектов в различном состоянии приведены ниже.

Таблица 9. Поправочные коэффициенты на состояние помещений

Показатели	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, стр. 110, табл. 8.1.2.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10. Общие данные рынка продажи офисных помещений в Москве, I квартал 2017

Офисные помещения внутри Садового кольца	Количество объектов	Объем рынка (предложение), млн.долл.США	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс.кв.м.	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
Значение	185	82,5	190	1,03	434 456
Изменение за год	- 33%	- 43%	- 36%	- 5%	- 10%
Офисные помещения внутри Садового кольца	Количество объектов	Объем рынка (предложение), млн.долл.США	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс.кв.м.	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
Значение	692	1 227	1 227	1,77	181 746
Изменение за год	- 30%	- 51%	- 45%	- 21%	- 12%

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

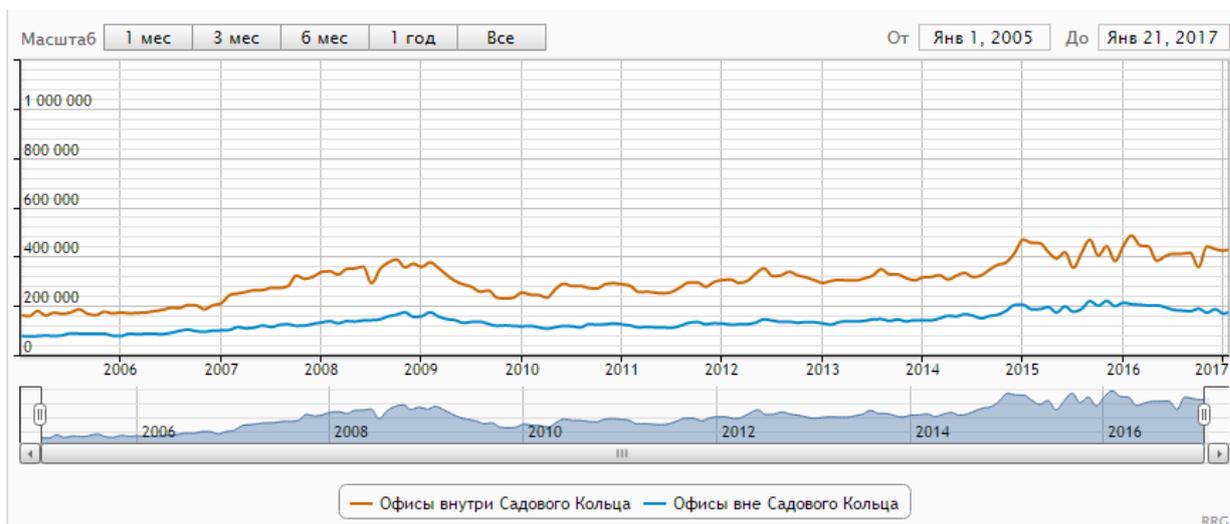


Рис. 4. Динамика средней цены офисных помещений в Москве, руб./кв.м

Объект оценки относится к специфическому подsegmentу встроенно-пристроенных нежилых помещений в жилых домах. Ожидается получение результата ниже средневзвешенных цен по рынку (в силу более низкой классности помещений и их состояния).

На рынке представлено достаточное для применения сравнительного подхода количество предложений в сегменте встроенно-пристроенных помещений в жилых домах (пригодных для размещения офисов) на продажу, расположенных в близлежащих районах.

В районе Северное Тушино выявлено 24 предложения продаж помещений офисного и свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов помещения с удельными ценами от 105 тыс.руб. за кв.м до 217 тыс. руб. за кв.м (до корректировки на торг). Средняя стоимость 173,5 (против 161,5 тыс. руб. в ноябре 2016, 223,7 тыс.руб./кв.м в мае 2015 года, и 258,5 тыс. руб./кв.м в ноябре 2015 года). Все цены учитывают возможность торга.

Однако, учитывая то, что в выборку вошли также предложения площадей на первых этажах жилых зданий, расположенных в квартирах жилого фонда, повторные предложения, а также помещения с мебелью и оборудованием, для объекта оценки стоимость прогнозируется ниже средней цены по рынку, ближе к медианному значению. Так, после отсева предложений в старых зданиях, не имеющих отдельного входа, а также помещений возле метро диапазон цен на отобранные помещения на дату оценки составил 133...164 тыс.руб. за кв.м в зависимости от величины объекта, расположения относительно метро, качества отделки, новизны здания. Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 151,9 тыс. руб. на кв.м, а медиана - 157,9 тыс. руб. без учета скидки на торг. (Источник www.cian.ru, анализ оценщиков).

2.10.5. Выводы

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

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

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

Среднее значение цен отобранных предложений, составляет 151,9 тыс. руб. на кв.м, а медиана - 157,9 тыс. руб. без учета скидки на торг и корректировки на НДС.

4. Объект оценки относится к помещениям свободного назначения, расположен в жилом здании, по расположению относится к классу E, по качеству и состоянию соответствует классу C для специализированных офисных помещений.

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки является встроенное помещение.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Источник: расчет и суждения оценщика

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

Согласно п. 20 федерального стандарта, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 г. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объекты аренды (рыночная арендная ставка, выраженная в руб./кв. м в год) за объект недвижимости, расположенный по адресу:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и

принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Аналогичное определение содержится в ФСО № 2.

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка (при отсутствии аналогов);
- анализ эффективности использования земли;
- для страхования объекта;

- для целей налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным *применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.*

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений

- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

- вид аналога – нежилое офисное (также помещения свободного назначения) встроенно-пристроенное помещение в жилом доме на 1 этаже;
- местоположение аналогов – Москва, район Северное Тушино;
- прочие характеристики.

Отсеяны повторные предложения, объекты с мебелью и оборудованием. В результате исследования рынка недвижимости были отобраны данные о предложениях трёх аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 11 Описание аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Назначение	Помещение свободного назначения	офис	своб. назнач.	своб. назнач.
Адрес	г.Москва, ул.Вилиса Лациса, д.27, корп.3	Москва, район Северное Тушино, Планерная ул., ЗКЗ	Москва, район Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 22К1	Москва, район Северное Тушино, Туристская ул., 33
Площадь улучшений, кв.м.	345,4	190	112	103,8
Состав прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	дата оценки	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Возможность торга		да	да	да
Местоположение	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Район	Северное Тушино	Северное Тушино	Северное Тушино	Северное Тушино
Направление	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад
Станция метро	Планерная, Сходненская	Планерная, Сходненская	Планерная, Сходненская	Планерная, Сходненская
Расстояние до метро	15 мин. пешком	Планерная, 5 мин. пешком Сходненская, 10 мин. пешком	Планерная, 20 мин. пешком	Планерная, 15 мин. пешком
Расположение в квартале (выход на 1 линию домов)	нет	вход со двора	вход со двора	вход со двора
		0	0	0
Тип здания	панельный	панельный	панельный	панельный
Назначение здания здания	жилое	жилой комплекс	жилой дом	жилой дом
Этаж	1 / 17	1 из 6	1 из 11	1 из 17
Распределение площадей	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Качество и состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Окружение	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка	типичная городская застройка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие инженерных коммуникаций	все необходимые коммуникации и связь	все необходимые коммуникации и связь	все необходимые коммуникации и связь	все необходимые коммуникации и связь
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Витринное остекление	нет	нет	нет	нет
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Охрана	централизованная охрана и пропускной режим отсутствует, расположен на территории общего доступа	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Цена предложения, руб. за объект недвижимости		30 000 000	14 900 000	17 000 000
Удельная цена объекта, руб./кв.м		157 895	133 036	163 776
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/152388402/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156096795/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149924462/

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	руб.		157 895	133 036	163 776
Коэффициент, учитывающий НДС	-		0,847	0,847	0,847
Скорректированная цена	руб.		133 809	112 742	138 794
Качество прав					
Объем оцениваемых прав		собственность	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		133 809	112 742	138 794

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Обоснование корректировки	Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.				
Назначение и разрешенное использование		Помещение свободного назначения	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		133 809	112 742	138 794
Обоснование корректировки	Разрешенное использование определяет размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки. Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.				
Условия финансирования		типичные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		133 809	112 742	138 794
Обоснование корректировки	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается единовременная оплата за счет собственных средств покупателя).				
Дата предложения		дата оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		133 809	112 742	138 794
Обоснование корректировки	Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.				
В данном случае корректировки не вносились, так как все аналоги актуальны на дату оценки.					
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг
Корректировка на уторговывание	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%
	руб.		-19 402,32	-16 347,61	-20 125,08
Скорректированная цена	руб.		114 407	96 395	118 669
Обоснование корректировки	Так как использованы цены предложения, необходимо введение скидки на уторговывание. Корректировка принята по данным источника СРД 2014. К расчету принята корректировка к ценам объектов-аналогов по отношению к объекту оценки в размере минус 13%				
Расположение		между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК	между МКАД и ТТК
Направление		Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад	Северо-Запад
Корректировка на расположение	%		0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		114 407	96 395	118 669
Обоснование корректировки	Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно центра города (направление, близость к транспортным кольцевым магистралям).				
Для всех аналогов 1, 4 корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.					
Близость к станции метро		15 мин. пешком	Планерная, 5 мин. пешком Сходненская, 10 мин. пешком	Планерная, 20 мин. пешком	Планерная, 15 мин. пешком
			соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректировка на близость к станции метро	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб.		114 407	96 395	118 669
Обоснование корректировки	Транспортная доступность - второй по значимости фактор местоположения объекта, для Москвы определяющим показателем является близость к станции метро				
	Для аналогов корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения аналоги соответствуют объекту оценки.				
Физические характеристики:					
Площадь помещения	кв.м.	345,4	190,0	112,0	103,8
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%
	руб.		-2 288	-1 928	-2 373
Скорректированная цена	руб.		112 119	94 467	116 295
Обоснование корректировки	Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.				
	Размер корректировок принят по данным источника: Справочник оценщика недвижимости, Издание третье, Н.Новгород, 2014, том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (Далее - Справочник оценщика недвижимости, т.1), стр.110, табл.8.1.1. Аналог 1 находится в диапазоне 100-300 кв.м, требуется понижающая корректировка, размер корректировки принят исходя из коэффициента (данные справочника, указанного выше) 0,98, корректировка -2%. Аналоги 2, 3, 4 находятся в диапазоне менее 100 кв.м, требуется понижающая корректировка, размер корректировки принят исходя из коэффициента (данные справочника, указанного выше) 0,91, корректировка -9%.				
Расположение в здании		1 / 17	1 из 6	1 из 11	1 из 17
		все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж	все - 1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		112 119	94 467	116 295
Обоснование корректировки	Объекты, расположенные на первом этаже, обычно продаются дороже, чем находящиеся в цоколе, подвале или на этажах выше первого.				
	Все площади объекта оценки расположены на первом этаже. Аналоги соответствуют объекту оценки по этому параметру, корректировка не требуется.				
Тип здания		панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка			0%	0%	0%
			0	0	0
Скорректированная цена			112 119	94 467	116 295
Обоснование корректировки	Нежилые помещения в более современных зданиях продаются дороже				
	Корректировка не требуется, так как по этом параметру сравнения он соответствует объекту оценки.				
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		112 119	94 467	116 295
Обоснование корректировки	Объекты, имеющие отдельный вход, продаются дороже, чем объекты, не имеющие отдельного входа.				
	Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.				
Состояние отделки		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0,00
Скорректированная цена	руб.		112 119	94 467	116 295
Обоснование корректировки	Состояние отделки влияет на цену объекта недвижимости, с повышением качества ремонта цена объекта, как правило, увеличивается.				
	Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.				
Наличие парковки, охраны и коммуникаций		Парковка стихийная, охрана отсутствует, коммуникации - все необходимое для эксплуатации	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		112 119	94 467	116 295
Обоснование корректировки	Наличие отдельной парковки, наличие постоянной охраны в здании, состав коммуникаций влияют на стоимость объекта оценки.				
	Корректировка не требуется, так как по этому параметру сравнения все аналоги соответствуют объекту оценки.				

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена			112 119	94 467	116 295
Общая чистая коррекция	руб.		-21 690,45	-18 275,50	-22 498,45
в % от цены продажи			-13,74	-13,74	-13,74
Общая валовая коррекция	руб.		21 690,45	18 275,50	22 498,45
в % от цены продажи			13,74	13,74	13,74
Расчетная удельная рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м, округленно	руб.	108 000			
Общая площадь объекта	кв.м.	345,4			
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки, определенная с применением сравнительного подхода к оценке	руб.	37 303 200			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 13. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, руб./кв.м	Квадрат отклонения
Аналог 1	112 119,0	20 178 064,0
Аналог 2	94 467,0	173 185 600,0
Аналог 3	116 295,0	75 134 224,0
Среднее значение	107 627,0	89 499 296,0
Среднее квадратичное отклонение		9 460,4
Коэффициент вариации		8,8%

Источник: расчеты оценщика

Размер коэффициента вариации в пределах допустимого.

5.4. Обоснование внесенных корректировок.

Обоснование необходимости внесения каждой из корректировок, метод ее определения, а также размер принятой корректировки по каждому аналогу приведены выше (См. Таблица 12. Расчет рыночной стоимости).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

В соответствии с п.30 ФСО7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

Таблица 14. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	10,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	37,3
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	33,6
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	41,0

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 33,6–41,0 млн. руб.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

37 300 000,00

(Тридцать семь миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»,
Оценщик 1 категории

Оценщик 1 категории



Е.Ю.Гладкая

В.Г.Фомин

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (утв. Приказом № 257 МЭРТ РФ 20.07.2007).
4. ФСО № 2 "Цели оценки и виды стоимости" (утв. Приказом № 255 МЭРТ РФ 20.07.2007).
5. ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" (утв. Приказом № 254 МЭРТ РФ 20.07.2007). 2. Методическая литература
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства СМАО, в действующей редакции на дату оценки.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.
9. Статьи и материалы сайтов интернета.
10. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рис. 1 Внешний вид здания



Рис. 2 Вход (1)



Рис. 3 Вход (2)



Рис. 4 Интерьер (1)



Рис. 5 Интерьер (2)



Рис. 6 Интерьер (3)

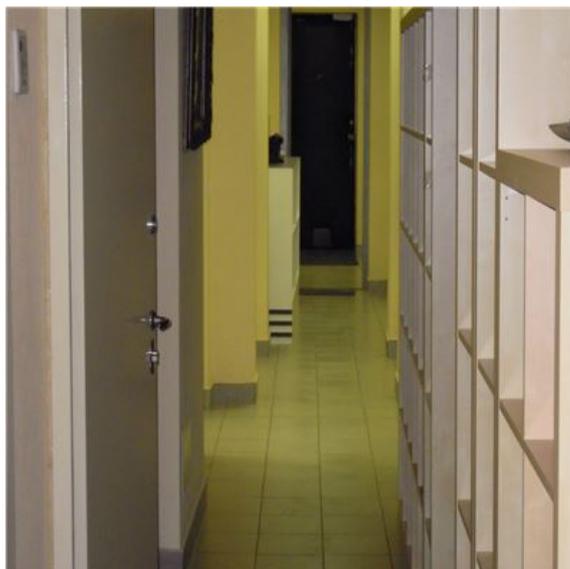


Рис. 7 Интерьер (4)

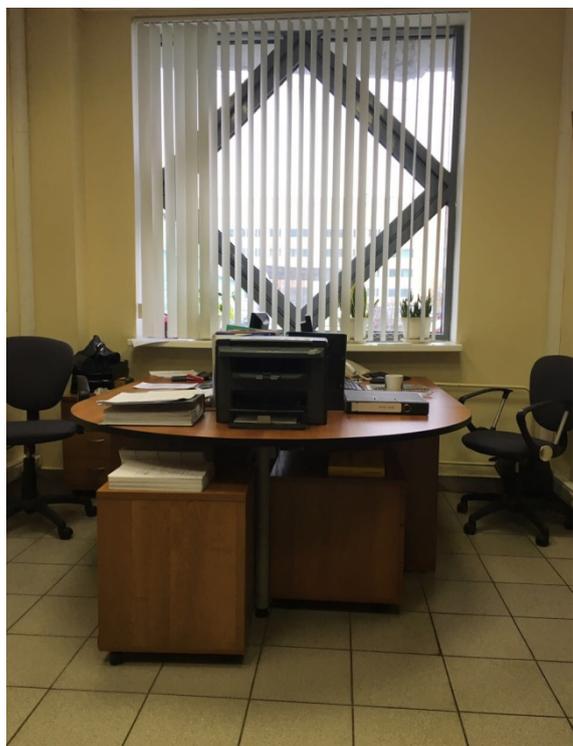


Рис. 8 Интерьер (5)

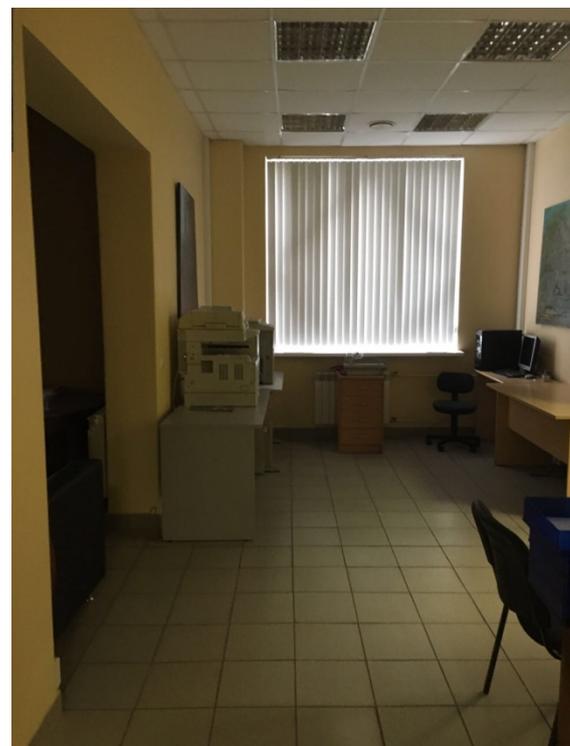


Рис.7 Интерьер (6)

Рис.8 Интерьер (7)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Сканы источников информации о корректировках

Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД–18) Под ред.Е.Е.Яскевича - М, НПЦПО, 2016 – данные о скидках на торг

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	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.- Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Скан «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014– данные о корректировках на площадь, расположение, состояние и т.п.

8.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)					
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000	
<100	1,00	0,98	0,91	0,86	
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88	
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95	
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00	

Таблица 8.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		Доверительный интервал
	Среднее	Цена	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Наименование коэффициента	Цена		Доверительный интервал
	Среднее	Цена	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

Результаты поиска по критериям – нежилое офисное помещение или помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома, в районе Северное Тушино.

Отобранные аналоги

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152388402/>

В БЦ КЛАССА В+
+7(495) 252 50 05
www.workki.co

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > СЗАО > Северное Тушино > метро Планерная > Планерная улица

офис
Москва, район Северное Тушино, Планерная ул., 3К3
Показать на карте
Планерная, 5 мин. пешком
Сходненская, 10 мин. пешком

30 000 000 руб.
157 895 руб. за м², продажа

+7 916 168-86-49 , +7 963 641-11-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 190 м²
Этажи: 1 из 6
Высота потолков: 2,75 м
Помещение: занято
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Мебель: есть
Доступ: свободный
Парковка: наземная

О здании
Год постройки: 2002
Тип здания: жилой комплекс

Посмотрев: всего 218, за сегодня 1 | **Платное** | 8 фев, 10:11

1-й этаж

ЦИАН ID 22756

ТЦ Зелёный м. Бутырская
Аренда торговых помещений 6-1000 кв.м. в новом ТЦ около метро и ж/д станции «Пятницкий» Палей для аренды 6000

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156096795/>

**РАБОЧИЕ МЕСТА И ОФИСЫ
ПОД КЛЮЧ ОТ 7900 Р. ЗА МЕСЯЦ
В БЦ КЛАССА В+**
+7(495) 252 50 05
www.workki.co

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > СЗАО > Северное Тушино > метро Планерная > улица Героев Панфиловцев

своб. назнач.
Москва, район Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 22К1
Показать на карте
Планерная, 20 мин. пешком

14 900 000 руб.
133 036 руб. за м²

+7 916 565-49-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 112 м²
Этажи: 1 из 17
Специализация помещения: бытовые услуги

О здании
Тип здания: жилой дом

Посмотрев: всего 19, за сегодня 3 | **Выделение** | **Платное** | 11 апр, 16:26

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149924462/>

РАБОЧИЕ МЕСТА И ОФИСЫ ПОД КЛЮЧ ОТ 7900 Р. ЗА МЕСЯЦ В БЦ КЛАССА В+

+7(495) 252 50 05

www.workki.co

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦЗАО > Северное Тушино > метро Планерная > улица Героев Панфиловцев

своб. назнач.
Москва, район Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 22К1 Показать на карте
 Планерная, 20 мин. пешком

14 900 000 руб.
 133 036 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 916 565-49-37
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Об объекте

Площадь:	112 м²
Этаж:	1 из 17
Специализация помещения:	бытовые услуги

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	112 м²

Просмотров: всего 18, из сегодня 2 Выделение Платное 11 апр, 16:26

ЦИАН ID 15356

Выдержка из публикации на сайте Коммерсантъ «Инвесторы подсели на метро», <http://www.kommersant.ru/doc/2082430/>

Страница не найдена | <http://www.yandex.ru> | Инвесторы подсели на метро | Приложение Дом (68)

Сервисы Mail.Ru Справочная по оц... Онлайн конвертер Филбуст | Книжко... госуслуги bp-gn/files/u2/opr...

мичуринский протеект скажется на стоимости квартир в элит мичурино и ряде других проектов экономкласса, которые реализуются в этом районе, добавляет госпожа Лебедева.

Поторгует у входа?

Зато появления новых станций метро в центре ждут собственники коммерческой недвижимости и владельцы квартир на первых этажах, выходящих окнами в сторону метро. И район здесь не имеет никакого значения. "Коммерческие помещения около метро пользуются повышенным спросом как в центре, так и на окраинах Москвы, — рассказывает Евгений Гуца. — Особенным спросом пользуются пересадочные узлы типа "Выхино", куда стекаются люди не только из близлежащих домов, но и из Подмоскovie". По его словам, для владельцев торговых помещений главное — трафик, а обеспечивает его именно открытие метро. Так, по оценкам аналитиков DNA Realty, ставка аренды и стоимость продажи помещения около метро могут увеличиться примерно в полтора раза, так как в этом случае за него будет вестись борьба между сетевыми ритейлерами. "При расположении помещения на проходимом месте, обеспечивающем активный покупательский трафик, его стоимость может увеличиться значительно, вплоть до 30%", — приводит свои оценки Елена Погостонова, директор департамента оценки и консалтинга "МИЭЛЬ — Коммерческой недвижимости".

На близости метро могут заработать и владельцы квартир, расположенных на первых этажах старых жилых домов. Как рассказывают брокеры, очень высоким спросом после утверждения локации станции "Новоосино" пользовались квартиры на первых этажах по Южной улице и другим примыкающим к метро транспортным артериям. Стоимость этих квартир при наличии возможности перевода в нежилой фонд увеличивалась на 30-50%, и крупные инвесторы старались скупить все эти объекты. Сейчас все первые этажи в зоне видимости этой станции метро уже переведены в нежилой фонд и используются для сдачи в аренду. Примерно такая же история наблюдалась и в районе Митино, где до появления метро спрос на коммерческие площади был не очень высок, а после его открытия сразу вырос в разы. Возле всех выходов из метро появились торговые центры, а квартиры на первых этажах окупировали сетевые ритейлеры. "Стандартно квартиры на первых этажах дешевле более "высоких" квартир, но в случае с появлением станций метро они могут стать на 20-40% дороже остальных квартир в доме", — заключает Евгений Гуца. И если в новых домах первые этажи изначально отводятся под ритейл и продаются по соответствующим ценам, то в старом фонде инвесторам приходится работать именно с квартирами.

Цены едут на метро

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313

www.uk-eufn.ru

Б/ч от 13.04.2017

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 84 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 27, кор. 3	35 580 000,00

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

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



www.uk-eufn.ru

8/ч от 13.04.2017

В ООО «Ваш юристконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 84
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРП на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 84 предоставляем:

Объект оценки	Свидетельство о праве собственности
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 345,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 30, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д. 27, кор. 3	от 22.11.2013 г., серия 77 АР 161255, Запись в ЕГРП от 13.12.2013 г. № 77-77-22/055/2013-973

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

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Копия в Едином государственном реестре недвижимости

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 17 ДЕК 2013

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

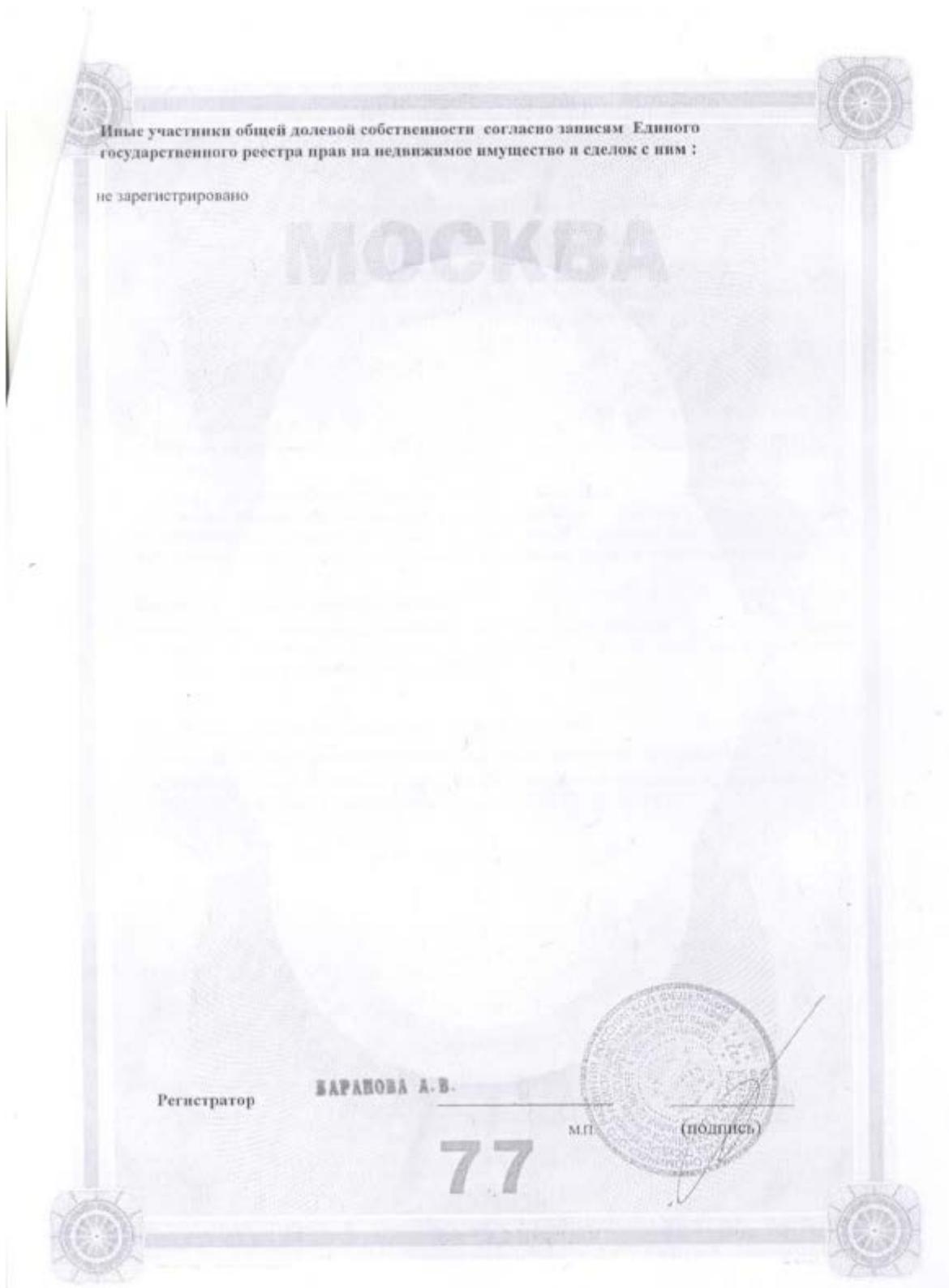
Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0003001:4780

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/055/2013-973

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

77-АР 161255

РО



КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

18

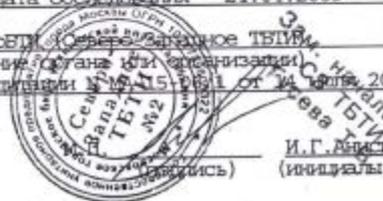
- Дата 15.11.2011
- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2810/42 (00330187:0124)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 345,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 24.04.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-03-01 от 24 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

И.Г. Андисюва
(инициалы, фамилия)



02 80 11 0042539

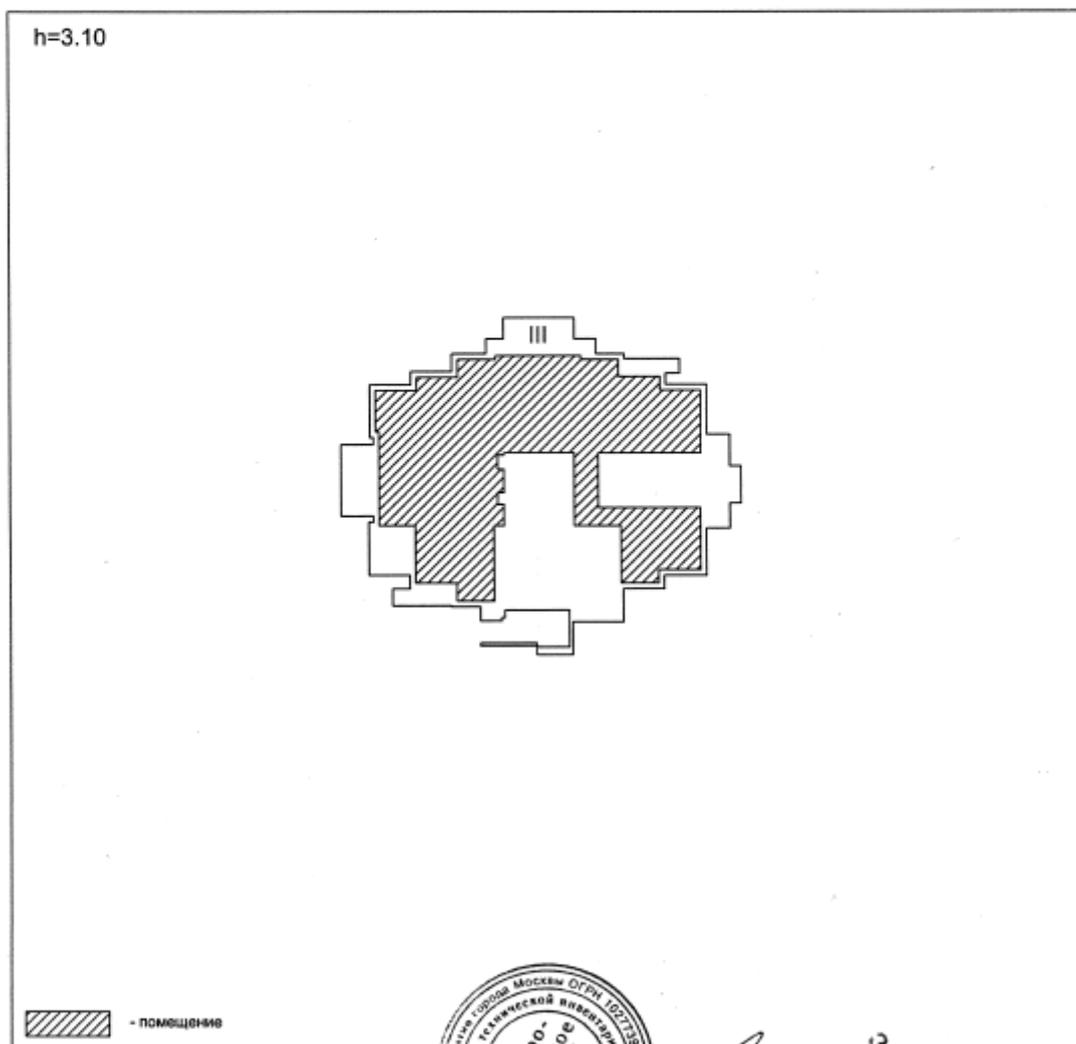
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

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

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Западного



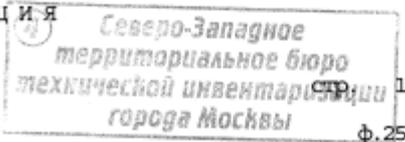
(подпись)

Зам. начальника
И. Г. Анисимова
(инициалы, фамилия)

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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



Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 24.04.2009

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

Экспликация на 1 странице

15.11.2011 г.

Исполнитель

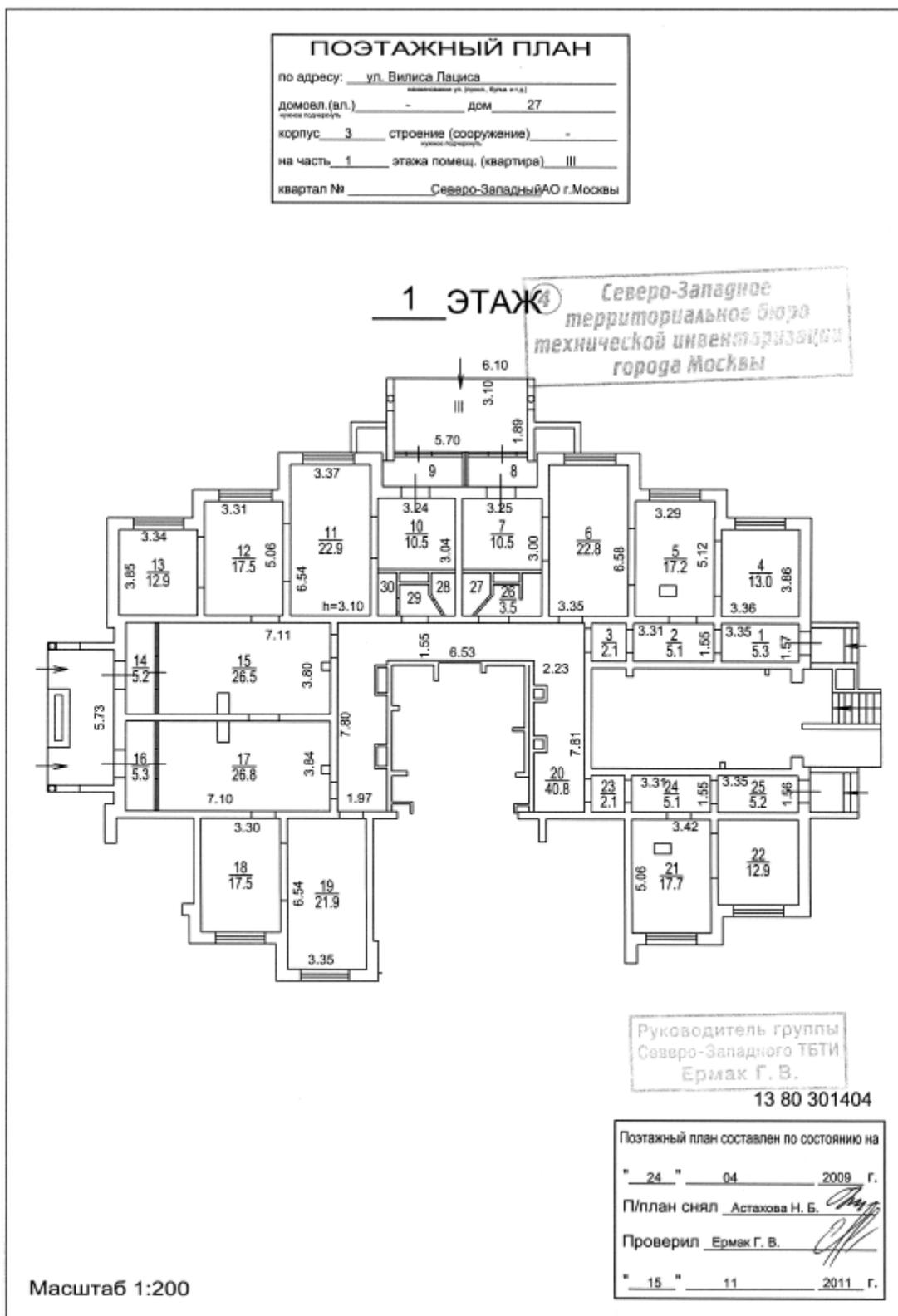
Астахова Н.В.

13 80 301404

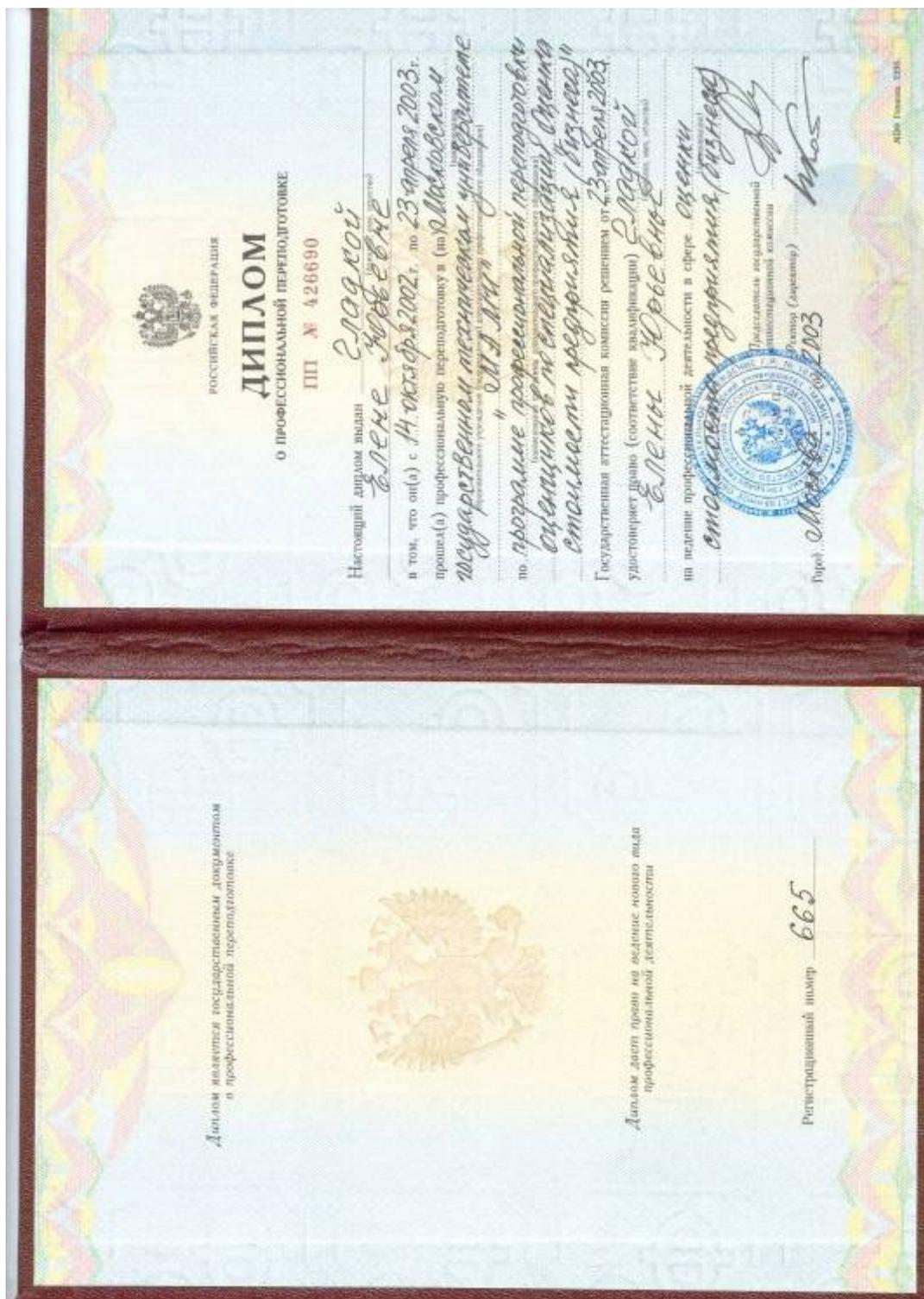
Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Г.В.



02 80 11 0042538



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





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «26» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

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

Выписка *№ 512*
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

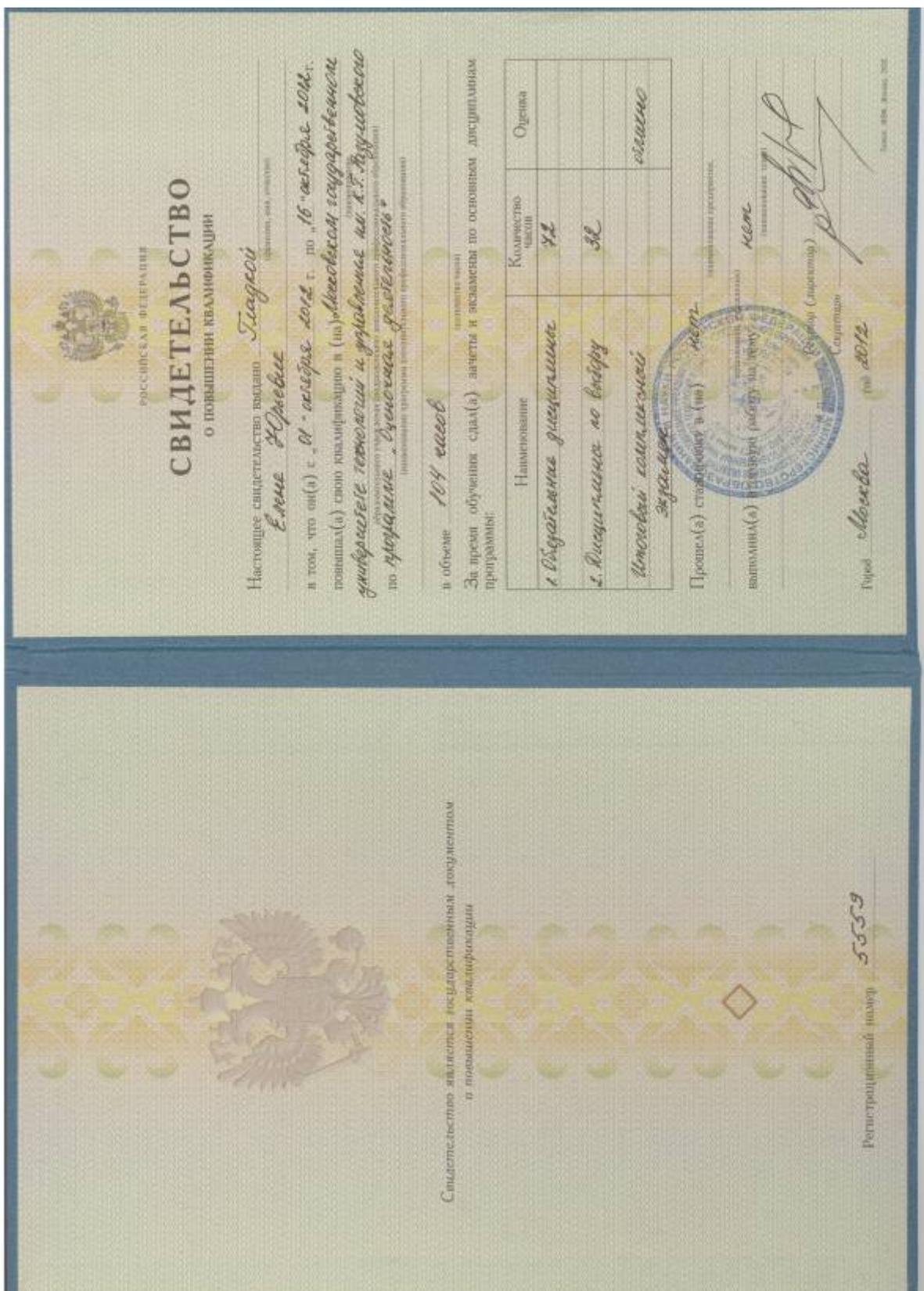
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Генерального директора ООО «Ваш юристконсульт» Гладкой Е.Ю. о том, что Гладкая Елена Юрьевна является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена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

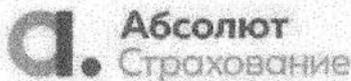
Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева







Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 [ООО «Абсолют Страхование»]
 Ю.А. Абдурамановича, Рязань
 д.пр. 5А, г. Москва, 125299. ОГРН 50271634
 info@absoluting.ru ИНН 770717834
 www.absoluting.ru КПП 7707001001

ПОЛИС № 022-073-000384/16

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
 Гладкая Елена Юрьевна

М.П.
 «05» октября 2016г.

(Милорадова Т.М.)

«05» октября 2016г.

(Гладкая Е.Ю.)





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

(НП «СМАОс»)

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

Выписка *№ 511*
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

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

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Филину
Валентину Георгиевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Высшейшей государственной
академии технологии и управления им. Г.Г. Азунянского
(наименование образовательного учреждения (подразделения) государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования)
по программе "Специальная подготовка"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

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

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

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



 Директор (Директор)

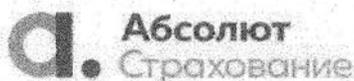
 Секретарь

Город Москва 100 2012

Регистрационный номер 5571

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й этаж, Страховой тупик, д. 27, стр. 1-8, кв. 88
 Москва, г. Москва, 125290
 www.absolutos.ru
 8 (495) 773-1788
 8 (495) 773-1788
 8 (495) 773-1788

ПОЛИС № 022-073-000385/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фомин Василий Георгиевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.

Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

М.п. (Милорадова Т.М.)
 «05» октября 2016г.

(Фомин В.Г.)
 «05» октября 2016г.



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Магистральный тупик,
 дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38 ИИН 7728178835
 info@absolutins.ru КПП 774401001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-000300/16

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2016г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

М.п. (Миророва Т.М.)
 «01» сентября 2016г.

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

М.п. «Ваш юрисконсульт» (Гладкая Е.Ю.)
 «01» сентября 2016г.

ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ
Москва, 3-й Хорошевский ул., д. 2, стр. 1, тел. 775-80-44, 775-87-36



Принято и пронумеровано
(с/ответственной ксерии)
Иванов.