

ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА»



**УТВЕРЖДАЮ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
"Агентство А. Олейников"
оценки и аудита**

ОТЧЕТ № 55/11/18А

**об оценке справедливой стоимости встроенно-пристроенных
нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская
Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б.
Ивдельский пер.), д. 23.**



Заказчик:

ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Оценочная компания:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:

14 ноября 2018

Основание проведения оценки:

**Приложение № 23-Р2-43к-18 от 14 ноября 2018 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА
об оказании услуг по оценке от 29.09.2015г.**

Дата составления отчета об оценке:

14 ноября 2018 года

Москва-2018

14 ноября 2018 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением № 23 - P2 – 43 к-18 к договору № P2-0/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» произвели оценку справедливой стоимости права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23, по состоянию на 14 ноября 2018 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

318 590 000 рублей

(Триста восемнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено -исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщик:
Олейников В.А. 	Семенова М.В. 

Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	8
2.1. Сведения о Заказчике	8
2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)	8
3. Допущения и ограничительные условия	10
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	10
3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	11
4. Основные понятия и методология процесса оценки	12
4.1. Основные определения и понятия	12
4.2. Определение справедливой стоимости	14
4.3. Процесс оценки	14
4.4. Подходы к оценке	15
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	18
6. Описание объекта оценки	19
6.1. Анализ оцениваемых прав	19
6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
6.3. Описание объектов недвижимости	21
6.4. Анализ местоположения Объекта оценки	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	27
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости	33
7.3. Анализ сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга	34
7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	36
7.5. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	37
7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	40
8. Анализ наиболее эффективного использования.	41
9. Сравнительный подход	43
9.1. Оценка помещений	44
10. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки	52
11. Итоговое заключение о стоимости	53
12. Заявление Оценщика	54
13. Список используемой литературы	55
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	56

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23
Основание для проведения оценки	Приложение № 23-Р2-43к-18 от 14 ноября 2018 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Имущественные права	Общая долевая собственность
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Наличие у объекта оценки обременений	Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая стоимость), руб.	Не предоставлена заказчиком
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, без учета НДС 18%	Не применялся
Сравнительный подход, без учета НДС 18% (округленно)	318 590 000 руб.
Доходный подход, без учета НДС 18%(округленно)	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС 18%	318 590 000 рублей (Триста восемнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение № 23-Р2-43к-18 от 14 ноября 2018 г. к договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года
Объект оценки	права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки представлены в п. 6. настоящего отчета об оценке.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Технические характеристики объекта оценки представлены в п. 6 настоящего отчета об оценке.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности ¹
Цель оценки	Определение справедливой стоимости

5

Номер отчета: № 55/11/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	14 ноября 2018 года ³
Срок проведения оценки	с 14 ноября 2018 года по 14 ноября 2018 года
Дата составления отчета	14 ноября 2018 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет № 55/11/18А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимой для проведения оценки информации	Заказчик передает копии документов в офисе компании, сотруднику компании при осмотре, либо по электронной почте на электронный ящик исполнителя. Срок предоставления информации: не позднее 09 ноября 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.

	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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».

² - в Международной стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.».

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «Надежное управление» Д.У, Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Реквизиты	место нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 ОГРН: 1077759414281 от 24 08 2007 г р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Генеральный директор А.Л. Гаврилов

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

ОЦЕНЩИК	
Оценщик	Семенова Марина Викторовна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №ПП №984804 выдан 26.09.2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015401-1 от 26 октября 2018 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Семенова Марина Викторовна: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», номер в реестре 006103 от 05.11.2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-006103 от «07» апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей. Период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Контактный номер телефона	+7(499) 709-83-53
Почтовый адрес	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

Исполнителем услуг по оценке является ООО «Агентство оценки и аудита».

Таблица 1. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
Местонахождение	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
ОГРН	ОГРН 1107746294150
Дата присвоения ОГРН	16» апреля 2010 г
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя:	Полис (Договор) №0991R/776/10022/18 страхования ответственности юридического лица, при осуществлении оценочной деятельности от 20 июля 2018 г. Страховщик – АО «Альфа Страхование» Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 22 июля 2018 г. по 21 января 2019 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиками при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий отчет содержит расчет справедливой стоимости данного имущества на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в данном отчете. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

2. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;

3. Данные, использованные при расчете справедливой стоимости Объекта оценки, получены от Заказчика оценки, а также сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных.

4. При проведении оценки Оценщики, не проверяли подлинности и достоверности информации, представленной Заказчиком и полученной из специализированных источников раскрытия информации. Оценщики также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

5. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

7. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

8. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению;

9. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут

гарантировать их абсолютную точность;

10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.

2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;

3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение стоимости после даты определения стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная справедливая стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.

5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления

Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Объект оценки имеет обременения – аренда и доверительное управление. Однако, в целях оценки данное обременение не учитывалось, данное обременение при расчетах и выявлении рыночной стоимости не учитывалось.

4. Основные понятия и методология процесса оценки

4.1. Основные определения и понятия

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной (справедливой) стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения справедливой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки справедливой стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Установление затрат – определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1).

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, схожий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

4.2. Определение справедливой стоимости

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу 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.*

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

4.4. Подходы к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

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

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. В соответствии с ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611: «Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).

Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

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

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, либо ставки капитализации, 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, либо их капитализацию.

Заказчиком не была предоставлена количественная информация (экспликация) встроенно-пристроенных помещений, а также отсутствует достоверная информация информация о доходах и расходах от гостиничного комплекса и сопутствующих услуг (ресторан, СПА-комплекс), заполнении, стоимости номеров и пр., что в свою очередь не позволяет в полной мере произвести прогнозы денежных потоков и полученный результат не будет в полной мере отражать действительность рынка.

Исходя из выше сказанного, доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

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.

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

В ходе анализа предложений Оценщиками было принято решение использовать сравнительный подход в рамках данного отчета.

Сравнительный подход использовался в рамках данного отчета.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Стандарты СРО, в котором состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.

7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

6. Описание объекта оценки

6.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Свидетельства о государственной регистрации права, предоставленного Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли. Данные балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлены.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

Наименование	Площадь кв.м.	Собственник	Правоустанавливающие документы	Ограничения/обременения	Кадастровый ли условный номер
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	3 610,5	Общая долевая собственность/Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"	Свидетельство о государственной регистрации права 061977 от 31.08.2015 г.	Аренда, Доверительное управление	66:41:0303009:421

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком представлены не были.

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности объекта недвижимости;
2. Кадастровый паспорт на помещения

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

6.3. Описание объектов недвижимости

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

• **Таблица 2. Описание объектов оценки**

Наименование	Площадь кв. м.	Этаж расположения	Кадастровый или условный номер	Описание
Встроенно-пристроенные нежилые помещения	3 610,5	Тех. Подполье – помещения №№1-4,8-21; Цокольный – помещения №№1-17,19-33; 1 этаж – помещения №№1-44; 2 этаж – помещения №№1-53; 3 этаж – помещения №№1-53; 4 этаж – помещения №№1-55.	66:41:0303009:421	Помещения расположены в кирпичном жилом доме, в центре Екатеринбурга. На дату оценки в данных помещениях расположен современный 4-звездочный бизнес-отель «УралОтель»:53 комфортабельных номера, ресторан, бар с каминным залом, конференц-зал, бассейн, сауны, тренажерный зал, фитнес – зал, Wi-Fi — на всей территории отеля, парковка, заказ билетов и экскурсии по городу и области, трансфер, прачечная и химчистка.

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в г. Екатеринбурге.

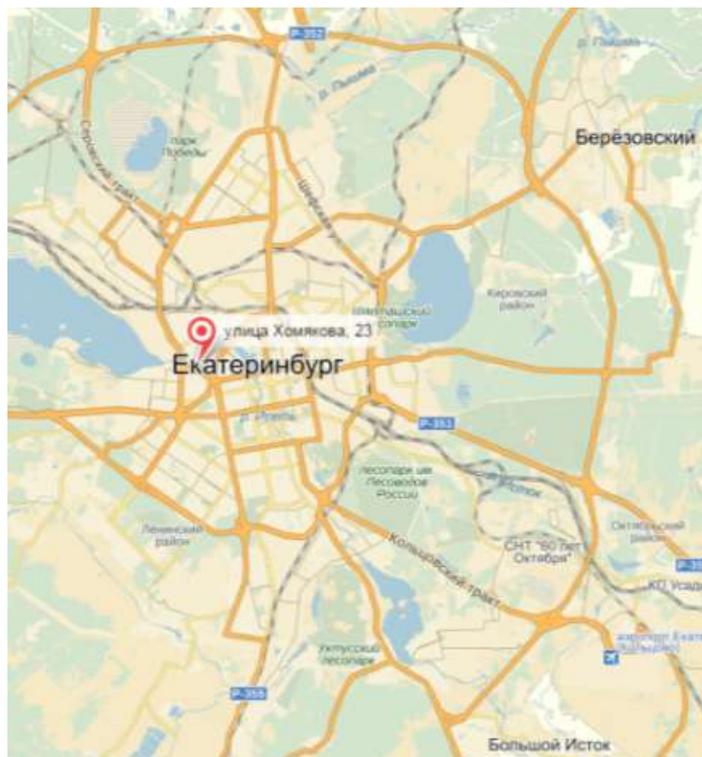


Рис. 1. Расположение относительно основных автомагистралей

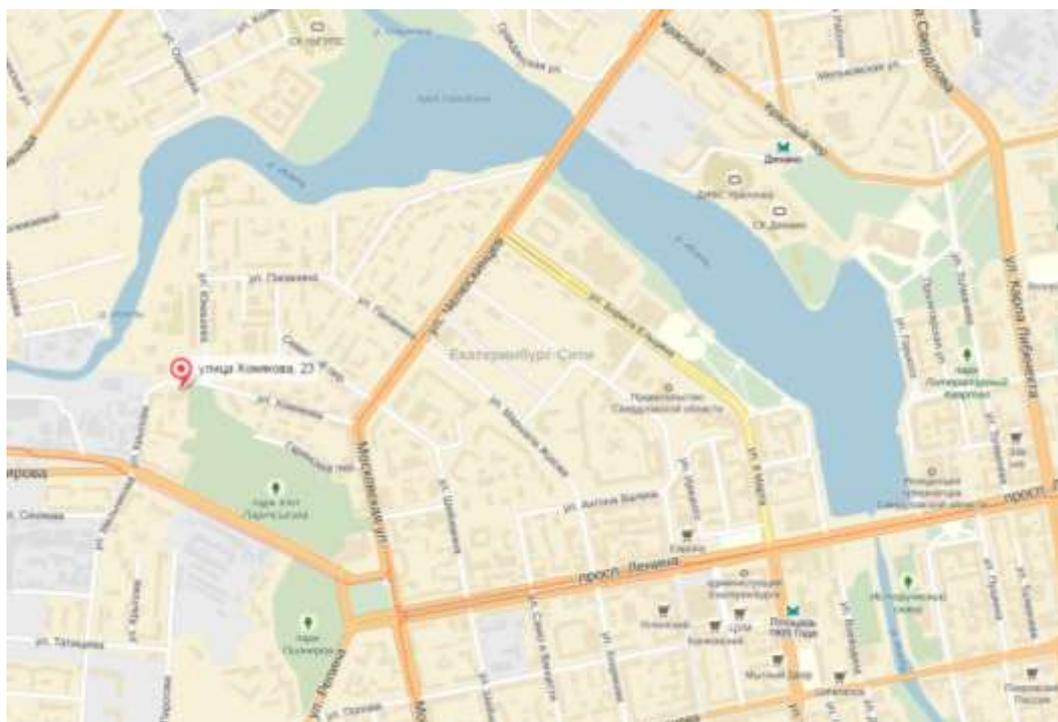


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-

логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является административным центром Уральского федерального округа. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

Екатеринбург занимает четвёртое место по численности населения среди городов России и является крупнейшим городом на Урале.

Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года.

Численность постоянного населения муниципального образования город Екатеринбург — 1 461 372 чел. (2015).

За последние годы наблюдается стабильное увеличение рождаемости (в 2010 году она составила 13,1 человек на 1000 человек населения). Также в Екатеринбурге самая низкая смертность среди городов-миллионеров России.

Численность пенсионеров, состоящих на учёте в органах социальной защиты населения (на конец 2007 года) — 337 400 человек.

Национальный состав включает множество народов, где абсолютное большинство — русские, а также татары, украинцы, башкиры и др.

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126% по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111% по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13% от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15%). В начале же 2008 года он не превышал 0,5% от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81%. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга) — это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007

году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибкакадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина».

В 2014 году Екатеринбург вышел на третье место среди российских городов по популярности среди иностранных туристов (после Москвы и Санкт-Петербурга).

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается международный аэропорт. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта. С 1991 года в городе действует 6-й в России и 13-й в СНГ метрополитен. На данное время работает одна линия с 9 станциями. За 2013 год было перевезено 52,4 млн. пассажиров. По этому показателю метро Екатеринбурга занимает четвёртое место в России, уступая московскому, петербургскому и новосибирскому метро.

Трамвайная сеть появилась в городе в 1929 году и в данное время играет ведущую роль в системе городского транспорта. Объём перевезённых за 2013 год пассажиров составляет 127,8 миллионов человек, но с каждым годом этот показатель снижается (например, в 2003 году он составлял 245 миллионов человек). По состоянию на 2013 год функционирует 31 маршрут, на котором работает 457 вагонов. Общая длина путей составляет 185,5 км. В 2016 году планируется начало строительства трамвайной линии «Екатеринбург — Верхняя Пышма».

В Екатеринбурге действует 76 автобусных маршрутов, в том числе 76 — муниципальных (ЕМУП "МОАП"). За 2007 год муниципальными автобусами внутригородского сообщения было перевезено 114,5 миллионов пассажиров (в 2006 году — 124,6 миллиона пассажиров). Снижение объёмов объясняется усиливающейся ролью маршрутного такси в системе городского транспорта Екатеринбурга, а также высокой ценой проезда. В парке муниципального объединения автобусных предприятий насчитывается 537 автобусов. Троллейбусное движение в Екатеринбурге существует с 1943 года. В 2013 функционируют 19 маршрутов, на которых работает 266 троллейбусов. Общая протяжённость троллейбусных линий составляет 168,4 км. Число пассажиров, перевезённых за 2007 год троллейбусным транспортом составило 78,4 миллионов человек (в 2006 году этот показатель равнялся 84,3 миллионам пассажиров).

Общий объём перевозок пассажиров всеми наземными видами транспорта ежегодно снижается. Если в 2002 году годовой пассажиропоток муниципального транспорта составлял 647,1 млн. человек и по этому показателю город с большим отрывом занимал в стране третье место, то по итогам 2008 года этот показатель составил 412 млн. человек (четвёртое место в России). Основными причинами снижения объёма перевозки пассажиров являются увеличение количества личных автомобилей, а также перегруженность автотранспортом центральных улиц города, что значительно затрудняет скорость передвижения общественного транспорта. Положительная тенденция увеличения объёма перевозок сохраняется только у метрополитена, как самого скоростного вида — во многом за счёт вызванной дорожными заторами низкой скорости наземного транспорта. Также действует маршрут городского электропоезда, связывающий северо-западную (микрорайон Семь Ключей) и южную (микрорайон Елизавет) части Екатеринбурга.

Также в Екатеринбурге находится престижная Уральская государственная архитектурно-художественная академия, которая в официальном рейтинге Минобрнауки РФ и Высшей школы экономики стабильно занимает третье место среди архитектурно-художественных вузов России (вслед за МАРХи и Московской архитектурно-промышленной академией им. Строганова).

Екатеринбург является четвёртым по величине научным центром страны после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска. В городе расположен президиум и значительное число институтов Уральского отделения Российской академии наук (УрО РАН). Всего в Екатеринбурге насчитывается 45 научно-исследовательских институтов и около 100 проектных и конструкторских организаций. В 2007 году на базе Уральского государственного университета имени Горького открылся центр нанотехнологии, который уже представил ряд своих разработок на выставках регионального и общероссийского уровня и получил в марте 2009 года аттестат компетентности государственной корпорации Роснано. В 2012 году началось проектирование Школы Сколково, которая разместится в одной из рекреационных зон Екатеринбурга

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое развитие

Основные экономические показатели Российской Федерации:

На основании данных Росстата все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны, но недостаточны для активного роста рынков. Особенно отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

В строительстве объем СМР в I полугодии 2018г. составил 2922,1 млрд. рублей (в сопоставимых ценах), или 99% г/г, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Инфляция по итогам июня 2018 г. к июню 2017 г. составила +2,3%, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2018 г. составили 55,8 трлн. руб. (+7,9%).

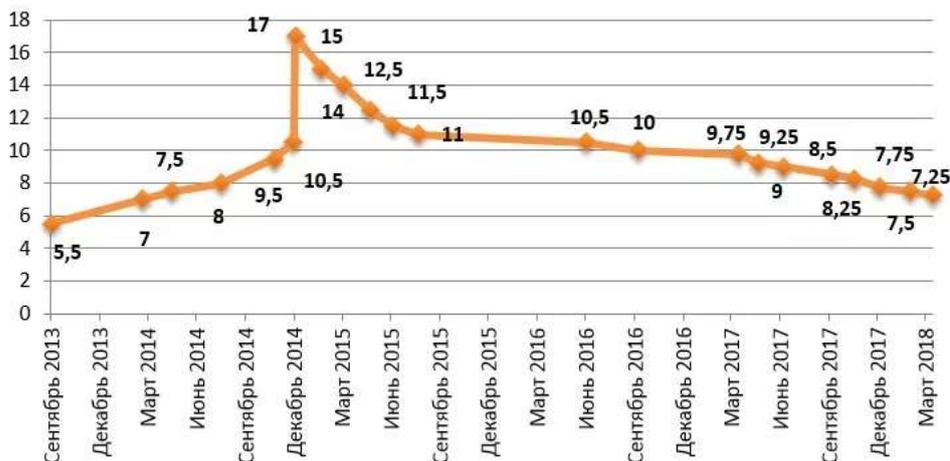
Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.07.2018 года: организациям и предпринимателям – 20,5 трлн. руб. (+13,8% по сравнению с 01.07.2017г.), задолженность составила 30,6 трн. руб. (в т.ч. просроченная – 6,9%). Кредиты физическим лицам - 5,5 трлн. руб. (+37,5%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,7 трлн.руб. (+23,9%), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

	Июль 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. к % к I полу- годию 2017г.	Справочно		
		июлю 2017г.	маю 2018г.		июль 2017г. в % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
					июлю 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ²⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства ³⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁹⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ²⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹²⁾	97,8	92,6 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка сырья производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за май 2018 года.
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Динамика ключевой ставки



Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Международные резервы Российской Федерации на 27.07.2018 возросли до 459,5 млрд долл. США (+9,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что создает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6953,8 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,0 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Исторически сложившееся противостояние Запада и России еще более обострилось, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях

в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видим во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неудобных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов – сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-мае 2018 на 23%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге, экспорт российской нефти даже при снижении физического объёма значительно вырос, доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что **восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит непозволительно низкими темпами.** В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую базу. **Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения, на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти.** Сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, стабильная и взвешенная налоговая система, а также льготы и конкурентная среда для бизнеса и инвестиций станут благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы¹.

¹ Источники: <https://statrielt.ru>; http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-06-2018.pdf; <http://www.cbr.ru>; <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;

- производственная;
 - инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
 - коммерческая недвижимость:
 - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
 - промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
 - недвижимость социально-культурного назначения:
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости – нежилые помещения - гостиницы, мотели.

7.3. Анализ сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга²

Понятие коммерческая недвижимость объединяет под собой любые здания, сооружения и участки земли, которые используются для получения прибыли от их аренды иных денежных средств от использования. К этой категории относятся офисные помещения, гостиницы и хостелы, торговые, складские, промышленные площади, гаражи и т.п.

С начала 2018 года коммерческая недвижимость Екатеринбурга, как и по всей России, имеет восстановительный рост. Активнее заключаются договоры аренды, ведутся продажи.

² Источник информации: <http://a1tv.ru/business/1333-sostoyanie-kommercheskoy-nedvizhimosti-ekaterinburga-na-nachalo-2018-goda-osnovnye-prognozy-i-tendencii.html>

Наиболее высокая активность наблюдается в секторе аренды складских помещений, а так же гостиничный сервис. В настоящее время размер платежей становится стабильным.

Аренда офисов

Около 30% офисных помещений сдаются в бизнес-центрах класса А и В. Арендные ставки, по сравнению с прошлым годом выросли, а стоимость их при продаже стала ниже примерно на 2%.

Общее количество сдаваемых помещений – 2208,7 тыс. м. кв.

В среднем годовая плата за 1 м. кв. в БЦ класса А составляет 11,79 тыс. руб., класса В – 9,04 тыс. руб.

Наблюдается тенденция среди арендаторов к найму офисов меньшей площади с более удобным расположением.

Разница между зданиями, относящимися к разным классам, становится более заметной.

Аренда складских помещений

Один из динамично развивающихся секторов коммерческой недвижимости. Общее количество сдаваемых помещений – 993, 6 тыс. м. кв. Это самый высокий показатель по региону.

Ставки по арендной плате по сравнению с прошлыми годами существенно не изменились.

На рынке наблюдается нехватка объектов, имеющих высокий класс. Спрос превышает предложение примерно на 200-250 тыс. м. кв.

До 2019 года планируется ввод в эксплуатацию нескольких объектов, соответствующих требованиям высокой категории

В среднем год аренды 1 м. кв. складских помещений класса А обойдется 5,9 тыс. руб., класса В -4,5 тыс. руб.

Наблюдается тенденция к увеличению спроса на склады высокой категории, чем вызывается их нехватка. Размер арендной платы остается стабильным, без резких колебаний.

Торговые площади

Количество качественных торговых площадей в Екатеринбурге составляет 795,8 тыс. м. кв. Это хороший показатель, который позволяет городу занимать одну из лидирующих позиции по России в этом секторе.

В 2017 году в эксплуатацию не был введен ни один крупный объект торговой недвижимости. Это первый год за последние семь лет. Однако началось возведение крупных объектов, которые могут в последствие изменить ситуацию на рынке.

Месяц аренды 1 м. кв. в успешных торговых центрах будет стоить 2,5-3,4 тыс. руб., в устойчивых – 1,7-2,4 тыс. руб.

Несмотря на высокую обеспеченность населения торговыми площадями (примерно 535 м. кв./1000 человек) сохраняется стабильный спрос в отдельных сегментах рынка (районные и специализированные торговые центры, дисконты). Рост потребности в такой недвижимости – тренд 2018 года.

Делается прогноз на рост ставок по арендной плате.

Гостиничный бизнес

Сектор развивается стабильно. Загруженность номерного фонда в 2017 году осталась на уровне 2016 года (58-59%)

На рынке присутствуют как международные организации, так федеральные и региональные.

Наблюдается тенденция к развитию небольших отелей и хостелов.

В связи с предстоящим Чемпионатом мира по футболу прогнозируют рост конкуренции среди гостиниц имеющих 3-4 звезды.

Цена предложения и арендные ставки коммерческой недвижимости в крупнейших городах Урала³

Город	Средняя цена		Центр		Районы, приближенные к центру		Окраины	
	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.
Торговая недвижимость								
Екатеринбург	107,0	1 517	65 - 256	700 - 8 000	100 - 180	690 - 4 600	30 - 100	600 - 3 000
Челябинск	77,5	1 934	25 - 150	1 000 - 7 000	50 - 95	800 - 3 000	50 - 65	300 - 3 500
Тюмень	57,0	970	70 - 75	1 200 - 1 300	55,0	800 - 850	40 - 45	700
Пермь	48,7	867	25 - 160	450 - 3 000	20-60	350 - 3 000	13 - 50	350 - 2 000
Офисная недвижимость								
Екатеринбург	70,2	950	60 - 160	690 - 4 000	33 - 121	550 - 1 600	22 - 90	250 - 800
Челябинск	55,8	600	70 - 150	400 - 1 800	60-70	400 - 800	50 - 65	280 - 450
Тюмень	48,0	775	60	1 000 - 1 100	45 - 50	700 - 800	40 - 45	500 - 550
Пермь	41,8	497	25 - 120	300 - 2 000	20 - 55	230 - 1 000	13 - 48	150 - 550
Склады								
Екатеринбург	26	250	31-70	250 - 600	10 - 40	100 - 400	2,6 - 30	70 - 300
Тюмень	22	225	-	-	-	-	18 - 25	100 - 350
Пермь	13	243	8 - 25	80 - 450	6 - 20	60 - 300	5 - 10	15 - 200
Челябинск	12	127	9 - 16	130 - 150	9 - 14	120 - 140	8 - 13	100 - 120

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 3.

№п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб	Цена 1 кв.м., руб	Источник
1	Свердловская область, Екатеринбург, проспект Ленина, 101к2	189	14 500 000	76 720	https://sverdlovsk.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_189_kv_m_ul_lenina_1012_68

³ http://expert.ru/ratings/table_288838/

					13060864/
2	Свердловская область, Екатеринбург, ул Серафимы Дерябиной	950	55 000 000	57 895	https://multilisting.su/g-ekaterinburg/sale-catering/hotel/2231714-950-0-m-55000000-rub-ul-serafimy-deryabinoy
3	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 8к10	76	7 600 000	100 000	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/189129586/
4	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щорса, 24	916	85 000 000	92 795	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188930981/
5	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Центр	1500	150 000 000	100 000	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188303358/
6	г. Екатеринбург, пер. Красный, 5/2 .	393	26 500 000	67 430	https://kn.e1.ru/view/40523881/
7	Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Авиационная, д. 48	314	21 500 000	68 471	https://kn.e1.ru/view/41259922/
8	Екатеринбург, Железнодорожный район, ул. Стрелочников, д. 41	1036	120 000 000	115 830	https://kn.e1.ru/view/40337531/

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от 57 895 до 115 830 рублей за 1 кв.м.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или

переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Основными ценообразующими факторами являются⁴:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Корректировка на торг

Корректировка на торг вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород

Таблица 4. Корректировка на торг

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

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

⁴ Источник информации: <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Таблица 5. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 6. Корректировка на площадь

Площадь, кв. м.	Аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
Объект оценки	<100	1.00	1.07	1.17	1.25	1.30	1.36	1.41	1.44
	100-250	0.93	1.00	1.10	1.17	1.21	1.27	1.32	1.34
	250-500	0.85	0.91	1.00	1.06	1.11	1.16	1.20	1.22
	500-750	0.80	0.86	0.94	1.00	1.04	1.09	1.13	1.15
	750-1000	0.77	0.82	0.90	0.96	1.00	1.04	1.09	1.11
	1000-1500	0.74	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06
	1500-2000	0.71	0.76	0.83	0.88	0.92	0.96	1.00	1.02
	2000>	0.70	0.74	0.82	0.87	0.90	0.94	0.98	1.00

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 7. Корректировка на состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка на расположение относительно красной линии вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 8. Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87

Корректировка на расположение в пределах города

Корректировка на расположение в пределах города вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 9. Корректировка на расположение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Спальный микрорайон высотной застройки	0,78	0,77	0,79

8. 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.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

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.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества – объектов недвижимости, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.
- Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята четырехбалльная шкала).

Далее представлен анализ НЭИ в табличной форме:

Таблица 10. Анализ физической и финансовой осуществимости помещений.

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Гостиничное (отель)
Общая площадь	3	4	4
Объемно-планировочное решение	3	2	3
Местонахождение	3	3	3
Наличие инженерных сетей	4	4	4
Общее физическое состояние	4	4	4
Суммарный балл	13	13	14

Примечание: Шкала оценок, использованных в таблице: 1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично.

- *Источник информации:* расчеты Оценщиков

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – как помещение под гостиницу - отель.

9. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки справедливой стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость 1 кв. м общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

9.1. Оценка помещений

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости г. Екатеринбурга. Критерии отбора аналогов:

- местоположение;
- тип помещения;
- тип здания;
- техническое состояние помещения;
- площадь.

Таким образом, были выделены помещения следующей площади:

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

Таблица 11. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя/элемента сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение
Тип помещения	Гостиница	Гостиница	Гостиница	Гостиница
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Площадь, кв. м	3 610,5	1036	916	1500
Местоположение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23	Свердловская область, Екатеринбург, Железнодорожный р-он, ул. Стрелочников д.41	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, ул. Щорса, 24	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Центр
Расположение в пределах города	центр	центр	центр	центр
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	первая линия второстепенной дороги	красная линия
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	нет
Техническое состояние помещений	Отделка «люкс»	отделка "люкс"	Среднее состояние	отделка "люкс"
Цена предложения, руб.	-	120 000 000	85 000 000	150 000 000
Цена предложения, без учета НДС 18%, руб.	-	101 694 915	72 033 898	127 118 644
Источник информации		https://kn.e1.ru/view/40337531/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188930981/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188303358/
В результате интервьюирования было выяснено		Объект продается в качестве бизнеса и налогом на добавленную стоимость облагается	Объект продается в качестве бизнеса и налогом на добавленную стоимость облагается	Объект продается в качестве бизнеса и налогом на добавленную стоимость облагается

45 Номер отчета: № 55/11/18А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

При расчёте справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- качественные и количественные характеристики помещения;
- на физическое состояние.

Корректировка на торг

Корректировка на торг вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород

Таблица 12. Корректировка на торг

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

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 13. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 14. Корректировка на площадь

Площадь, кв. м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1.00	1.07	1.17	1.25	1.30	1.36	1.41	1.44
	100-250	0.93	1.00	1.10	1.17	1.21	1.27	1.32	1.34
	250-500	0.85	0.91	1.00	1.06	1.11	1.16	1.20	1.22
	500-750	0.80	0.86	0.94	1.00	1.04	1.09	1.13	1.15
	750-1000	0.77	0.82	0.90	0.96	1.00	1.04	1.09	1.11
	1000-1500	0.74	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06
	1500-2000	0.71	0.76	0.83	0.88	0.92	0.96	1.00	1.02
	2000>	0.70	0.74	0.82	0.87	0.90	0.94	0.98	1.00

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 15. Корректировка на состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород;

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка на расположение относительно красной линии вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 16. Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87

Корректировка на расположение в пределах города

Корректировка на расположение в пределах города вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород.

Таблица 17. Корректировка на расположение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Спальный микрорайон высотной застройки	0,78	0,77	0,79

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Ниже размещены таблицы с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемыми помещениями.

Таблица 18. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м	-	98 161	78 640	84 746
<i>Объем передаваемых прав</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах аренды, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.</i>			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	98 161	78 640	84 746
<i>Финансовые условия</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.</i>			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	98 161	78 640	84 746
<i>Условия продажи</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Условия продажи являются типичными для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.</i>			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	98 161	78 640	84 746
<i>Время продажи</i>	<i>Ноябрь 2018</i>	<i>Ноябрь 2018</i>	<i>Ноябрь 2018</i>	<i>Ноябрь 2018</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	98 161	78 640	84 746
<i>Совершенная сделка или предложение</i>	-	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах продажи (условия сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным "Справочника оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016г.) Недвижимость, предназначенная для определенного вида деятельности, имеет корректировку на торг для продажи среднее значение: - 12,7%. К объектам-аналогам вводится понижающая корректировка - 12,7%</i>			

Корректировка, %	-	-12,70%	-12,70%	-12,70%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	85 695	68 653	73 983
Расположение в пределах города	центр	центр	центр	центр
<i>Описание корректировки</i>	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены в центре города, следовательно, корректировка не требуется.			
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	85 695	68 653	73 983
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Описание корректировки</i>	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, следовательно, корректировка не требуется.			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м		85 695	68 653	73 983
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	первая линия второстепенной дороги	красная линия
<i>Описание корректировки</i>	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги №1 и №3 расположены на красной линии, следовательно, корректировка не требуется. Для объекта аналога №2 принимается корректировка из расширенного интервала по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016г.) в размере 14,94%			
Корректировка, %	-	0,00%	14,94%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	85 695	78 910	73 983
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	нет
<i>Описание корректировки</i>	Объект оценки, как и аналог №2, с отдельным входом в отличие от объектов-аналогов №1 и №3 следовательно требуется корректировка. Корректировка вводится по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016г.), к аналогам №1 и №3 принимается 16,28%.			
Корректировка, %		16,28%	0,00%	16,28%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м		99 646	78 910	86 027
Площадь объекта, кв. м	3 610,5	1036	916,0	1 500,0
<i>Описание корректировки</i>	Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. корректировка вводится по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016г.)			
Корректировка, %	-	-6,00%	-10,00%	-2,00%
Скорректированная величина стоимости,	-	93 667	71 019	84 306

руб./кв. м				
Техническое состояние помещений	отделка "люкс"	отделка "люкс"	Среднее состояние	отделка "люкс"
Описание корректировки	Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает техническое состояние. В данном случае техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №3 характеризуется как "люкс" следовательно, корректировка не требуется. Техническое состояние объекта-аналога №2 характеризуется как "хорошее", следовательно, по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016г.), вводится повышающая корректировка 22%			
Корректировка, руб.	-	0%	22%	0%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	93 667	86 643	84 306
Коэффициент вариации	5,5%			
Среднеарифметическое значение, руб.		35%	38%	31%
Промежуточный показатель		0,663	0,635	0,702
Весовые коэффициенты		33,2%	31,8%	35,1%
Цена с учетом удельного веса, руб.		31 097	27 552	29 591
Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м.	88 240			
Рыночная стоимость, без учета НДС 18%, руб.	318 590 000			

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки без учета НДС 18% составляет округленно:

318 590 000 рублей

(Триста восемнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей

51 Номер отчета: № 55/11/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

10.Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в рамках настоящего отчета оценка производилась только сравнительным подходом, то стоимость, полученная в рамках данного подхода, и признается справедливой.

Таким образом, согласованная справедливая стоимость права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23, по состоянию на дату оценки, без учета НДС 18% находится в диапазоне от 286 731 000 руб. до 350 449 000 руб., и, по мнению оценщиков округленно составляет:

318 590 000 рублей

(Триста восемнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей

11.Итоговое заключение о стоимости

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д. 23, по состоянию на 14 ноября 2018 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

318 590 000 рублей

(Триста восемнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. 	Семенова М.В. 

12.Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. Оценщики не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 3 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

13.Список используемой литературы

Нормативные акты

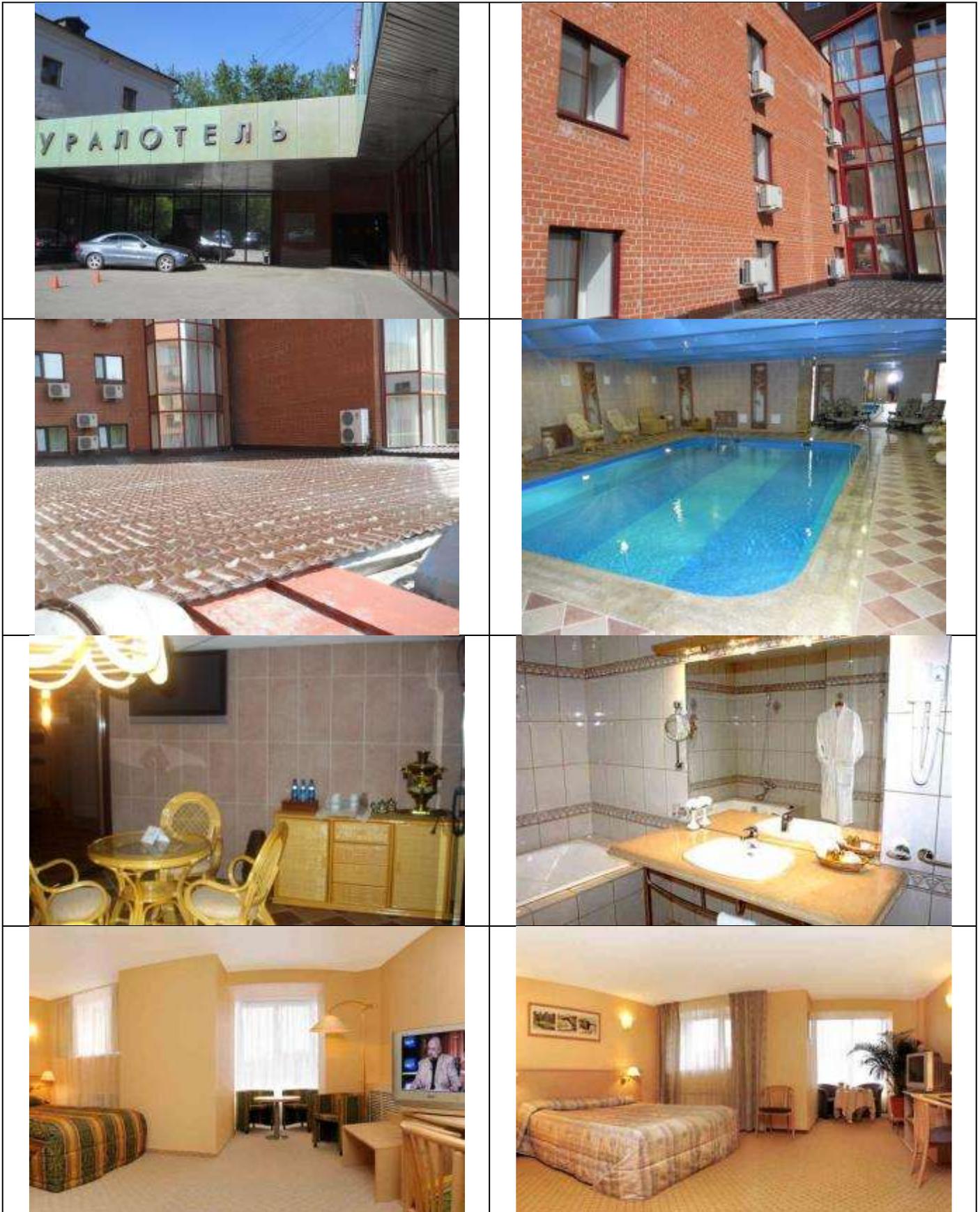
1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №15 2014 г.», Научно Практический Центр Профессиональной оценки
9. Информационно-аналитический журнал Бюллетень RWAY №247 октябрь 2015 г.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Предложения по продаже недвижимости Аналог №1

← → ↻ <https://kn.e1.ru/view/40337531/>

Версия № 40337531, обновлено 09.11.2018, опубликован 20.03.2018, просмотров — 79

[Обратить внимание модератора](#)

Продам готовый бизнес

Екатеринбург, Железнодорожный район, ул. Стрелочников, д. 41
Вокзальный
Уральская, 5 мин. пешком
Ориентир — ж/д вокзал

120 000 000 руб. 115 830 руб./м²
[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь
1 036 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещений	Гостиница, отель
Этаж	6
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	21-50
Интернет	Да

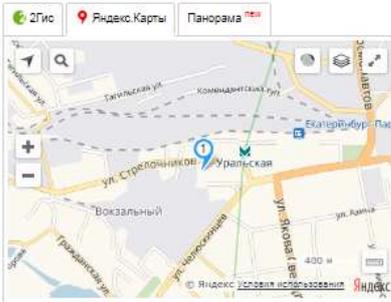
Комментарий
Продается двухзвездочный отель «Юг». Отель расположен рядом с ж/д вокзалом, напротив «Северного» автовокзала и метро «Уральская», в центре города. В непосредственной близости находятся: дворец игровых видов спорта «Уралочка», Храм Вокзальный, дом Севастьянова и др. Построен 2017г. В отеле на сегодняшний день 65 различных номеров с балконом с видом на город. Имеется 2 лифта. Действующий бизнес.

Контакты

[Сергей](#)

+7 343 356-71-70
+7 908 921-08-88

[Написать us@mail](#)



Специены на старте продаж - 5%
Новые ЖК в районах: Александровский, Плещинский



Аналог №2

Готовый бизнес, 916 м²
Свердловская область, Екатеринбург или Нижний Новгород, Дачный или ЦДТ
20 кв.м.
• Чкаловская 22 мин. пешком • Степановская 24 мин. пешком

85 000 000 ₽
12 770 000 ₽

Банк «Сбербанк России»
Ипотека с государственной поддержкой
+7 900 203-56-99

Площадь: 916 м² | Этаж: 1 из 10 | Тип недвижимости: Здание

Сфера деятельности: готовый бизнес, торговля

Предлагается приобрести завершенный объект на 10 номеров в центре г. Екатеринбурга, площадью 916 кв.м. В помещении есть кафе и летняя веранда, бассейн, сауна, бассейн, парковка. Имеется отличная клиентская база, постоянные посетители. Зарплата 10-15% в 2017 году. А помещение было полностью капитальной реконструкцией. В непосредственной близости от объекта находится ЦДТ(О)и.п.п. в Чкаловском. Отличный вариант для: Юрид. Юристы Дачный или ул. Степановская, площадью 1 кв.м. (25 мин. пешком, выезд на Чкаловская 34 кв.м. (25 мин. пешком) в центре г. Екатеринбурга. ЦДТ(О)и.п.п. в Чкаловском. ТЦ «Метрополис», ТЦ «Нас», Кинотеатр «Кинопарк», ТРК «Удалец», Екатеринбургский цирк, Театр «Волга» и др.

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188930981/>

Аналог №3

Готовый бизнес, 1 500 м²
Свердловская область, Екатеринбург р-н Верх-Исетский экстр. Центр на карте

150 000 000 ₽
100 000 000 ₽

Банк «Сбербанк России»
Ипотека от 1 546 827 ₽/мес
+7 922 226-66-21

ID 14022905

Площадь: 1 500 м² | Этаж: 2 из 2 | Тип недвижимости: Здание

Сфера деятельности: арендный бизнес

Приобретая этот объект вы получаете доходность в размере 10% годовых и гарантию ликвидности помещения, благодаря его месторасположению в центральном районе города. Долгосрочные договорные отношения с проверенными арендаторами, с двух сторон есть возможность подъезда к зданию, а так же две просторные парковочные зоны.

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/188303358/>

Документы Заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.08.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №Р2-МКАСП/ДКП-Х23 от 13.08.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", 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

Кадастровый (или условный) номер:

66:41:0303009:421

Объект права:

Встроенно-пристроенное помещение (литер А). Назначение: нежилое. Площадь: общая 3610.5 кв.м. Номера на поэтажном плане: техподполье - помещения №№ 1-4, 8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский переулок), д. 23

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/610/2015-2815/3

Государственный регистратор:



/ Тамошкина Е. О. /

66-66/001-66/001/610/2015-2815/3



061977

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Дата: 21 февраля 2011 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773\A\21\ 1\002



1. Описание объекта недвижимого имущества
 - 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: техническое подполье, цокольный, 1-4 этажи
 - 1.3. Общая площадь помещения: 3808,2 кв.м.
 - 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Екатеринбург
Улица	тип	улица
	наименование	Хомякова
Номер дома	23	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2, А3, А4, А5	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: -
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: техническое подполье: 1-37; цокольный: 1-17, 19-37; 1 этаж: 1-54; 2 этаж: 1-54; 3 этаж: 1-54; 4 этаж: 1-55
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: Информация о технических характеристиках и планировке объекта недвижимости достоверна на 9 июля 2007 г. (дата инвентаризации). Площадь изменилась за счет внутренней перепланировки помещ. 5,23-26,29-цок.этаж; 10, 15, 41, 45-47-1 этаж; 28,54-2 этаж; 28,54-3 этаж; 29,55, 44-4 этаж; 1, 2, 4, 8-21, 25-36-подвал. В том числе возведены/оборудованы помещения: литер А - общая площадь 59,10 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 5-7), литер А3 - общая площадь 71,20 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 30; 1 этаж: 30, 52-54), литер А4 - общая площадь 83,30 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 33-37; 1 этаж: 49-51), литер А5 - общая площадь 25,00 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 36-37). Возведение холодного пристроя лит. а68. Переоборудовано из МОП (в итог по зданию не включено) помещ. 5-7 (тех.подполье). Кроме того, используются помещ № 1-25 5 этаж, самовольно переоборудованные из квартир №1,2 площадью 288,7 кв.м.. Информация о наличии документов на изменение планировки и возведение пристроев в ЕМУП "БТИ" отсутствует. Изменение нумерации помещения в соответствии с требованиями техучета, бывшее помещ. 1-4, 8-21(тех.подполье); 1-17, 19-33(цок.эт.); 1-44(1 эт.); 1-53(2эт.); 1-53(3эт.); 1-55(4эт.). Местоположение и характеристика объекта аренды площадью 385,1 кв.м указаны в Описании объекта аренды заказ № 945220 от 21.02.2011. Описываемый объект расположен в части многоквартирного дома (квартиры с 1 по 21).
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
(Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 30.12.2005)

Начальник экспертно-правовой
ЕМУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.А. Гуськова



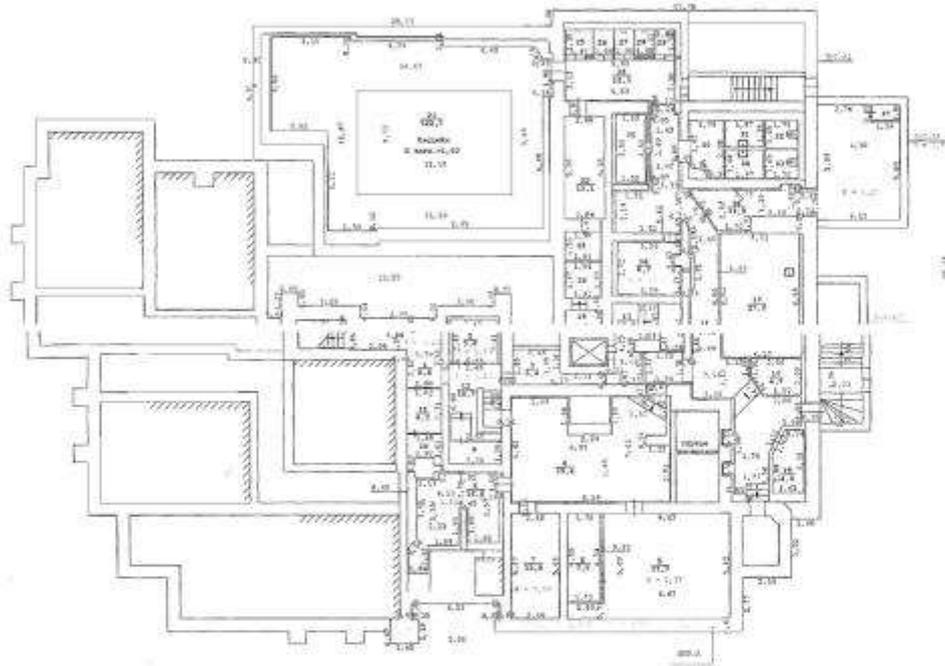
64 Номер отчета: № 55/11/18А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Строительный номер: -
Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер): 032773/A/2/1/1002
Или расположенный помещением на этаже (также указываются подполье, этаж, д.23)

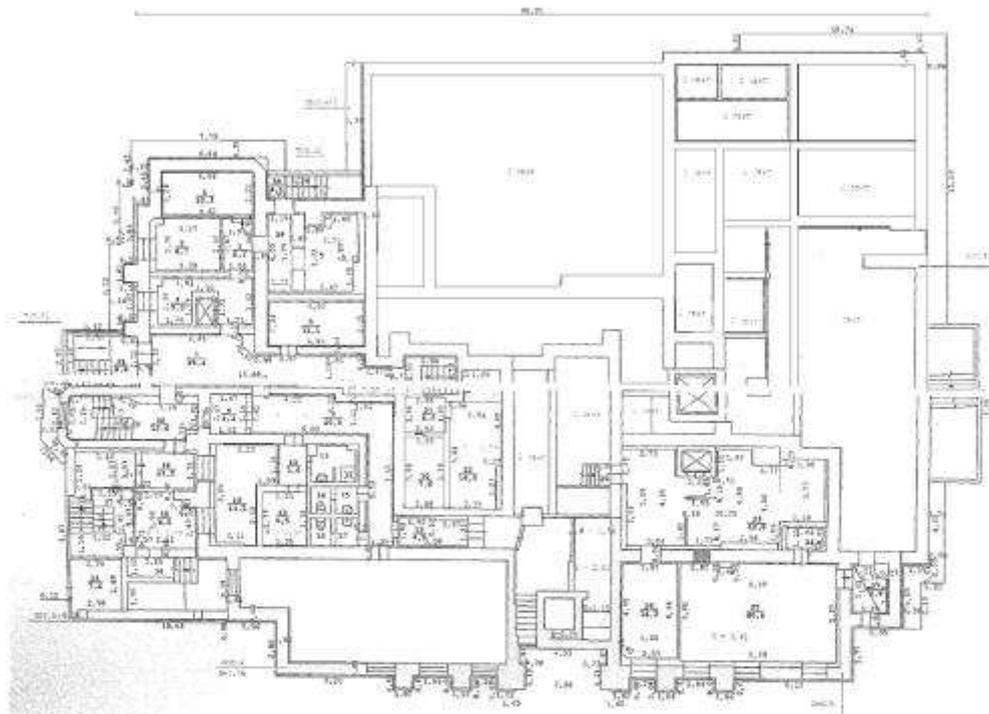


масштаб 1:200

Членом комиссии экспертов является специалист
ВМЭП (СРО) - действующий на основании
договоров № 20 от 29.02.2008 г. И.И.Г.



общий номер:
архивный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0327734211 (1000)
расположена помещением на этаже (дальний ул.д. Колесов, д.23)

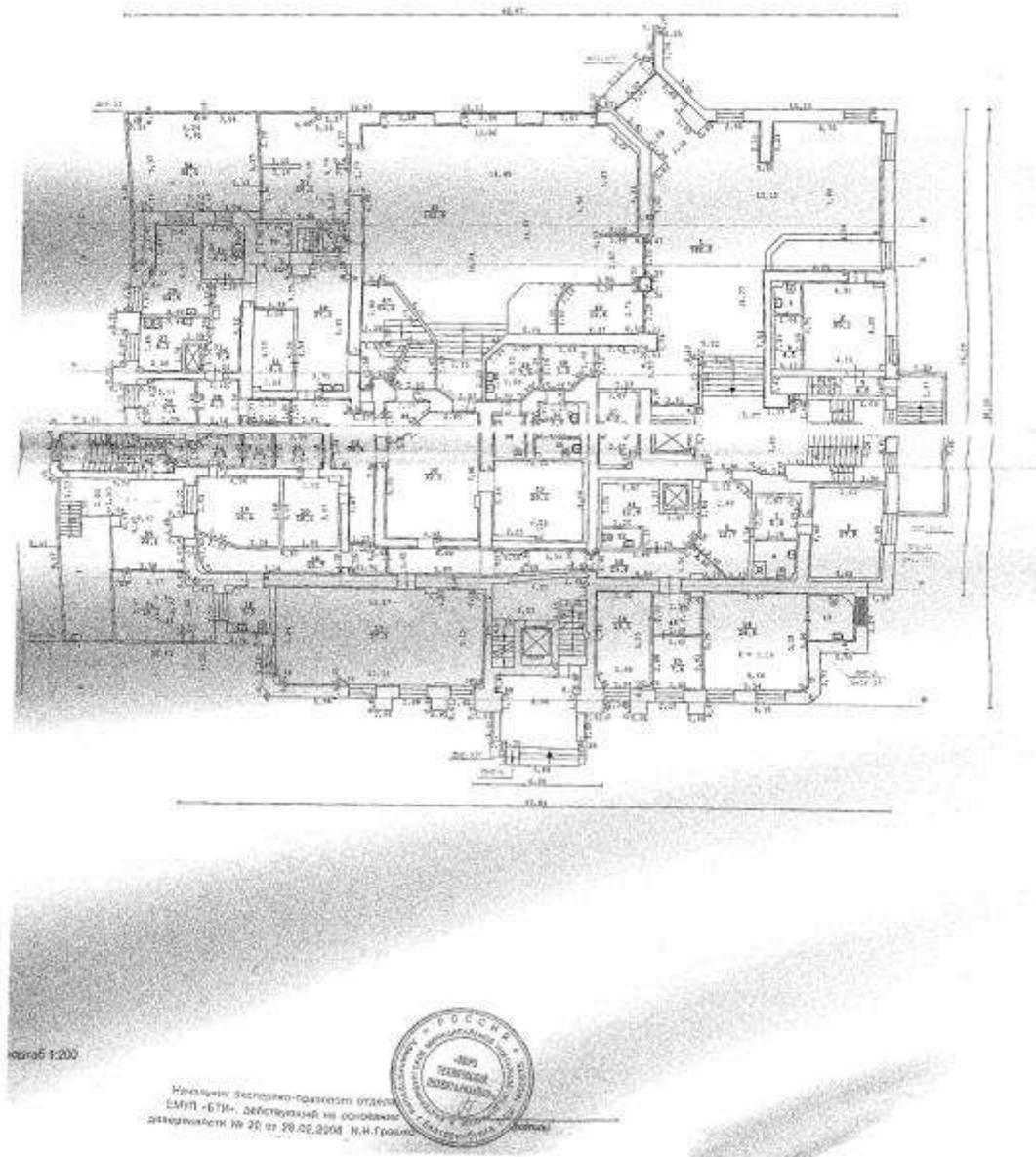


масштаб 1:200

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»
ИНН 50-02-00085
ИНН 50-02-00085
ИНН 50-02-00085



инвентарный номер:
архивный номер (ранее присвоенный учетный номер): 043277ЭМ/211 19002
и расположение помещений на этаже (1 этаж улиц Коммуны, д.23)



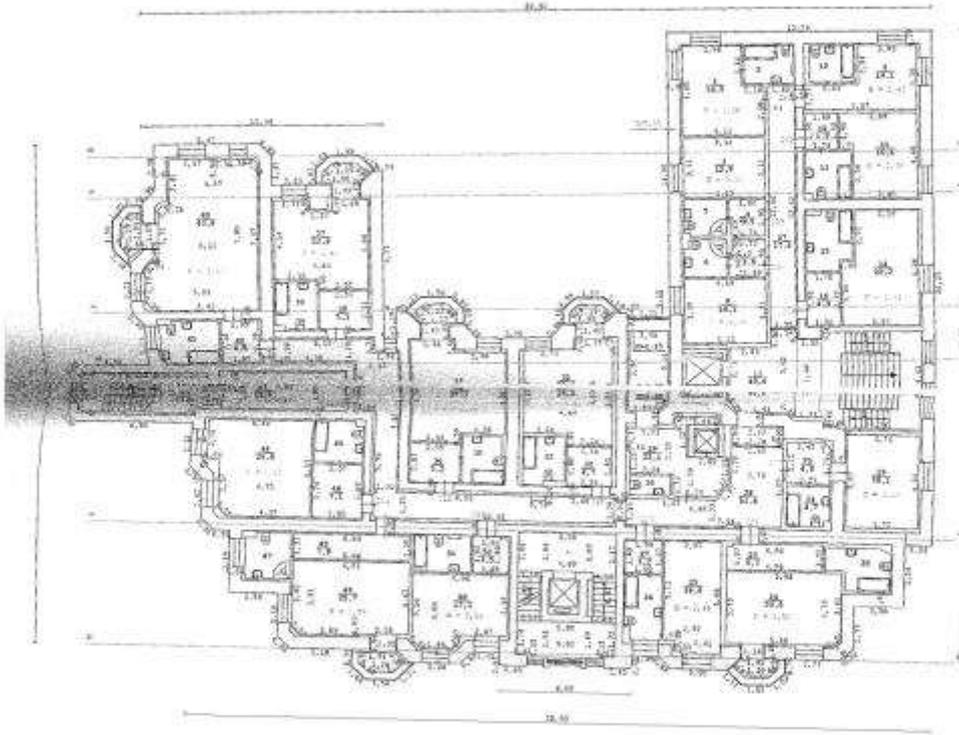
67 Номер отчета: № 55/11/18А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

архивный номер: -
архивный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0432773/0211 1002
расположения помещения на этаже (2 этаж улицы Хомькова, д.23)

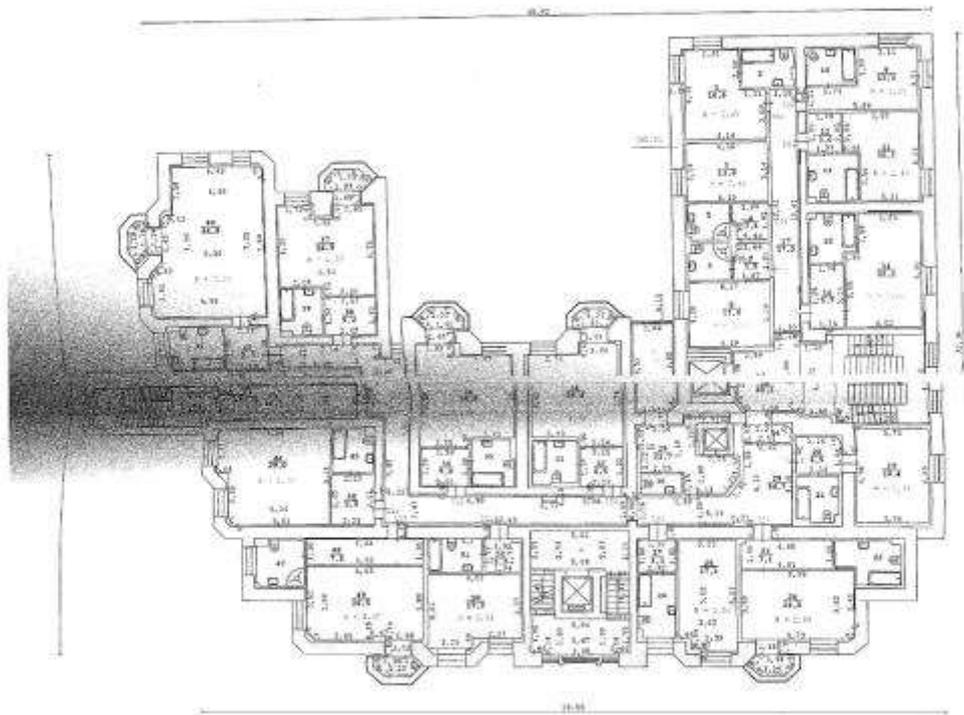


план 1:200



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Строительный номер -
Кладный номер (ранее присвоенный учетный номер) 032773АИ211 1002
и расположение помещения на этаже (3 этаж ул.д. Хомского, д.23)

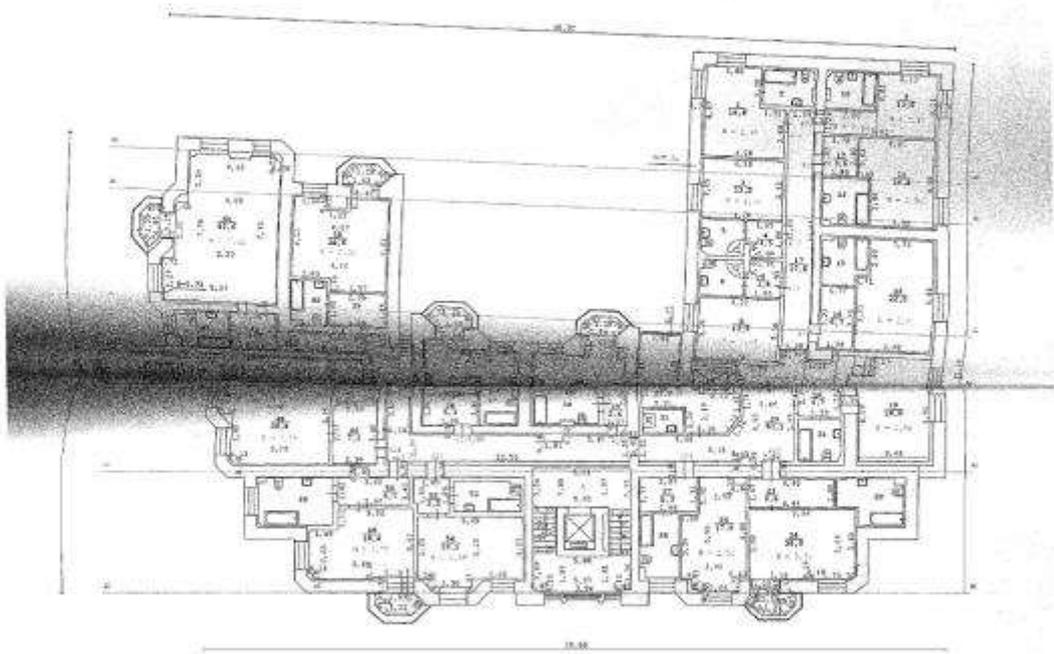


штаб 1:200

Федеральное государственное учреждение
«Федеральный центр экспертизы средств защиты населения»
ФЦЭСЗН, действующий на основании
лицензии № 20 от 29.02.2005 г.



Инвентарный номер (ранее государственного учетного номера): 032773А126.11002
2. План расположения помещений на этаже (4 этаж улицы Хомского, д.23)



штаб 1:200

Начальник эксплуатационно-технического отдела
ЕМУП «ЭТИ», действующий по решению
дирекции от № 20 от 28.02.2008 г. И.И.Горюнов



Документы Исполнителя



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 апреля 2010 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 0 7 7 4 6 2 9 4 1 5 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Самойлова О. В.

(подпись, ФИО)



МП

серия 77 №013333810



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10022/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	20 июля 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000583. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 января 2019 г. , включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 11 500,00 руб. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 27 июля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 22 июля 2018 г. по 21 января 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 июля 2018 г. по 21 января 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность

	<p>Страховщика осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки и аудита»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора Оленникова В.А., действующего на основании Устава.	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №9496/14 от 08 декабря 2014г.								

Ист. Тимонова Н.В.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Семенова Марина Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8414 № 340349, выдан 29.12.2014г.

Отделением ОФМС России по Республике Алтай в г. Горно - Алтайске

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«05» ноября 2009г., регистрационный № 006103

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

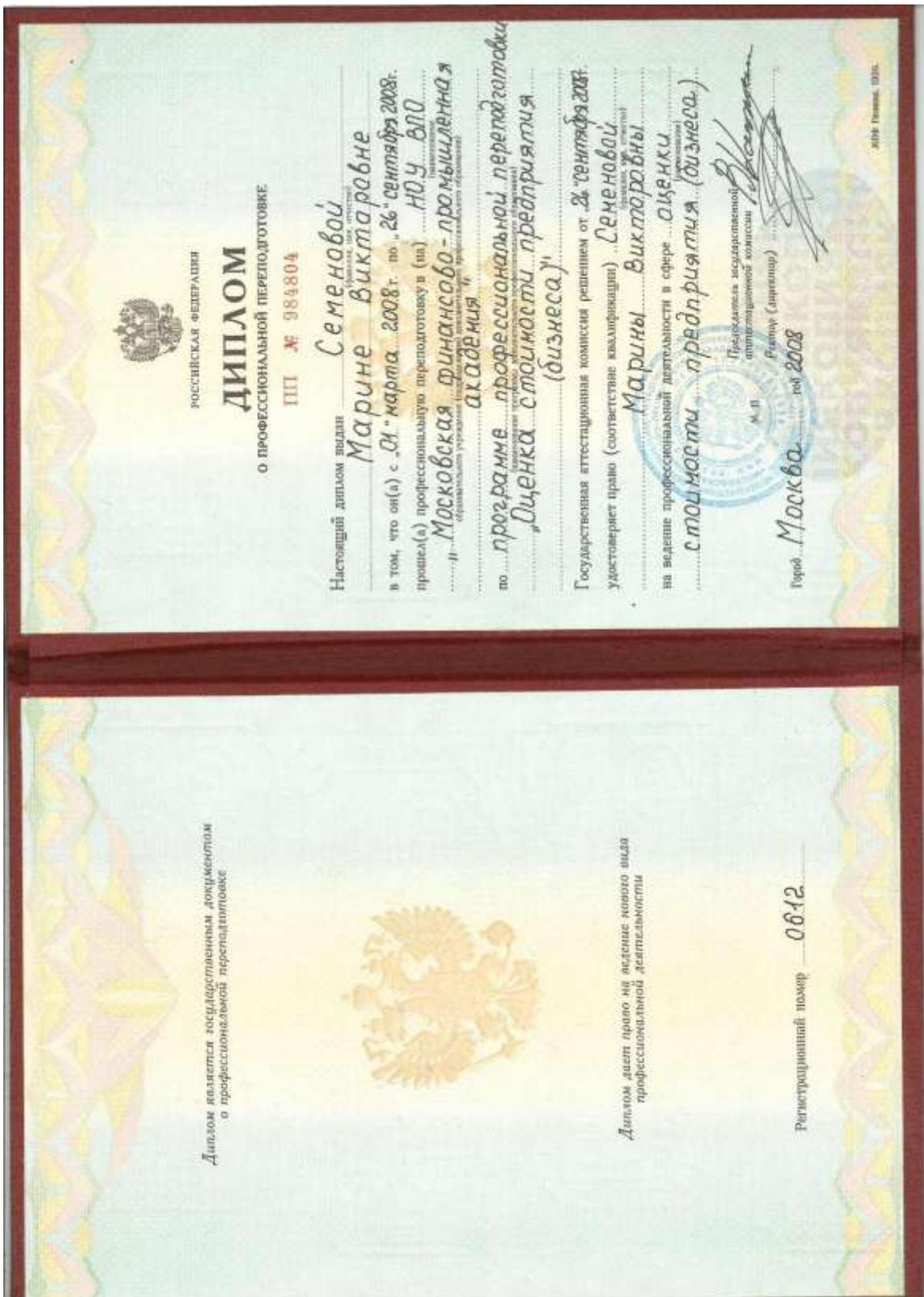
Выдано «07» ноября 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025663 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 006103 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 006103 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Семенова Марина Викторовна Паспортные данные: Сер. 8414 №340349 выдан Отделением ОФМС России по Республике Алтай в г. Горно - Алтайске (код подразделения - 040-001) 29.12.2014
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхование являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сот тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 от 07.04.2017г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает, что надлежаще исполнил свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»	От Состраховщика 1: (Начальник отдела страхования имущественных обязательств – представитель филиала Общественной организации «Российское общество оценщиков» С.Ю. на основании доверенностей № 5251412-3/16 от 08.11.2016 г. и № 3174/17 от 03.04.2017 г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015401-1

« 26 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

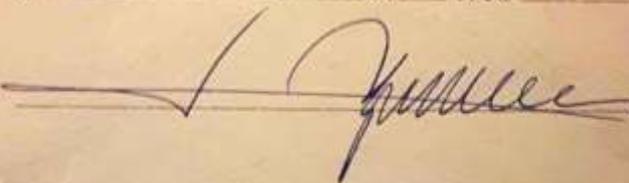
выдан

Семеновой Марине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » октября 20 18 г. № 94

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » октября 20 21 г.

ОО «Рентное» Москва, 2018 г. - оф. Лицензия № 50-05-08/2018-0142-Р/19 от 2018. Тел.: (495) 738-47-40, www.rnto.ru



Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью _____ листа(ов)

Ген. директор _____ /В.А. Олейников

