

Отчет

№ 1123-11/2018

об оценке рыночной стоимости объекта
недвижимости общей площадью 364,90 кв. м.,
расположенного по адресу:
г. Москва, алл. Беговая, д. 3

Заказчик:

Департамент экономической политики и развития
города Москвы

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

26.10.2018

Дата составления отчета:

31.10.2018

Содержание

1	Основные факты и выводы	4
2	Основание для проведения оценки и задание на оценку	6
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
3.1	Сведения о Заказчике оценки	7
3.2	Сведения об Оценщике	7
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	8
3.4	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
4.1	Основные допущения и ограничительные условия	9
4.2	Дополнительные допущения и ограничительные условия	9
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
6	Общая часть	15
6.1	Основание для проведения оценки	15
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	15
6.3	Определение оцениваемой стоимости	15
6.4	Дата осмотра. Дата проведения оценки. Дата составления отчета	15
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата	16
6.6	Описание процесса оценки	16
6.7	Перечень документов (предоставленных Заказчиком), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
6.8	Перечень данных, использованных при проведении оценки	17
7	Описание объекта оценки	18
7.1	Характеристика местоположения объект оценки	18
7.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	19
8	Анализ рынка	31
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта в январе-августе 2018 года	31
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта в январе-сентябре 2018 г.	40
8.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	44
8.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	45
8.4.1	Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.	45
8.4.2	Офисная недвижимость	46
8.4.3	Торговая недвижимость	48
8.4.4	Складская недвижимость	51
8.4.5	Помещения свободного назначения	53

8.4.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	55
9	Анализ наиболее эффективного использования	85
10	Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости	89
11	Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	93
11.1	Обоснование методики расчета	93
11.2	Определение величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки	94
12	Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	107
12.1	Определение потенциального валового дохода	108
12.2	Определение действительного валового дохода	120
12.3	Определение чистого операционного дохода	122
12.4	Определение коэффициента капитализации	124
12.5	Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	125
13	Согласование результатов	127
14	Сертификация	137
15	Список использованной литературы	139
16	Приложения	140
16.1	Копии документов на осуществление оценочной деятельности.....	140
16.2	Копии страховых полисов Исполнителя и Оценщика	143
16.3	Копия Задания на оценку	145
16.4	Краткая характеристика Северного административного округа г. Москвы и района Беговой	146
16.5	Рыночная информация, используемая при проведении оценки	148
16.6	Копии документов, предоставленных Заказчиком	174

1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки					
Наименование объекта оценки	Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3, общей площадью 364,90 кв.м				
Тип объекта оценки	Объект недвижимости – встроенное нежилое помещение				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Наименование объекта	Адрес объекта	Состав	Общая площадь, кв.м	Этаж
	встроенное нежилое помещение	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	помещение III, комнаты 1-16	364,90	подвал
Зарегистрированное право	собственность города Москвы				
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	право собственности/не установлены				
Ограничение (обременение) права	не зарегистрировано ¹				
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки				
Данные об Отчете					
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., поручение от 22.10.2018 №33-6-79276/16-(8)-0				
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта				
Предполагаемое использование результатов оценки	для продажи на аукционе; результат оценки не может быть использован по иному назначению				
Дата осмотра	26.10.2018 г.				
Дата проведения оценки (дата оценки)	26.10.2018 г. (согласно Заданию на оценку, на дату осмотра)				
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет 1123-11/2018 от 31.10.2018 г.				
Общие сведения					
Валюта оценки	Российский рубль				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках использования подходов к оценке, руб.с НДС	Наименование подхода		Значение	Весовые коэффициенты	
	Затратный		не применялся	не применялся	
	Сравнительный		28 050 958	50%	
	Доходный		27 214 567	50%	
	Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС			27 632 763	
	Стоимость узаконивание перепланировки, руб. с НДС (округленно)			241 000	
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС			27 391 763	
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)			27 392 000	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки					
Рыночная стоимость, руб.	с учетом НДС (округленно)		без учета НДС (округленно)		
	27 392 000		23 213 559		
Рыночная стоимость, руб. / кв.м	75 067		63 616		

¹ Источник: Выписка из ЕГРП №77/100/502/2018-5986 от 16.07.2018 г.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть рекомендованы для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), т.е. по 30.04.2019 г. включительно.

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

2 Основание для проведения оценки и задание на оценку

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и поручение от 22.10.2018 №33-6-79276/16-(8)-0.

Задание на оценку №385, являющееся Приложением к Государственному контракту № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., приведено в Приложении к данному отчету.

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Департамент экономической политики и развития города Москвы

Юридический адрес: 125032, г. Москва, ул. Тверская, дом 13

Фактический адрес: 125032, г. Москва, Вознесенский переулок, д. 21

ИНН 7710168515; КПП 771001001

УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы л/с 0384011000450175)

р/с 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

3.2 Сведения об Оценщике

Непосредственным исполнителем настоящего отчета является Макеева Елена Юрьевна². Член НП СРО "ДСО". Включен в реестр оценщиков за рег. №968 от 08.11.2016 г., выписка из реестра №12398 от 17.01.2018 г.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Адрес электронной почты: info@avg.ru.

Полис обязательного страхования ответственности: Полис № 433-191-079960/17 от 11.12.2017 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 02.01.2018 г. по 01.01.2019 г., на сумму 30 000 000 руб.

Квалификационный аттестат: Серия 001358-КА1 № 000574-1 на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 07.11.2017 №20, по направлению "Оценка недвижимости", выдан 07.11.2017 г. (действует до 07.11.2020 г.)

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Стаж оценочной деятельности с 01.11.2004 г.

Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у него заключен трудовой договор №13/17 от 04.08.2017 г.

Вышеуказанным Оценщиком составлено описание объекта оценки, выполнены расчеты в рамках используемых подходов при проведении оценки, а также общее редактирование материалов Отчета.

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Данные об Оценщике: http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645

3.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (далее по тексту: ООО «Центр оценки «Аверс»), имеющим следующие реквизиты:

Адрес места нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Регистрационные и банковские реквизиты:

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН - 02.02.2003 г.

р/с 40702810690170000874 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Сведения о страховании ответственности:

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 1 100 000 000 рублей, полис № 022-073-000645/16, выдан ООО «Абсолют Страхование» 07.12.2016 г., период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.

Копия вышеуказанного документа представлена в Приложении к настоящему отчету.

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.4 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на арендную ставку оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе, оценщик проводил интервьюирование экспертов.

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, а также организации и предприятия, кроме указанных в разделе 3.2 настоящего отчета.

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие предположения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости прав на объект оценки и не является гарантией того, что указанное право на объект будет отчуждено на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости прав на объект оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость прав на объект, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), притом, что отображается конечное число знаков. Поэтому проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающиеся результаты.

4.2 Дополнительные допущения и ограничительные условия

Следующие особые допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

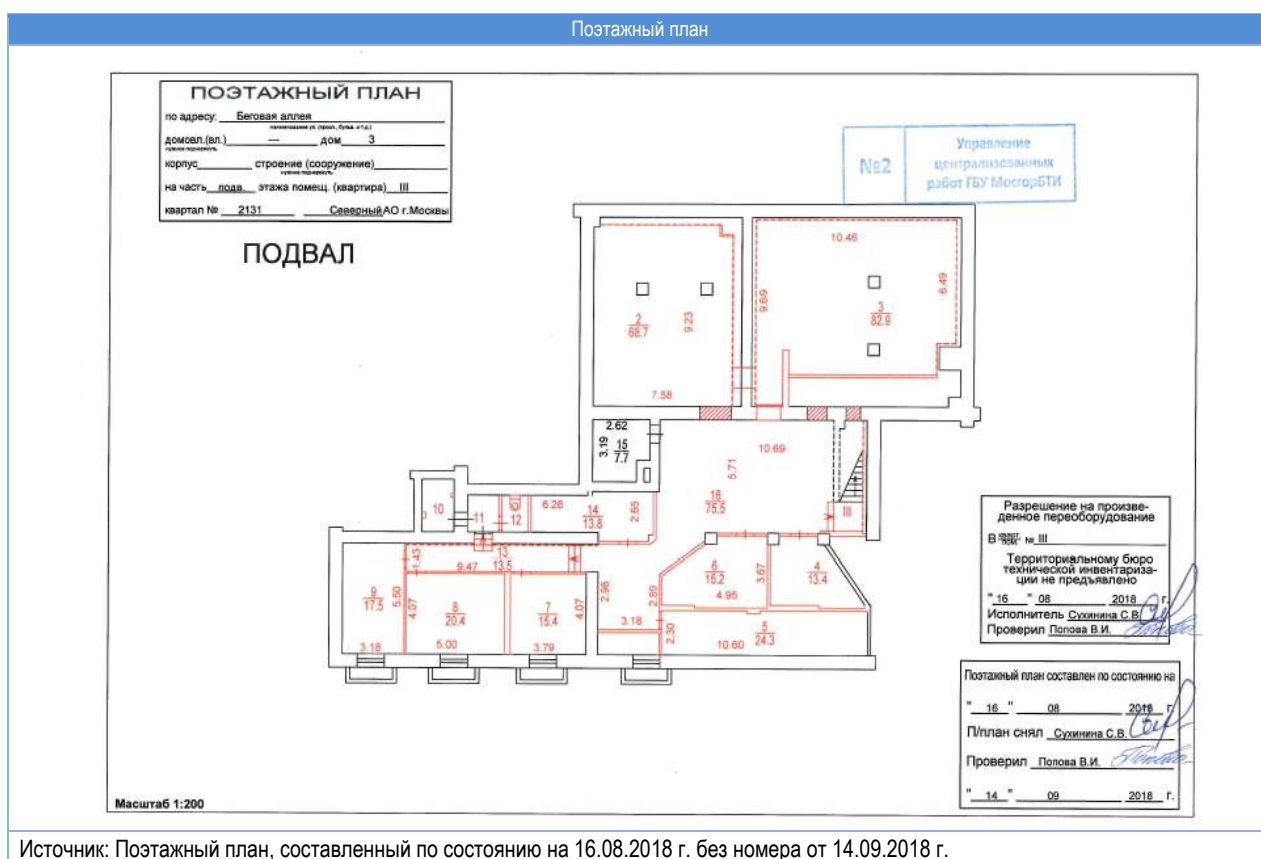
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Оценщик не проводил полной юридической экспертизы предоставленных Заказчиком документов.

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРП (Выписка из ЕГРП №77/100/502/2018-5986 от 16.07.2018 г.), собственником объекта является город Москва, ограничений (обременений) прав в отношении объекта оценки не установлено.

Настоящая оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений прав на оцениваемый объект правами со стороны третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).

- Оценка проводится в предположении, что предоставленные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату оценки.
- Следует отметить, что в предоставленных технических документах отсутствует характеристики оцениваемого объекта. Ведомость помещений на оцениваемый объект Заказчиком не предоставлена.
- В соответствии с п. 10 Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра объекта – 26.10.2018 г.
- Сведения о балансовой стоимости объекта оценки предоставлены не были. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки.
- Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. Значение общей площади помещения принято в соответствии с п. 1 Задания на оценку, что соответствует данным правоустанавливающей документации, предоставленной Заказчиком.
- В соответствии с Поручением от 22.10.2018 г. №33-6-79276/16-(8)-0 оценка проводится с учетом имеющихся на дату оценки перепланировок.

В соответствии с предоставленным Заказчиком поэтажным планом на территории объекта оценки проведены следующие перепланировки: устройство дверного проема во внутренней несущей стене, демонтаж несущих опор в комнатах 2 и 3 (площадью 151,6 кв. м) помещения III, демонтаж части стены в комнате 16 (площадью 76,8 кв. м) помещения III, демонтаж спуска в подвал в комнате 3 (площадью 82,9 кв. м) помещения III, относящегося к общему имуществу собственников помещения дома.



Источник: Поэтажный план, составленный по состоянию на 16.08.2018 г. без номера от 14.09.2018 г.

Позтажный план

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Беговая аллея</u> <small>капитальный ул. (переулок, проезд и т.д.)</small>	
домовл. (вл.) _____	дом <u>3</u>
корпус _____ строение (сооружение) _____ <small>примечание: для помещений</small>	
на часть <u>под</u> этажа помещ. (квартира) <u>III</u>	
квартал № <u>2131</u> С <u>АО</u> г. Москва	

демонтаж несущих опор

№5

Управление
централизованных
работ ГБУ МосгорБТИ

ПОДВАЛ

устройство
дверного проема в
несущей стене

демонтаж
спуска в
подвал

демонтаж
части стены

Разрешение на произве-
денное переоборудование

В кв. III

Территориальному бюро
технической инвента-
ризации не предъявлено

" 28 " 05 2017 г.

Исполнитель Самарянова В.А.

Проверил Кудашов Д.В.

Позтажный план составлен по состоянию на

" 28 " 05 2017 г.

П/план снял Самарянова В.А.

Проверил Кудашов Д.В.

" 14 " 06 2017 г.

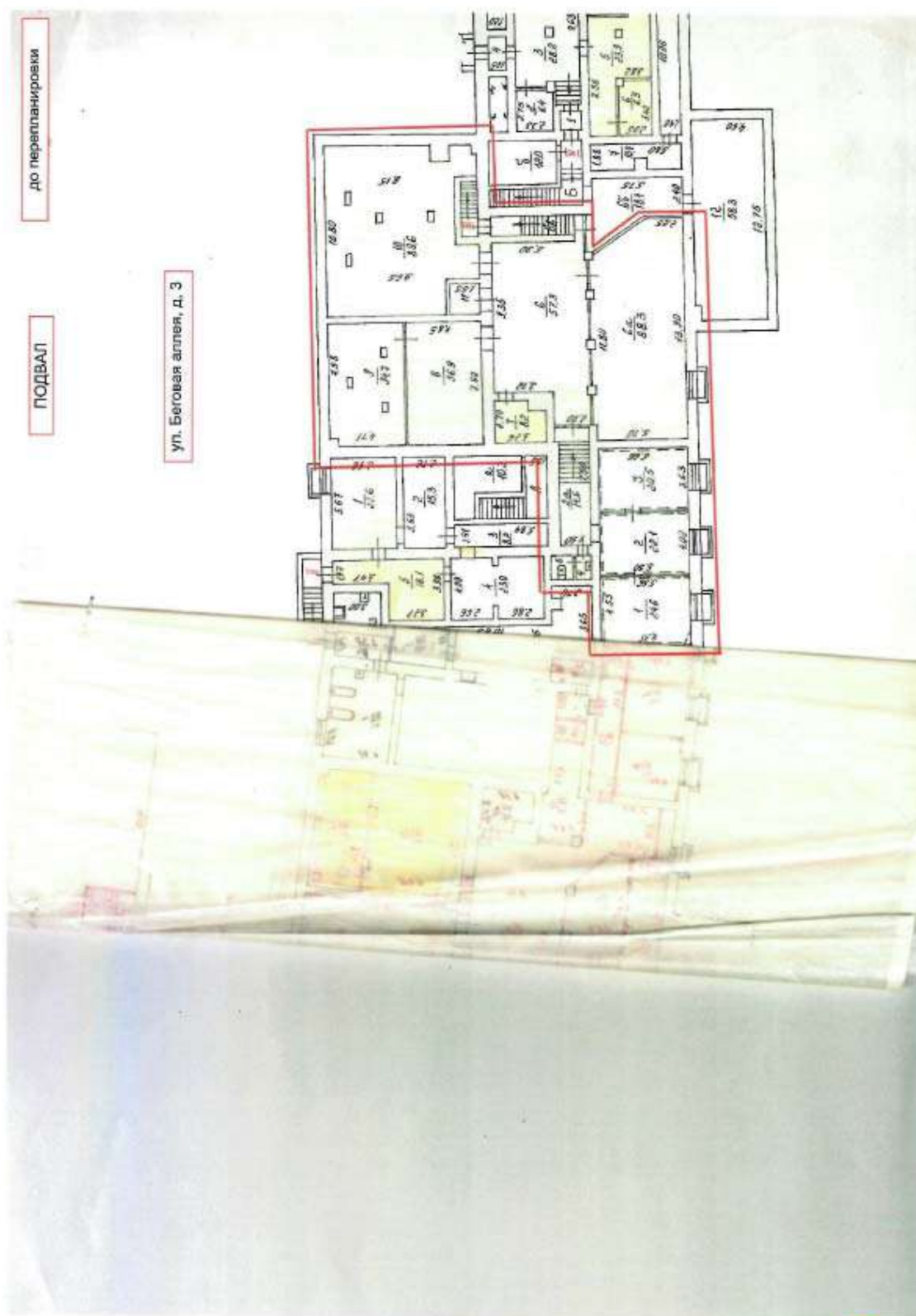
Масштаб 1:200

Документ зарегистрирован № ИС-9400/17 от 22.08.2017 Дырдина М.В. ("МосгорБТИ" ГБУ)
Страница 3 из 5. Страница создана: 22.08.2017 09:07

ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ

Уведомление № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.

Потажный план



Документ зарегистрирован № ИС-9400/17 от 22.08.2017 Дырдина М.В. ("МосгорБТИ" ГБУ)
Страница 4 из 5. Страница создана: 22.08.2017 09:07



Уведомление № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.

Затраты на устранение несогласованных перепланировок будут учтены в корректировке на состояние помещений (требуется капитальный ремонт), на подготовку необходимой документации для регистрации проведенных перепланировок будут учтены в разделе 13 после согласования результатов сравнительного и доходного подходов.

- Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. В соответствии с данными Выписки из ЕГРП № 77/100/502/2018-5986 от 16.07.2018г. и Поручения № №33-6-79276/16-(8)-0 от 22.10.2018 г. площадь объекта оценки составляет 364,9 кв. м. В соответствии с данными Экспликации к поэтажному плану от 14.09.2018 г. площадь объекта оценки составляет 376,8 кв. м, а изменение площади по данным Экспликации и Поэтажного плана, предоставленных Заказчиком, произошло в результате проведения перепланировок.

Учитывая, необходимость устранения перепланировок и учета в разделе 13 затрат на их узаконивание, при проведении оценки Оценщик исходил из того, что площадь объекта оценки соответствует представленной в правоустанавливающей документации и п. 1 Задания на оценку – 364,9 кв. м.

- Год постройки и состояние здания приняты на основании Справки БТИ о состоянии здания (строения), данных осмотра и открытых источников (flatinfo.ru/).
- Учитывая площадь объекта оценки и его назначение, а также тот факт, что сдаваться в аренду он будет по общей площади, Оценщик считает, что 100% площадей оцениваемого помещения являются основными, что типично для подобных помещений на рынке недвижимости г. Москвы.
- Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов объекта оценки. Все выводы о состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии помещений может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным Справки БТИ, здание, в котором расположен объект оценки, обеспечено электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией. На основании визуального осмотра было установлено, что оцениваемый объект обеспечен электричеством, отоплением, водоснабжением, канализацией, санузел на дату оценки отсутствует, но все выводы под него сделаны, оценка проводится в предположении, что затраты на установку сантехприборов учтены в корректировке на состояние отделки. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования объекта в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена, и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО "ДСО", в составе которого состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

6 Общая часть

6.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и поручение от 22.10.2018 №33-6-79276/16-(8)-0.

Задание на оценку №385, являющееся Приложением к Государственному контракту № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., приведено в Приложении к данному отчету.

6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта.

Предполагаемое использование: для продажи на аукционе. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

6.3 Определение оцениваемой стоимости

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

6.4 Дата осмотра. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.

Дата осмотра: 26.10.2018 г.

Дата проведения оценки: 26.10.2018 г.

Номер и дата составления отчета: 1123-11/2018 от 31.10.2018 г.

6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

6.6 Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта включает в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную арендную плату за объект в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

Применение подходов к оценке объекта: для определения рыночной стоимости, рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Применение и отказ каждого из подходов обоснован в тексте Отчета.

Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

Описание методов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчета.

6.7 Перечень документов (предоставленных Заказчиком), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных, а также рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены документы, копии которых приведены в Приложении к настоящему отчету:

- Выписка из ЕГРП №77/100/502/2018-5986 от 16.07.2018 г.;
- Выписка из ЕГРН без номера без даты;
- Экспликация к поэтажному плану помещения без номера от 14.09.2018 г.;
- Поэтажный план, составленный по состоянию на 16.08.2018 г. без номера от 14.09.2018 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения) №2131/25 от 14.09.2018 г.;
- Уведомление ГБУ МосгорБТИ № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.;
- Поручение №№33-6-79276/16-(8)-0 от 22.10.2018 г.

6.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объекте оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 6.7);
- Интервью с представителями Заказчика;
- Результаты осмотра.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономического развития и политики - <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

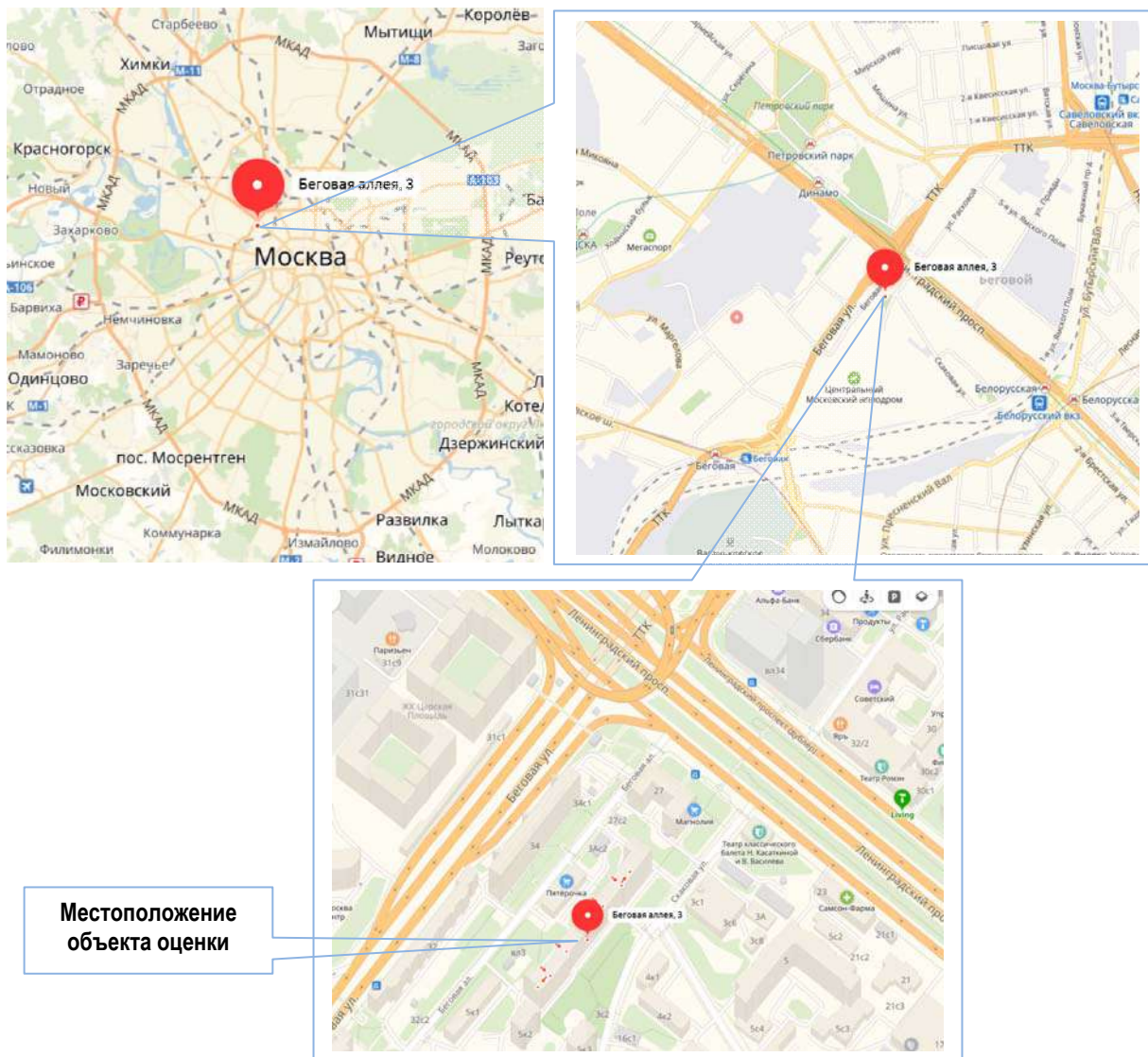
В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной.

7 Описание объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3.

7.1 Характеристика местоположения объект оценки

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Москвы приведена ниже.



Местоположение объекта оценки ³

Краткая характеристика Административного округа (Северный административный округ) и района расположения (Беговой район), в границах которых располагается оцениваемый объект, представлена в Приложении к настоящему отчету.

³ <http://maps.yandex.ru/>

7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общей площадью 364,90 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3.

Ближайшее окружение объекта оценки составляют административные объекты, объекты торговли, жилые дома.

Описание объекта оценки сделано на основании данных, предоставленных Заказчиком, результатов визуального осмотра, а также данных открытых источников.

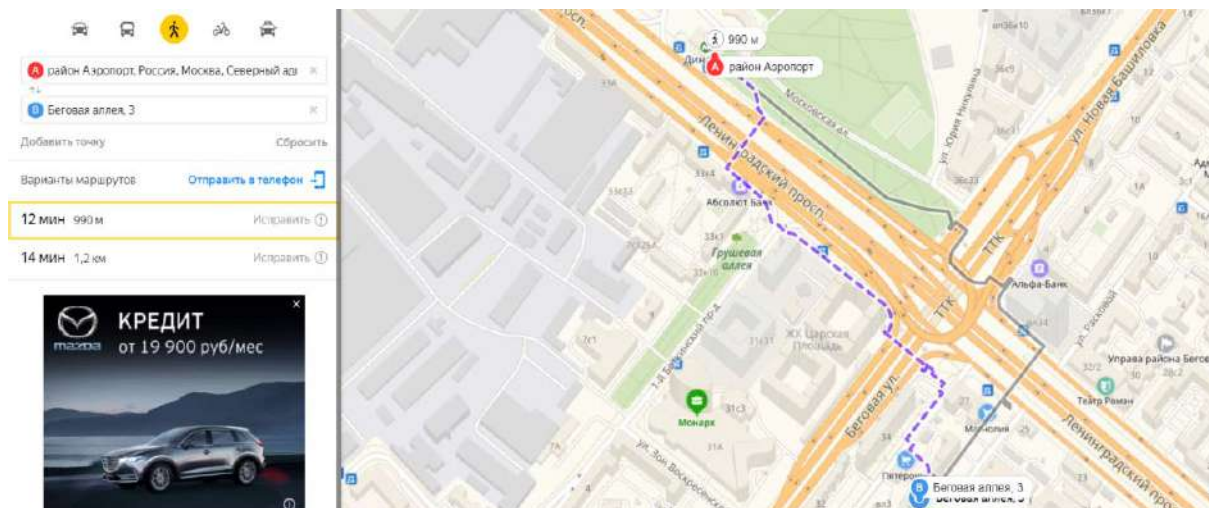
Общая характеристика объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Тип объекта	встроенное нежилое помещение
Назначение	ПСН
Текущее использование	не используется
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, алл. Беговая, д. 3
Административный округ г. Москвы	Северный административный округ
Район	Беговой
Станция метро	Динамо
Удаленность от станции метро ⁴	0,99 км / 12 мин. пешком
Доступ к объекту	свободный доступ
Линия застройки	внутриквартально
Тип входа	общий вход
Ориентация входа	со двора
Наличие витринных окон	нет витринных окон
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Права, учитываемые при оценке	право собственности/не установлены
Правообладатель объекта оценки	город Москва
Запись о государственной регистрации права	№77-77-09/016/2007-101 от 03.04.2007 г.
Зарегистрированные ограничения (обременения) прав	не зарегистрировано
Кадастровый номер	77:09:0005013:9642
Кадастровая стоимость, руб.	5 405 059,36
Тип здания, в котором расположен оцениваемый объект	жилое многоквартирное здание
Общая площадь, кв. м	16 089,00 ⁵
Этажность (наземная/подземная)	8, подземных этажей - 1
Год постройки	1958

⁴ Расстояние и пешая доступность до ближайшей станции метро были определены на основании данных сервиса Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps>).

⁵ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=70255

Наименование параметра	Значение параметра
Физическое состояние здания ⁶	хорошее
Инженерные коммуникации здания, в котором расположен объект оценки	обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, электричество
Этаж расположения объекта оценки	подвал
Общая площадь, кв.м, в т.ч.	364,90
Подвал	364,90
Цоколь	0,00
1 этаж	0,00
2 этаж	0,00
Основная площадь, кв.м	364,90
Вспомогательная площадь, кв.м	0,00
Высота потолка, м ⁷	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м
Состояние оцениваемого помещения ⁸	требуется капитальный ремонт
Наличие санузла ⁹	есть
Тип парковки	стихийная на прилегающей территории



Расстояние до ближайшей станции метро¹⁰

В соответствии с Поручением от 22.10.2018 г. №33-6-79276/16-(8)-0 оценка проводится с учетом имеющихся на дату оценки перепланировок.

⁶ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния:

Хорошее - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

Удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Неудовлетворительное - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

Ветхое - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.

Негодное - конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

⁷ Источник: Экспликация к поэтажному плану помещения без номера от 03.07.2018 г.

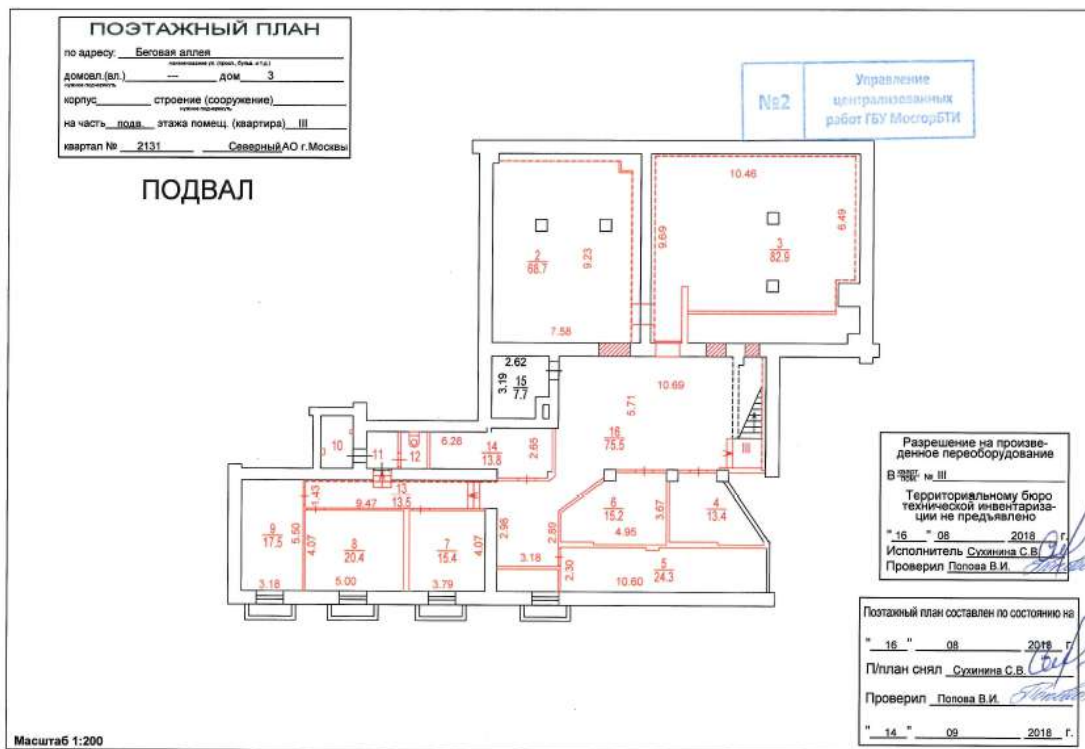
⁸ См. раздел 4.2.

⁹ См. раздел 4.2.

¹⁰ <http://maps.yandex.ru/>

В соответствии с предоставленным Заказчиком Поэтажным планом на территории объекта оценки проведены следующие перепланировки: устройство дверного проема во внутренней несущей стене, демонтаж несущих опор в комнатах 2 и 3 (площадью 151,6 кв. м) помещения III, демонтаж части стены в комнате 16 ((площадью 76,8 кв. м) помещения III, демонтаж спуска в подвал в комнате 3 (площадью 82,9 кв. м) помещения III, относящегося к общему имуществу собственников помещения дома.

Поэтажный план



Источник: Поэтажный план, составленный по состоянию на 16.08.2018 г. без номера от 14.09.2018 г.

Позтажный план

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>Беговая аллея</u> <small>кабинетный ул. (двор), подъезд и т.д.</small>	
домовл. (вл.) _____	дом <u>3</u>
корпус _____ строение (сооружение) _____ <small>примечание: для помещений</small>	
на часть <u>под</u> этажа помещ. (квартира) <u>III</u>	
квартал № <u>2131</u> С <u>АО</u> г. Москва	

демонтаж
несущих опор

№5

Управление
централизованных
работ ГБУ МосгорБТИ

ПОДВАЛ

устройство
дверного проема в
несущей стене

демонтаж
спуска в
подвал

демонтаж
части стены

Разрешение на произве-
денное переоборудование

В под № III

Территориальному бюро
технической инвента-
ризации не предъявлено

" 28 " 05 2017 г.

Исполнитель Самарянова В.А.

Проверил Кудашов Д.В.

Позтажный план составлен по состоянию на

" 28 " 05 2017 г.

П/план снял Самарянова В.А.

Проверил Кудашов Д.В.

" 14 " 06 2017 г.

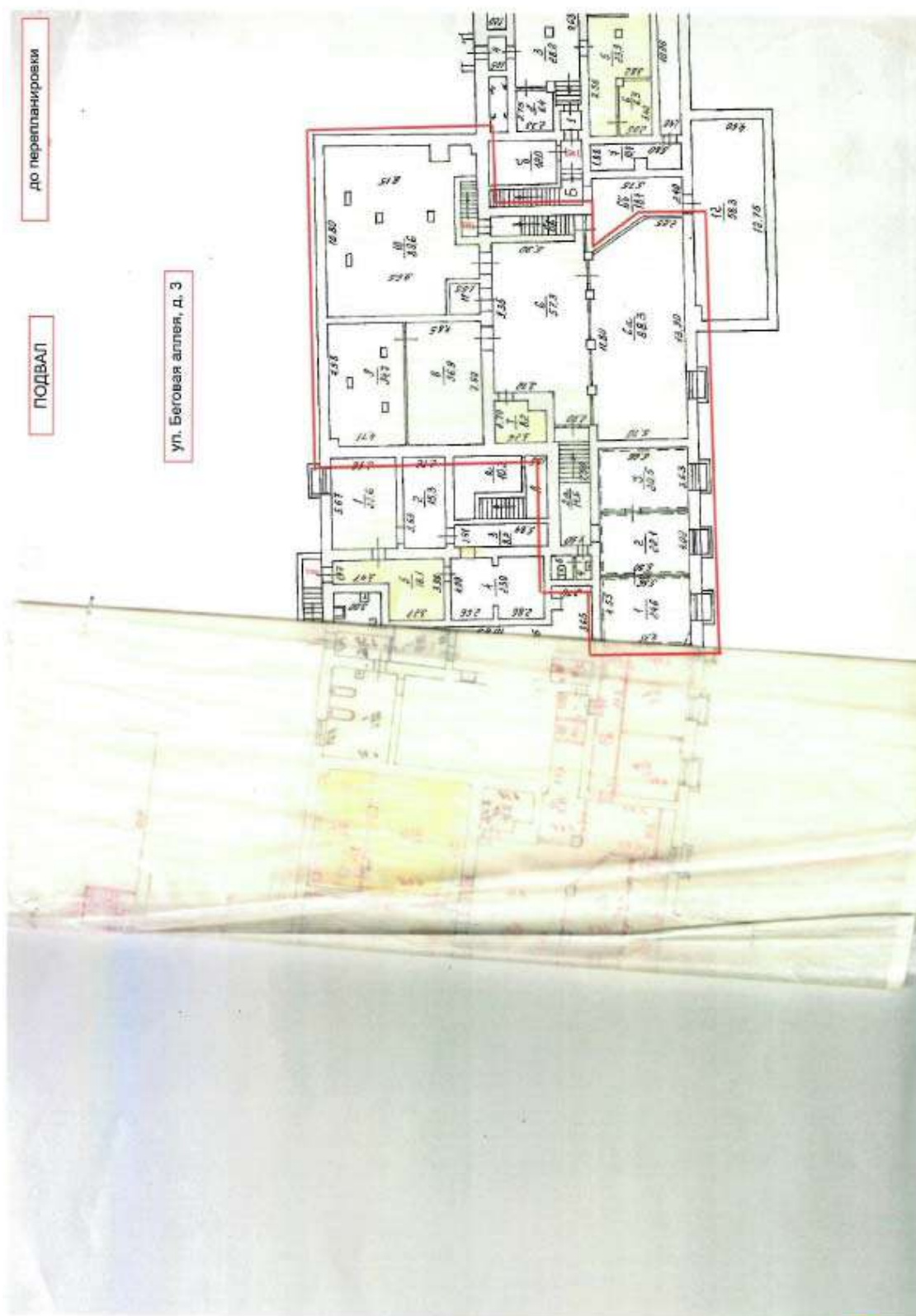
Масштаб 1:200

Документ зарегистрирован № ИС-9400/17 от 22.08.2017 Дырдина М.В. ("МосгорБТИ" ГБУ)
Страница 3 из 5. Страница создана: 22.08.2017 09:07

ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКВЫ

Уведомление № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.

Потажный план



Документ зарегистрирован № ИС-9400/17 от 22.08.2017 Дырдина М.В. ("МосгорБТИ" ГБУ)
Страница 4 из 5. Страница создана: 22.08.2017 09:07



Уведомление № ИС-9400/17 от 22.08.2017 г.

Затраты на устранение несогласованных перепланировок будут учтены в корректировке на состояние помещений (требуется капитальный ремонт), на подготовку необходимой документации для регистрации проведенных перепланировок будут учтены в разделе 13 после согласования результатов сравнительного и доходного подходов.

В ходе визуального осмотра было установлено, что в помещениях объекта оценки требуется проведение капитального ремонта.

Затраты на подготовку необходимой документации для регистрации проведенных перепланировок будут учтены в разделе 13 после согласования результатов сравнительного и доходного подходов.

Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. В соответствии с данными Выписки из ЕГРП № 77/100/502/2018-5986 от 16.07.2018г. и Поручения № №33-6-79276/16-(8)-0от 22.10.2018 г. площадь объекта оценки составляет 364,9 кв. м. В соответствии с данными Экспликации к поэтажному плану от 14.09.2018 г. площадь объекта оценки составляет 376,8 кв. м, а изменение площади по данным Экспликации и Поэтажного плана, предоставленных Заказчиком, произошло в результате проведения перепланировок.

Учитывая, необходимость устранения перепланировок и учета в разделе 13 затрат на их узаконивание, при проведении оценки Оценщик исходил из того, что площадь объекта оценки соответствует представленной в правоустанавливающей документации и п. 1 Задания на оценку – 364,9 кв. м.

В соответствии с предоставленной Заказчиком Экспликацией, высота потолка в большинстве комнат объекта оценки – 2,50 м, в комнате 5 - 4,15 м.

В ходе визуального осмотра было установлено, что в комнатах 4, 6 и 16 высота потолка также явно превышает 3 метра.

Т.к. общая площадь в соответствии с данными Экспликации и принимаемая в расчетах отличается, а данные о площади комнат представлены только в Экспликации, для того, чтобы определить площадь комнат с той или иной высотой потолка, Оценщик определил вклад каждой из комнат в общую площадь по данным Экспликации и на основании полученных данных определил площадь каждой из комнат объекта оценки соответствии с Выпиской из ЕГРП, Поручения и Задания на оценку.

На основании полученных данных была определена высота потолка объекта оценки.

№ комнаты	Площадь в соответствии с Экспликацией и Поэтажным планом, кв.м	Условный вклад	Площадь, принимаемая при проведении расчетов, кв.м	Высота потолка, м	Высота потолка по Экспликации, м
2	68,70	0,182	66,50	2,50	2,50
3	82,90	0,220	80,30	2,50	2,50
4	13,40	0,036	13,00	4,15	2,50
5	24,30	0,064	23,50	4,15	4,15
6	15,20	0,040	14,70	4,15	2,50
7	15,40	0,041	14,90	2,50	2,50
8	20,40	0,054	19,80	2,50	2,50
9	17,50	0,046	16,90	2,50	2,50
10	3,30	0,009	3,20	2,50	2,50
11	3,00	0,008	2,90	2,50	2,50
12	2,20	0,006	2,10	2,50	2,50
13	13,50	0,036	13,10	2,50	2,50
14	13,80	0,037	13,40	2,50	2,50
15	7,70	0,020	7,50	2,50	2,50
16	75,50	0,200	73,10	4,15	2,50
Итого	376,80	1,000	364,90		

Учитывая, что в соответствии с классификацией, приведенной в разделе 8.4.6. существует следующая градация высоты потолка: до 2 м, 2 – 2,5 м, 2,5 – 3 м, выше 3,0 м, высота этажа объекта оценки в рамках настоящих расчетов указана как: «2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м».

Год постройки и состояние здания приняты на основании Справки БТИ о состоянии здания (строения), данных осмотра и открытых источников (flatinfo.ru/).

Учитывая площадь объекта оценки и его назначение – помещение свободного назначения, а также тот факт, что сдаваться в аренду он будет по общей площади, Оценщик считает, что 100% площадей оцениваемого помещения являются основными, что типично для подобных помещений на рынке недвижимости г. Москвы.

Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным Справки БТИ, здание, в котором расположен объект оценки, обеспечено электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией. На основании визуального осмотра было установлено, что оцениваемый объект обеспечен электричеством, отоплением, водоснабжением, канализацией, санузел на дату оценки отсутствует, но все выводы под него сделаны, оценка проводится в предположении, что затраты на установку сантехприборов учтены в корректировке на состояние отделки. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования объекта в соответствии с его наиболее эффективным использованием.¹¹

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки:

Краткие характеристики состояния отделки

Состояние	Критерии отнесения
Улучшенная отделка (евроремонт)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).
Требуется косметический ремонт	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Требуется капитальный ремонт	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

¹¹ См. раздел 4.2.

Состояние	Критерии отнесения
Без отделки	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению. в помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.

Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Осмотр объекта оценки был проведен 26.10.2018 г. результаты представлены ниже.

Внешний вид здания, в котором располагается Объект оценки и ближайшее окружение





Входная группа и состояние помещений объекта оценки



