



является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО  
ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 апреля  
2014 г.

**ОТЧЕТ**  
**№ ДЭПР/17-02-19-11**

**Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда  
общей площадью 44,2 кв.м., расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1**

**Дата оценки:** 13 февраля 2019 г.

**Дата составления:** 18 февраля 2019 г.

**Заказчик:** Департамент экономической политики и развития города Москвы

**Исполнитель:** ООО «ОЗФ ГРУПП»

**Москва, 2019 год**





101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.  
10/1, стр.1  
тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72  
факс (495) 624-09-30  
[www.ozf.ru](http://www.ozf.ru)

e-mail: [info@ozf.ru](mailto:info@ozf.ru)

**Сопроводительное письмо к отчету об оценке № ДЭПР/17-02-19-11 от 18 февраля 2019 г.**

В соответствии с Заданием на оценку № 11 от «11» февраля 2019 г. к Государственному контракту № ДЭПР/17-02-19 от 07.02.2019 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости объекта нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 13 февраля 2019 г.

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв.м.
1	Объект нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	3 917 000	88 620	3 264 167	73 850

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

**Директор  
ООО «ОЗФ ГРУПП»**

**Черников А.Ю.**



<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № ДЭПР/17-02-19-11 ОТ 18 ФЕВРАЛЯ 2019 Г.</b>	<b>3</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>7</b>
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	9
1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
<b>2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b>	<b>13</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	15
3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>19</b>
4.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.4 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	29
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>31</b>
<b>6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</b>	<b>32</b>
6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
6.1.1 КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	38
6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
6.2.1 Итоги 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы	40
6.2.2 Операционные и эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости	65
6.2.3 Ставки капитализации	66
6.2.4 Вакантность	66
6.2.5 Информации о фактических сделках по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	67
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	72
6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	72
6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	72
6.3.3 Условия продажи	72
6.3.4 Условия рынка	72
6.3.5 Местоположение объекта	73
6.3.6 Физические характеристики объекта	84
6.3.7 Экономические характеристики	88
6.3.8 Наиболее эффективное использование	89
6.3.9 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	90
6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	90
<b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>92</b>
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	92

7.1.1	Выбор объектов-аналогов.....	92
7.1.2	Обоснование корректировок .....	97
7.1.3	Расчет стоимости методом сравнения продаж .....	101
7.1.4	Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	104
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	105
7.2.1	Выбор аналогов для расчета величины арендной платы.....	105
7.2.2	Обоснование корректировок .....	109
7.2.3	Расчет рыночной стоимости величины арендной платы.....	114
7.2.4	Расчет действительного валового дохода .....	117
7.2.5	Определение величины операционных расходов.....	117
7.2.6	Расчет ставки капитализации .....	117
7.2.7	Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации. ....	117
7.2.8	Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....	118
8.	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ/ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....</b>	<b>119</b>
9.	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>122</b>
10.	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....</b>	<b>124</b>
11.	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>125</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ .....	126
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	154

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Основные факты и выводы

В таблице ниже указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

### Общие сведения, цель и назначения оценки

Таблица 2

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Задание на оценку № 11 от «11» февраля 2019 г. к Государственному контракту ДЭПР/17-02-19 от 07.02.2019 г.
<b>Объект оценки:</b>	Объект нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
<b>Месторасположение Объекта оценки:</b>	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
<b>Правообладатель:</b>	Право собственности – собственность города Москвы
<b>Заказчик оценки:</b>	Департамент экономической политики и развития города Москвы
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности
<b>Цель и назначение оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Для продажи на аукционе
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата проведения оценки (дата определения стоимости):</b>	13 февраля 2019 г.
<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	13 февраля 2019 года
<b>Дата составления отчета:</b>	18 февраля 2019 г.
<b>Статус настоящего документа:</b>	Отчет об оценке
<b>Порядковый номер отчета:</b>	№ ДЭПР/17-02-19-11
<b>Форма отчета:</b>	Письменная
<b>Балансовая стоимость:</b>	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки:</b>	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку. Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.
<b>Результаты оценки, полученные при применении:</b>	
<b>Затратный подход, руб. с учетом НДС:</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход, руб. с учетом НДС:</b>	4 150 453
<b>Доходный подход, руб. с учетом НДС:</b>	3 919 230
<b>Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета устранения перепланировки, руб. с учетом НДС</b>	4 034 841
<b>Затраты на устранение перепланировки, руб. с учетом НДС</b>	117 982
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом затрат на устранение перепланировки, округленно, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 917 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом затрат на устранение перепланировки, руб. без учета НДС</b>	<b>3 264 167</b>

## 1.2 Задание на оценку

Таблица 3

<b>Объект оценки:</b>	Объект нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
-----------------------	---

<b>Состав объекта оценки</b>	Согласно прилагаемым документам и результатам осмотра. - Нежилое помещение общей площадью 44,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	Согласно прилагаемым документам БТИ
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	Право собственности Обременения: не зарегистрировано
<b>Правообладатель:</b>	Право собственности на нежилое помещение принадлежит городу Москве
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Задание на оценку № 11 от «11» февраля 2019 г. к Государственному контракту ДЭПР/17-02-19 от 07.02.2019
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для продажи на аукционе
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки
<b>Дата оценки:</b>	13 февраля 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	с 12.02.2019 г. по 18.02.2019 г.
<b>Статус настоящего документа:</b>	Отчет об оценке
<b>Форма отчета:</b>	Письменная
<b>Балансовая стоимость:</b>	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки:</b>	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку. Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.

### 1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 4

<b>Заказчик Отчета:</b>	<b>Департамент экономической политики и развития города Москвы</b> ОГРН: 1027739830161, дата присвоения 19.12.2002 г Юридический адрес: 125032, Москва, ул. Тверская, д.13, Фактический адрес: 125032, Москва, Вознесенский пер., д.21, Банковские реквизиты: ИНН 7710168515 КПП 771001001 УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы, л/с 0384011000450175), Расчетный счет: 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000 Тел: 8 (495) 957-72-21
<b>Исполнитель:</b> (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»</b> Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20. 02. 2006 г. Полис № 022-073-001750/18 от 03 мая 2018 г., ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 500 000 000 (пятьсот миллионов) руб., срок действия договора с 21 мая 2018 года по 20 мая 2019 года. Дополнительная ответственность Исполнителя, предусмотренная в п.7.12 Контракта, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Договор страхования ответственности № 022-073-001750/18-1 от 05.10.2018 г., лимит ответственности 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей, период страхования с 05 октября 2018 г. по 20 мая



	2019 г. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.
<b>Сведения об Оценщике:</b>	<p><b>Трубина Елена Сергеевна</b> Является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 1264.12 от 12.04.2013 г.</p> <p><b>Сведения об образовании</b> Диплом Марийского государственного технического университета ПП-I № 504264 от 08 июля 2010 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0309, 2013 год. Удостоверение о повышении квалификации 772401241088 от 15.09.2016 по программе «Оценочная деятельность» в Негосударственном образовательном учреждении высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0297.</p> <p><b>Страхование гражданской ответственности Оценщика:</b> Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 22 июля 2018 г. по 21 июля 2019 г., полис № 022-073-001890/18 от 02.07.2018 г.</p> <p><b>Квалификационный аттестат</b> в области оценочной деятельности №005236-1 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p><b>Стаж работы в области оценочной деятельности:</b> с 08.07.2010 г.</p> <p><b>Телефон оценщика:</b> +7 (495) 624-07-78</p> <p><b>Почтовый адрес оценщика:</b> 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 3/13, стр.1.</p> <p><b>Адрес электронной почты оценщика:</b> <a href="mailto:info@ozf.ru">info@ozf.ru</a></p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:</b>	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.

#### 1.4 Сертификат качества оценки

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

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

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

### **1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

4. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.
13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.
14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
17. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
18. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
19. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
20. Осмотр объекта проводился 13 февраля 2019 года Оценка проводится с допущением того, что с даты осмотра до даты оценки состояние объекта оценки не претерпело изменений.
21. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

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

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

## 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

**Оценочная деятельность.** Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**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 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.

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** - 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 N 2)".

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

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена 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.

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

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

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

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

### **3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

#### **3.1 Цель оценки. Вид определяемой стоимости**

Настоящая оценка проведена с целью определения рыночной стоимости объекта нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1.

Данная оценка предназначена: Для продажи на аукционе.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный «Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

#### **3.2 Описание процесса оценки**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

**Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):**

- 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.

### **3.3 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Затратный подход**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для 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 (ФСО №1).

Применение затратного подхода имеет большую погрешность, что в ходе согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, может привести к искажению достоверной стоимости.

Следует учесть, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменения в инфраструктуре, социально-экономические изменения. Невозможность учета вышеуказанных факторов может существенно исказить итоговую рыночную стоимость.

**Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.**

#### **Сравнительный подход**

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.

**Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.**

#### **Доходный подход**

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

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K - соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

- Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

**Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок помещений и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.**

### **3.4 Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРП;
2. Выписка из ЕГРН;
3. поэтажный план;
4. Экспликация;
5. Справка БТИ о состоянии здания (строения);

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно п. 11 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Предоставленные Заказчиком документы не заверены.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 44,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1.

##### 4.1 Описание месторасположения объекта оценки

В таблице ниже указана информация по району расположения Объекта оценки.

##### Характеристики местоположения объекта оценки

Таблица 5

Показатель	Наличие и описание показателя
Адрес	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1
Административный округ	САО
Муниципальный район	Западное Дегунино
Станция метро/ станция МЦК	Ховрино
Расстояние до метро / станции МЦК (расстояние по карте Яндекс)	1,3
Время в пути до метро (диапазон)	5-10 минут транспортом
Ближайшие транспортные магистрали	СВХ, МКАД
Инфраструктура	Хорошо развитая
Смог, грязь, шум - уровень	Высокий
Темпы развития района	Стабильные



Рисунок 1 Расположение входной группы оцениваемого объекта



Рисунок 2 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

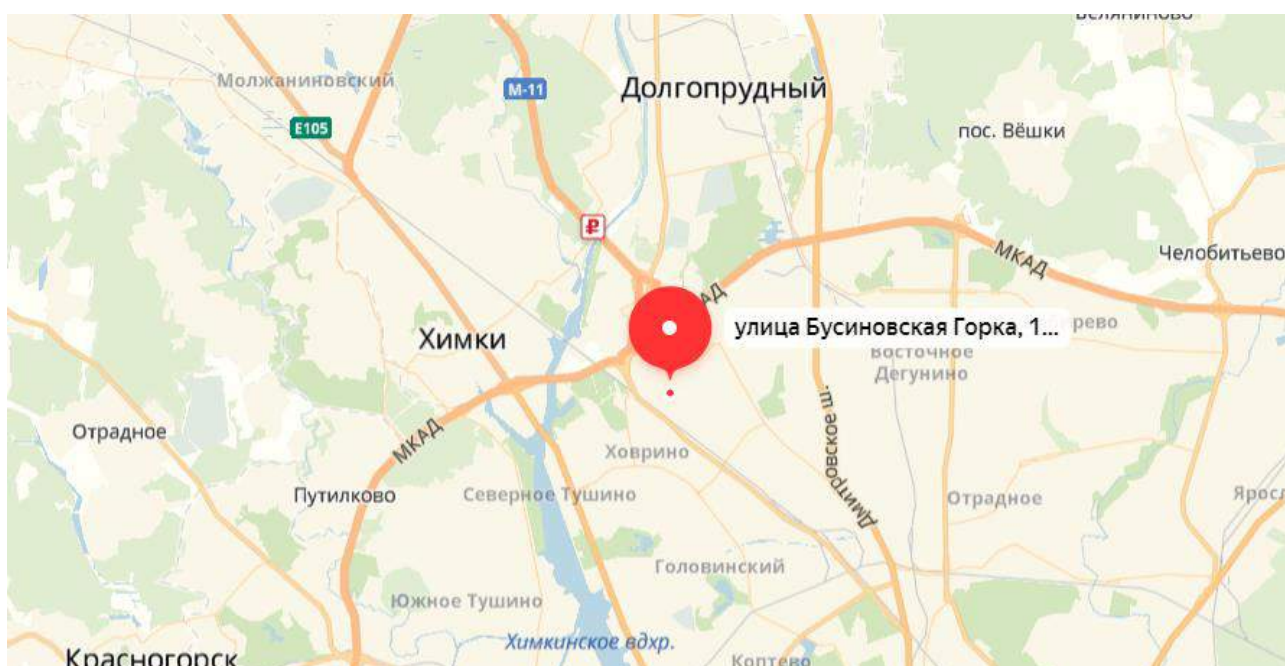


Рисунок 3 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы



Рисунок 4 Местонахождение Объекта оценки относительно станции метро



**Северный административный округ**<sup>1</sup> — один из 12 административных округов города Москва. Сокращённое название — САО. В округе расположено 8 крупных промышленных зон. Округ имеет свои гербовую эмблему и флаг. Административный округ включает в себя 16 районов города. Код САО по ОКАТО — 45 277 000 000. Префект с 2 октября 2018 года — по настоящее время — В. В. Степанов. Управление округом осуществляет Префектура САО и прочие окружные органы власти.

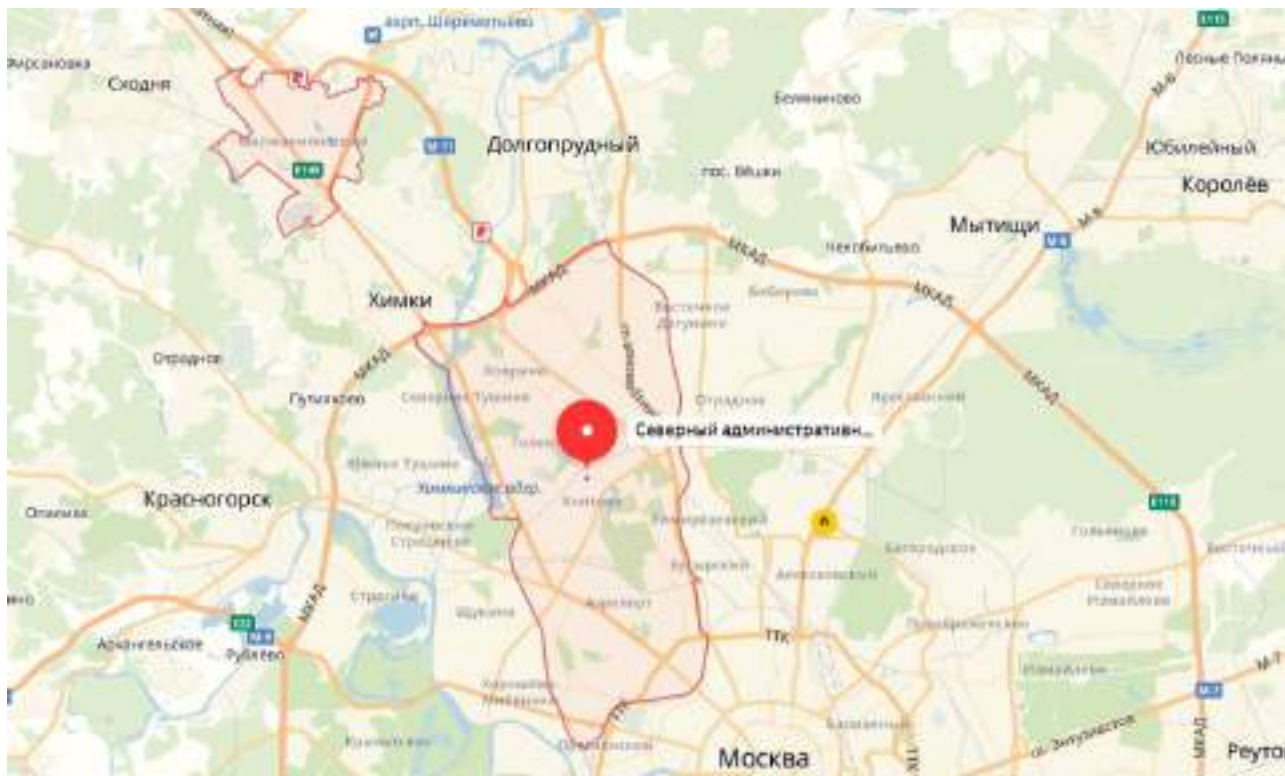


Рисунок 5 Округ на карте

**Западное Дегунино**<sup>2</sup> — район в Москве и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в Северном административном округе. Граница района Западное Дегунино проходит по оси Малого кольца МЖД, далее по оси Октябрьской ЖД, городской черте Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), осям Бусиновского проезда, улице Ижорской, Коровинскому шоссе и Дмитровскому шоссе до Малого кольца МЖД.

<sup>1</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3)

<sup>2</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5\\_%D0%94%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%BE](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%94%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%BE)