

Отчет №П237-20

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – отдельно
стоящего нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Электрозаводская, д. 35, строен. 1, общей площадью 189,9 кв.м,
кадастровый номер 77:03:0003012:1038

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 14.01.2020

Дата составления отчета: 20.01.2020



ООО "Оценка и Консалтинг"

420140 г.Казань, ул. Ю.Фучика, д.90а (БЦ "Франт"), оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@list.ru

В Департамент экономической
политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом № ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта – отдельно стоящего нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 35, строен. 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер 77:03:0003012:1038.

Дата оценки: 14.01.2020

Срок проведения оценки: с 14.01.2020 по 20.01.2020

Дата составления отчета: 20.01.2020

Порядковый номер отчета: №П237-20.

Предполагаемое использование результатов оценки: для продажи на аукционе.

Результат оценки не может быть использован по иному назначению.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П237/1 от 13.01.2020.

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС за 1 кв. м
Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Электrozаводская, д 35, строен 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003012:1038	20 411 000	107 483	17 009 000	89 568

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание.....	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки.....	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Заявление о соответствии.....	- 8 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 9 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете.....	- 13 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 15 -
6.1. Источники рыночной информации	- 15 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	- 16 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 17 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 18 -
8.1. Описание местоположения объекта оценки	- 18 -
8.1. Имущественные права и обременения	- 27 -
8.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ).....	- 29 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 34 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-ноябрь 2019г.	- 34 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г.....	- 37 -
9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости.....	- 39 -
9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	- 40 -
9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам 3 квартала 2019 года	- 43 -
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	- 51 -
9.7. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 76 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки.....	- 81 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 81 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке.....	- 82 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки	- 82 -
10.4. Затратный подход.....	- 82 -
10.5. Сравнительный подход	- 84 -
10.6. Доходный подход	- 84 -

11. Расчет стоимости здания затратным подходом	- 86 -
11.1. Расчет стоимости восстановительных работ.....	- 87 -
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	- 90 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом.....	- 90 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	- 90 -
12.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 94 -
12.4. Обоснование и расчет корректировок	- 94 -
12.5. Учет избытка (недостатка) земельного участка в едином объекте недвижимости ...	- 98 -
13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	- 99 -
13.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	- 99 -
13.2. Выбор объектов-аналогов	- 99 -
13.3. Обоснование и расчет корректировок	- 104 -
13.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	- 107 -
13.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)	- 108 -
13.6. Расчет чистого операционного дохода.....	- 108 -
13.7. Расчет ставки капитализации.....	- 108 -
13.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	- 108 -
13.9. Учет избытка (недостатка) земельного участка в едином объекте недвижимости .	- 108 -
14. Выводы и анализ результатов оценки.....	- 110 -
15. Приложения	- 112 -
15.1. Аналоги по продаже	- 113 -
15.2. Аналоги по аренде	- 118 -
15.3. Копии использованных материалов.....	- 124 -
15.4. Копии документов Заказчика.....	- 164 -
15.5. Копии документов Оценщика.....	- 174 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер 77:03:0003012:1038, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Электрозаводская, д 35, строен 1.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил сравнительный и доходный подходы.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб. с НДС

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Электрозаводская, д 35, строен 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003012:1038	19 971 000	20 850 000	не применялся
Удельный вес подхода	0,5	0,5	0,0
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта округленно, руб.	20 411 000		

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 2. Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС за 1 кв. м
Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Электрозаводская, д 35, строен 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003012:1038	20 411 000	107 483	17 009 000	89 568

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019, задание на оценку П237/1 от 13.01.2020.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Рыночная стоимость определяется для продажи на аукционе.
- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П237/1

к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19

г. Москва

13.01.2020

1. Объект оценки: отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Электрозаводская, д. 35, строен 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003012:1038.

2. Состав объекта оценки: согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.

3. Характеристики объекта оценки: согласно прилагаемым документам БТИ.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:

4.1. Право собственности на здание/не установлены.

4.2. Право аренды, сроком сорок девять лет, на земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003012:31 и площадью 1107 кв. м.

5. Имущественные права на объект оценки: собственность города Москвы.

6. Основание для проведения оценки: служебная записка от 18.09.2019 № 33-6-268573/18-(5)-0.

7. Вид стоимости: рыночная стоимость.

8. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта.

9. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для продажи на аукционе.

10. Дата оценки: на дату осмотра.

11. Расчет стоимости услуг на выполнение задания: стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	Москва, ул. Электрозаводская, д. 35, строен 1	11 848,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 11848 (одиннадцать тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. Срок проведения оценки: с 14.01.2020 по 20.01.2020.

13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

14. Приложения: документация БТИ.

От Государственного заказчика:
Исполняющий обязанности начальника
Управления оценки



Д.Б. Сусленков

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и
Консалтинг»



м.п.

Е.В. Евсеев



ООО «Оценка и Консалтинг»

420140 г.Казань, ул. Ю.Фучика, д.90а (БЦ «Франт»), оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@list.ru

Исх.№ ПН-039 от 14.01.2020

Начальнику Управления оценки Департамента
экономической политики и развития города
Москвы
В.В. Васильеву
125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13

Уважаемый Виктор Вячеславович!

Доводим до Вашего сведения, что в рамках исполнения контракта от «08» мая 2019 г. № ДЭПР/54-05-19 **14.01.2020** был произведен осмотр следующего объекта:

- г.Москва, ул. Электrozаводская, д. 35, стр. 1 (задание №П237).

Прошу в соответствии с п.2.11 Приложения 1 к Контракту № ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 г. актуализировать указанное задание на оценку в части сроков оказания услуг.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Евсеев Е.В.

Исп. Адильев А.Р.
+7 (917) 250 72 88

3. Заявление о соответствии

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

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщиков не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценщики имеют соответствующий опыт и навыки, нужные для оценки данного объекта;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии с ФЗ-135 ст. 15
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «СФСО».			

Оценщик

Петрова А.И.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

13. 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.

14. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

15. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

16. 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.

17. 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 подлежит.

18. Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

19. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

20. 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.

21. 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.

22. 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

23. Предполагаемым использованием результатов оценки является – для продажи на аукционе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

24. На основании поэтажного плана у объекта оценки имеются перепланировки. Так как объекту оценки требуется капитальный ремонт, затраты на согласование перепланировок не учитываются.

25. Оцениваемое здание расположено на земельном участке площадью 1107 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003012:31 и адресным ориентиром: г. Москва, Электrozаводская ул., вл. 37/4, стр. 7.

На указанном земельном участке также расположен иной объект капитального строительства, часть которого находится в частной собственности (кадастровый номер 77:03:0003012:1075 (производственное)).

Согласно пункту 1.1 ст. 39.20 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ.

Проектом межевания территории квартала предусмотрен единый земельный участок под вышеуказанными объектами капитального строительства, в связи с чем в настоящее время он является неделимым.

Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003012:31 находится в аренде ООО «КЕДР-И» на основании договора с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.09.2004 № М-03-506302 (запись в ЕГРН от 29.12.2004 № 77-01/03-203/2004-839). Статус договора аренды действующий.

В соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, производится вместе с земельным участком за исключением отчуждения части здания, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Согласно п. 2 ст. 39.20 ЗК РФ в случае, если здание, сооружение, расположенное на земельном участке, раздел которого невозможно

осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

С учетом изложенного, нежилое здание будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено. В последствии собственник оцениваемого здания имеет право на заключение договора аренды на земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, с множественностью лиц.

26. Москомархитектура письмом от 24.07.2019 № МКА-02-34295/9-1 проинформировала, что земельный участок частично расположен в границах улично-дорожной сети (кадастровый номер 77:03:0003012:31), в соответствии с Законом города Москвы от 21.03.2007 № 8 (ред. от 04.07.2012, с изм. от 11.04.2016) «О перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы». В соответствии с Генеральным планом города Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17 «О генеральном плане города Москвы» Электрозаводская улица является местной улицей.

Тем не менее, согласно Разбивочного чертежа-акта линий градостроительного регулирования №37 от 25.02.2010 «Корректировка красных линий улицы Электрозаводская в районе владения 37/4» красные линии улично-дорожной сети установлены по границам рассматриваемого земельного участка по фасаду нежилого здания по адресу: г. Москва, Электрозаводская ул., д.35, стр.1.

С учетом изложенного, нахождение земельного участка, на котором расположен объект оценки, в границах улично-дорожной сети не влияет на его рыночную стоимость.

27. 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.

5. Термины и определения, использованные в Отчете

Объект оценки - это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - величина, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Вид стоимости - при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.7 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.8 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.6 ФСО-2).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

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

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

Кадастровая стоимость - массовая оценка рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- 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>;
- Мосгосстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчету приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчете.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта 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. Служебная записка
2. Выписка из ЕГРН на здание;
3. Экспликация к поэтажному плану здания (строения);
4. Поэтажный план;
5. Письмо Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) №МКА-02-395/9-1 от 24.07.2019 г.

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 Контракта и предоставленных сведений.

Согласно п. 12 ФСО № 3, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Документы для проведения оценки предоставляются Заказчиком через официальный портал Департамента экономической политики и развития города Москвы: <https://deprerp.f-case.ru/>, и у Оценщика нет оснований считать предоставляемую информацию недостоверной.

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.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Петрова Аида Ильгизовна;

Место нахождения Оценщика/Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО "СФСО", рег. №628, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 29.06.2018 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ПП 310496 НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» (г. Казань) по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", рег. номер 1402 от 20.05.2010 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 013080-1 от 13 июня 2018 г. Действителен до 13 июня 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности № 19490В4000037 от 28.06.2019, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК». Период страхования с 01.07.2019 по 30.06.2020 г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с июля 2014 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

Месторасположение – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Франт»), 8 этаж, офис 814.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №19490В4000018 от 01.04.2019, срок действия полиса с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г. Страховая сумма 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион руб.)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

8.1. Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки является отдельно стоящее нежилое здание площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер 77:03:0003012:1038, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Электрозаводская, д 35, строен 1.

Таблица 4 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Наименование	Описание, показатель
Наименование объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Адрес	Москва, ул Электрозаводская, д 35, строен 1
Округ Москвы	ВАО
Муниципальный район	Преображенское
Зона расположения	ТТК-ЧТК
Станция метро	Преображенская площадь
Расстояние до метро, м	500
Время до метро	6 мин пешком
Время в пути до метро (диапазон)	5-10 минут пешком
Тип здания	Нежилое
Кадастровый номер	77:03:0003012:1038
Кадастровая стоимость, руб.	5 389 926,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	28 382,97
Вид права	Право собственности
Субъект права	город Москва
Балансовая стоимость	Нет данных
Количество этажей в здании	1 этаж
Подземных этажей	0
Год постройки	1900
Объект культурного наследия	н/д
Материал стен	кирпичные
Наличие обременений	н/д
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Функциональное назначение	административное здание
Фактическое использование	не используется
Площадь помещения, кв. м	189,90
Распределение площади по этажам:	
площадь подвала/ технического подполья, кв. м	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	189,90
площадь 2 этажа и выше, кв. м	0,00
чердачная надстройка, кв. м	0,00
Диапазон площади, кв. м	100-250
Площадь застройки, кв.м	211,00 ¹
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный
Наличие парковки	стихийная
Наличие витрин	Нет
Высота потолков, м	
высота подвала/ технического подполья, м	0
высота 1 этажа, м	3,25
высота 2 этажа, м	0,00

¹ Расчет Оценщика

Наименование	Описание, показатель
высота чердака, м	0
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Коммуникации в помещении	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

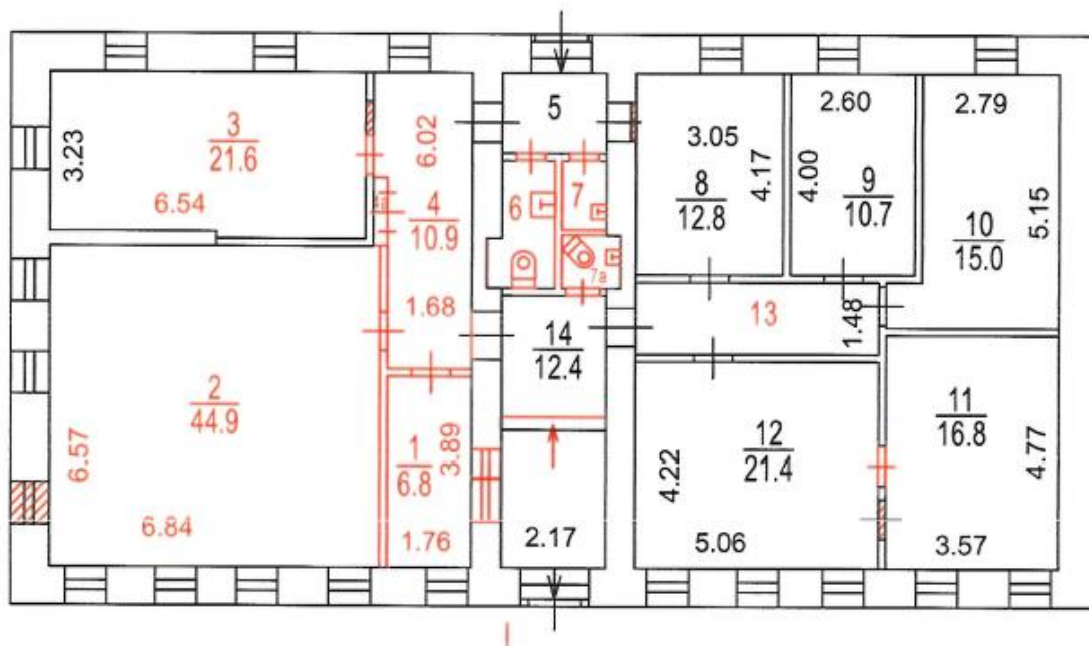
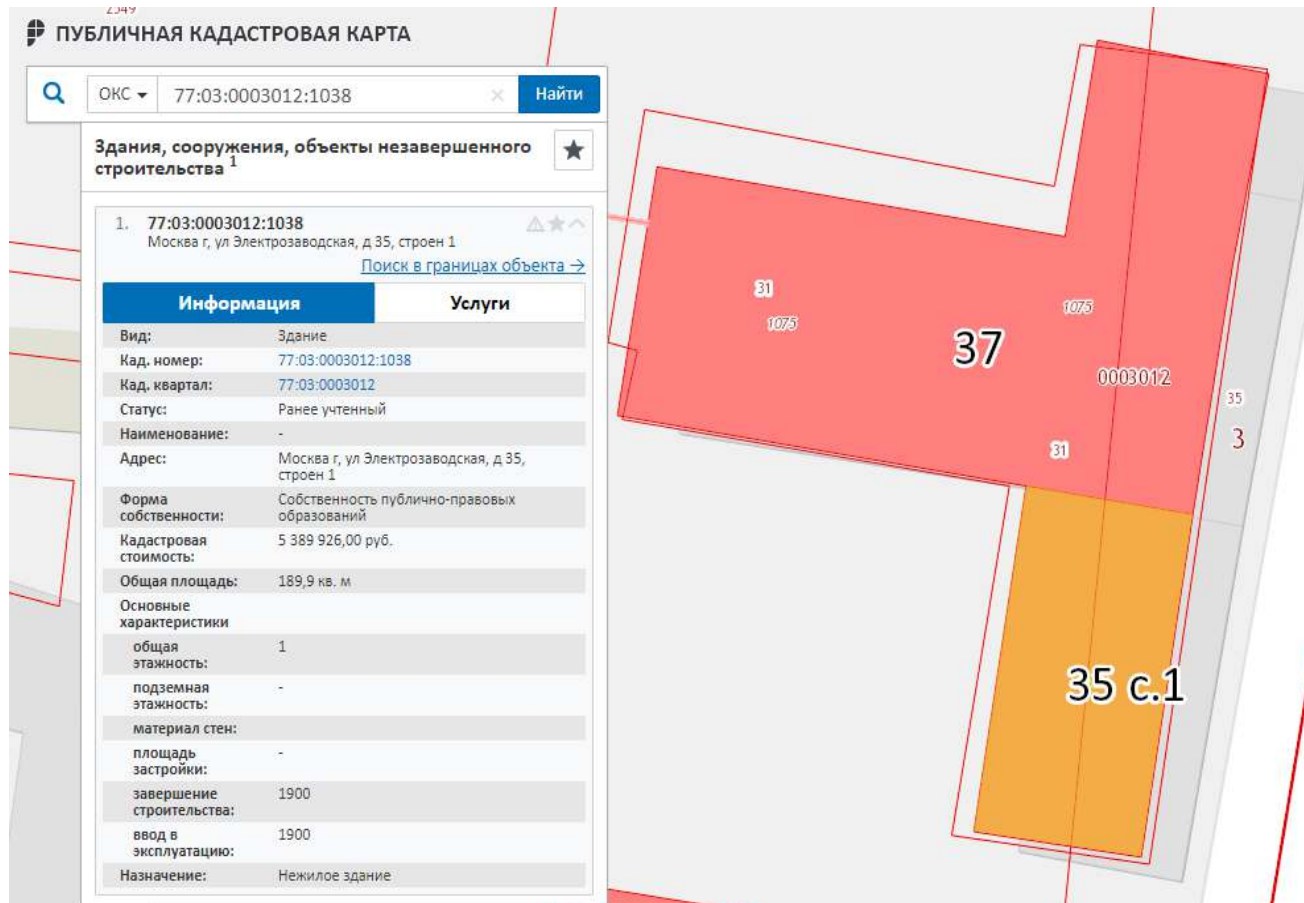


Рисунок 1. поэтажный план



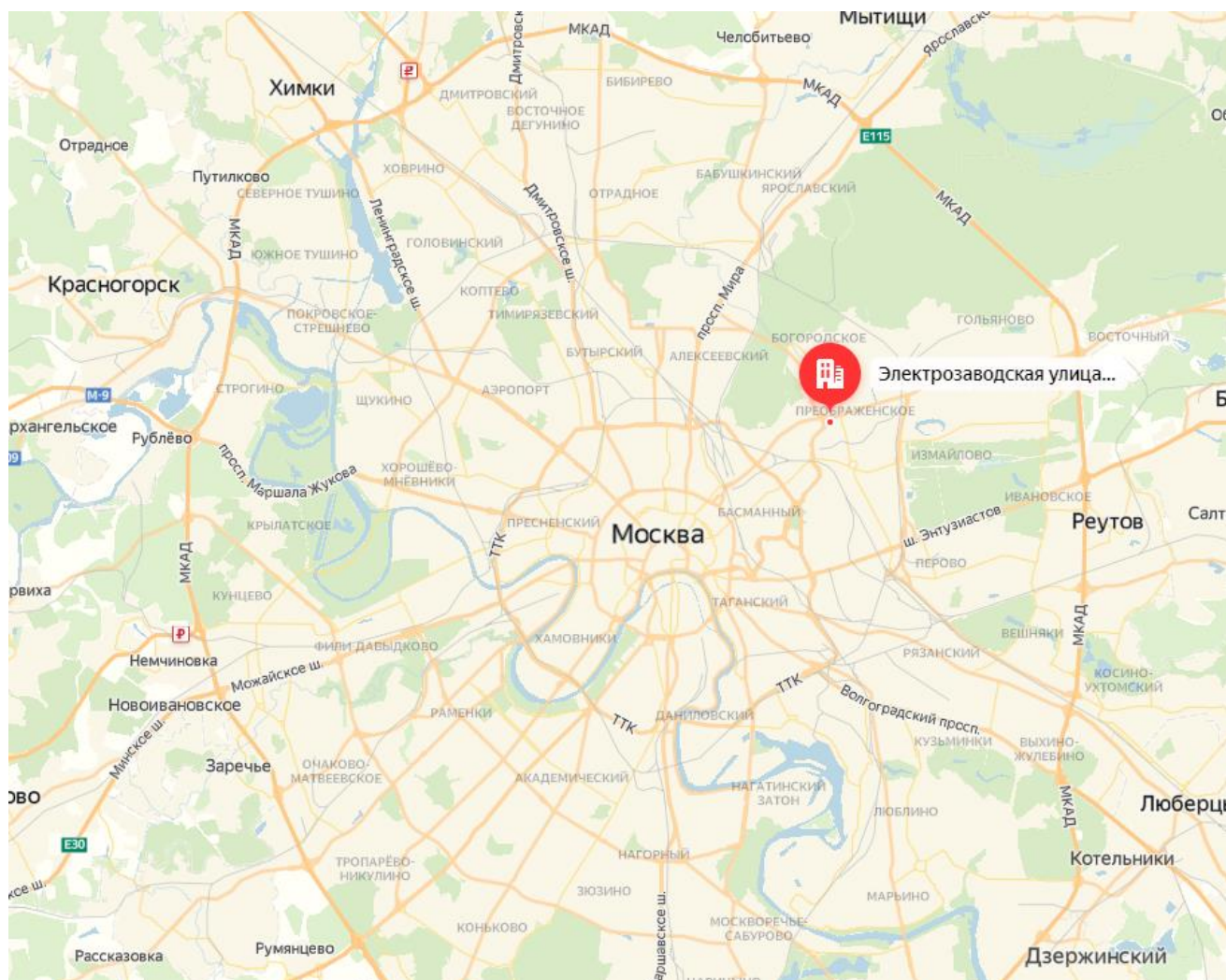


Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки в рамках Москвы

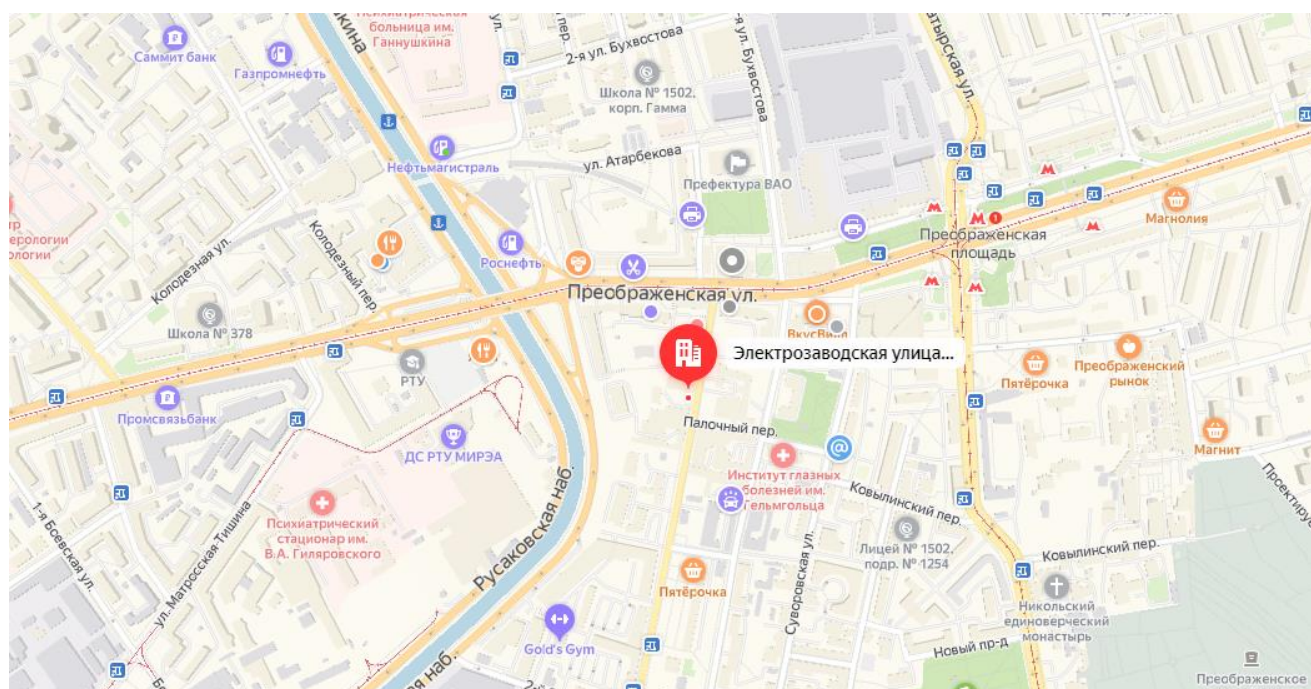


Рисунок 3. Карта локального расположения объекта оценки