

## Отчет № А1374-20

Об оценке рыночной стоимости право пользования на условиях договора аренды  
объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 382,9 кв.м,  
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.5, корп.3

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города  
Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 14.02.2020 г.

Дата составления отчета: 19.02.2020 г.



# 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 мая 2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 382,9 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.5, корп.3.

Дата оценки: 14.02.2020 г.

Срок проведения оценки: 14 февраля 2020 года - 19 февраля 2020 года.

Дата составления отчета: 19.02.2020 г.

Порядковый номер отчета: № А1374-20.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1374 от 14.02.2020 г.

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.

Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться исключительно согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

| №пп | Адрес                                       | Площадь,<br>кв.м. | Годовая<br>арендная<br>ставка,<br>руб/кв.м, без<br>НДС * | Годовая<br>арендная<br>ставка,<br>руб/кв.м, с<br>НДС* | Годовая<br>рыночная<br>арендная<br>плата, руб.<br>без НДС* | Годовая<br>рыночная<br>арендная<br>плата, руб. с<br>НДС(20%)* |
|-----|---|-------------------|--|---|--|---|
| 1   | г. Москва, ул. Орджоникидзе,<br>д.5, корп.3 | 382,9             | 3 640,00   | 4 368,00  | 1 393 756,00   | 1 672 507,20  |

**\* Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.**

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

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Содержание .....</b>  | <b>- 3 -</b>   |
| <b>1. Основные факты и выводы .....</b>  | <b>- 5 -</b>   |
| 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 -          |
| <b>2. Задание на оценку .....</b>  | <b>- 7 -</b>   |
| <b>3. Заявление о соответствии .....</b>   | <b>- 8 -</b>   |
| <b>4. Сделанные допущения и ограничительные условия .....</b>  | <b>- 9 -</b>   |
| <b>5. Термины и определения, использованные в Отчете .....</b>   | <b>- 11 -</b>  |
| <b>6. Перечень использованных при проведении оценки данных .....</b>   | <b>- 13 -</b>  |
| 6.1. Источники рыночной информации .....   | - 13 -         |
| 6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....  | - 13 -         |
| <b>7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....</b>  | <b>- 15 -</b>  |
| <b>8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки .....</b>  | <b>- 16 -</b>  |
| 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....   | - 16 -         |
| 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки .....  | - 35 -         |
| 8.3. Имущественные права и обременения .....   | - 36 -         |
| 8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НИНЭИ) .....  | - 36 -         |
| <b>9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....</b>   | <b>- 39 -</b>  |
| 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-ноябрь 2019г. ....  | - 39 -         |
| 9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на ноябрь 2019г. ....  | - 41 -         |
| 9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....  | - 44 -         |
| 9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на по итогам 3 квартала 2019 года .....  | - 47 -         |
| 9.4.1. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г. ....  | - 55 -         |
| 9.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г. ....   | - 62 -         |
| 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г. ....  | - 68 -         |
| 9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов ..... | - 73 -         |
| <b>10. Описание процесса оценки объекта оценки .....</b>   | <b>- 99 -</b>  |
| 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ .....   | - 99 -         |
| 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке .....  | - 100 -        |
| 10.3. Выбор подходов и методов оценки .....  | - 100 -        |
| 10.4. Затратный подход .....   | - 100 -        |
| 10.5. Сравнительный подход .....   | - 101 -        |
| 10.6. Доходный подход .....  | - 102 -        |
| <b>11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом .....</b>  | <b>- 103 -</b> |

|  |                |
|--|----------------|
| 11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом .....                       | - 103 -        |
| 11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов.....  | - 103 -        |
| 11.3. Выбор элементов и единиц сравнения .....   | - 105 -        |
| 11.4. Обоснование и расчет корректировок.....  | - 105 -        |
| <b>12. Выводы и анализ результатов оценки .....</b>  | <b>- 112 -</b> |
| <b>13. Приложения .....</b>  | <b>- 113 -</b> |
| 13.1. Аналоги по аренде помещений .....  | - 114 -        |
| 13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки - 122 - |                |
| 13.1. Копии материалов, использованных для корректирующих коэффициентов .....                    | - 133 -        |
| 13.2. Копии документов Заказчика.....  | - 141 -        |
| 13.3. Копии документов Оценщика.....   | - 154 -        |

## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 382,9 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.5, корп.3.

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

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход сравнительный.

**Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)**

| №пп | Наименование объекта  | Площадь, кв.м. | Затратный подход              |      | Сравнительный подход          |      | Доходный подход               |      | Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%) |
|-----|---|----------------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|--|
|     |   |                | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес  | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес  | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес  |  |
| 1   | право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения | 382,90         | не применялся                 | 0,00 | 3 640,00                      | 1,00 | не применялся                 | 0,00 | 3 640,00   |

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной ставки составляет:

| №пп | Адрес                                    | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-----|--|----------------|--|---|--|---|
| 1   | г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.5, корп.3 | 382,9          | 3 640,00                                     | 4 368,00                                  | 1 393 756,00                                   | 1 672 507,20                                      |

**\* Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.**

### 1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08 мая 2019г., задание на оценку №А1374 от 14.02.2020 г.

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

- Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком), указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для использования в качестве начальной цены торгов и не может быть использована иначе, чем в соответствии с целью оценки.

- 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 № А1374

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

г. Москва

14.02.2020

1. **Объект оценки:** право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 382,9 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 5, корп. 3 (свободного назначения).
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:** право пользования на условиях договора аренды, обременения - не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
6. **Основание для проведения оценки:** поручение от 20.12.2019 № 33-6-228360/18-(14)-0.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (с/без НДС):** определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки при планируемом использовании объекта недвижимости согласно п. 1.
9. **Дата(ы) оценки:** на дату осмотра.
10. **Расчет(ы) стоимости услуг на выполнение задания:** расчет стоимости оказания услуг по заданию осуществляется в соответствии со спецификацией, являющейся приложением № 5 к Техническому заданию, являющемуся приложением № 1 к государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

| № п/п | Описание объекта нежилого фонда  | Количество объектов оценки | Стоимость единицы, руб. | Стоимость услуг всего, руб. |
|-------|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1     | г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 5, корп. 3, общей площадью 382,9 кв. м | 1                          | 17 771,00               | 17 771,00                   |

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 17771 (семнадцать тысяч семьсот семьдесят один) рубль 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

11. **Срок проведения оценки:** с 14.02.2020 по 20.02.2020.

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

13. **Приложения:** пакет документов.

От Государственного заказчика:  
Начальник Управления оценки

В.В. Васильев



От Исполнителя:  
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

Е.В. Евсеев





### 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 2. Используемые стандарты и обоснование их использования**

| Краткое наименов. 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 ФЗ-35 ст. 15 |
| Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». |  |  |  |

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. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект нежилого фонда 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 2010. 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. Предполагаемое использование отчета об оценке – определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов, в соответствии с этим, Оценщик не приводит в отчете вероятный диапазон рыночной стоимости, ограничиваясь указанием в отчете итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

20. При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из того, что у владельца объекта оценки имелись права собственности на объект оценки.

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.

22. Объектом обложения НДС выступают операции, то есть налог удерживается с дохода, а рыночная стоимость по своей сути не является ни операцией, ни доходом, ни выручкой. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки — это уже следующий этап после оценки рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. В свою очередь, стороны сделки могут либо быть плательщиками НДС, либо не быть. С этой точки зрения не может быть двух разных стоимостей — для плательщиков НДС и для неплательщиков НДС. Рыночная стоимость для всех едина.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона №135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой этот 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.

Это означает, что эта сумма будет включать все возможные расходы и платежи, которые могут возникнуть у сторон при ее заключении.

Таким образом, оценщик производит оценку, исходя из допущения, что стоимость предложения во всех объявлениях, а продаже и аренде указана с учетом НДС.

## 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.6.7 ФСО-2);

- инвестиционная стоимость (п.8 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.9 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.10 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.

## 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>;
- Мосгорстат - <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](http://realty.yandex.ru), [apex-realty.ru](http://apex-realty.ru), [fortexgroup.ru](http://fortexgroup.ru), [bazametrov.ru](http://bazametrov.ru), [officevmoskve.ru](http://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 Отчёту приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчёте.

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.

- Задание на оценку;
- Справка об изменении площади и нумерации;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение);
- Справка БТИ о состоянии здания (строения);
- поэтажный план;
- Экспликация к поэтажному плану помещения;
- Акт осмотра нежилого помещения;

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.



## 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:* 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.19, офис 6 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:* Страховой полис №19490В4000037 от 28 июня 2019г. в Казанском филиале СОАО «ВСК», действителен с 01.07.2019г. по 30.06.2020г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

*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** – 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.19, офис 6.

**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. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения общей площадью 382,9 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.5, корп.3. В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

**Таблица 3. Основные характеристики оцениваемого помещения<sup>1</sup>**

|   |   |
|---|---|
| Объект оценки   | Право пользования на условиях договора аренды свободного назначения   |
| Адрес   | г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.5, корп.3  |
| Кадастровый номер   | 77:05:0001011:8983  |
| Площадь, кв. м. (всего), в т.ч.   | 382,90 (Пом. I, ком.: 1, 2, 2а, 2б, 3, 4, 4а, 5, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 12б, 13, 14, 15, 15а, 16, 16а, 17, 17а, 18, 18а, 18б, 19, 19а, 19б, 20, 21, 22) |
| - основная площадь, кв.м  | 382,90  |
| - вспомогательная площадь, кв.м   | 0,0   |
| Тип помещений   | Встроенное помещение  |
| Функциональное назначение   | Помещение свободного назначения   |
| Текущее использование   | Помещение не используется   |
| Существующие обременения или ограничения  | Не установлены  |
| Округ   | ЮАО   |
| Район   | Донской   |
| Ценовая зона  | между Садовым кольцом и ТТК   |
| Ближайшая станция метро, удаленность от станции метро                                     | Ленинский проспект  |
| Удаленность от станции метро, м   | 1000 м, 12 минут пешком   |
| Удаленность от станции метро, диапазон  | 10-15 минут пешком  |
| Расположение входа относительно красной линии   | Внутриквартально/вход со двора  |
| Тип доступа   | Свободный доступ  |
| Тип входа   | Отдельный вход  |
| Этаж расположения объекта нежилого фонда  | Подвал  |
| Высота потолков, м  | 2,5   |
| Состояние помещений   | Требуется капитальный ремонт  |
| Наличие санузла   | Есть  |
| Наличие витринных окон  | Нет витринных окон  |
| Тип парковки  | Стихийная   |
| Инженерные коммуникации   | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция   |
| Балансовая стоимость, руб.  | Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки.  |
| Тип здания  | Жилое здание  |
| Год постройки здания  | 1934  |
| Общая площадь здания, кв. м   | 4794,6  |
| Этажность здания, в котором расположен объект нежилого фонда (без учета подземных этажей) | 4   |
| Подземных этажей в здании, в котором расположен объект нежилого фонда                     | 1   |
| Материал стен   | Кирпичные   |
| Техническое состояние здания  | Хорошее, по данным <a href="https://flatinfo.ru/">https://flatinfo.ru/</a>  |
| Дополнительная информация   | Нет информации  |

Источник: Яндекс карты, данные Заказчика, визуальный осмотр

<sup>1</sup> Данная информация была получена из документов, представленных заказчиком

### Фото объекта оценки



Рисунок 1. Вид с улицы



Рисунок 2. Вид с улицы



Рисунок 3. Адресная табличка



**Рисунок 4. Входная группа**



**Рисунок 5. Входная группа**

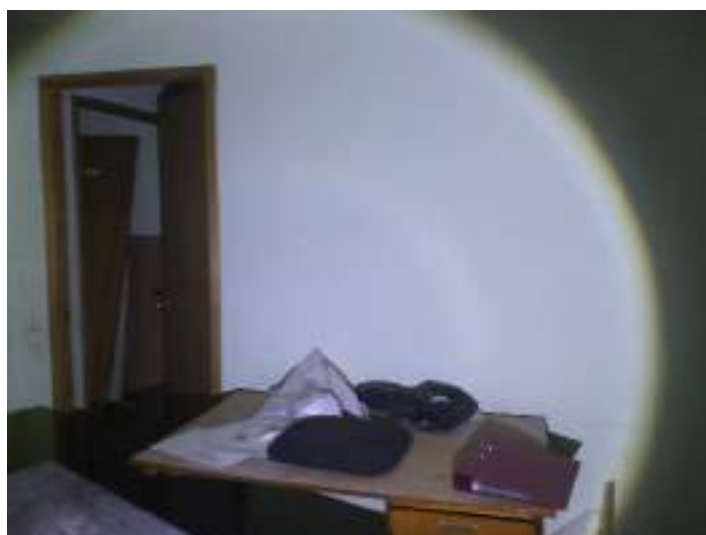
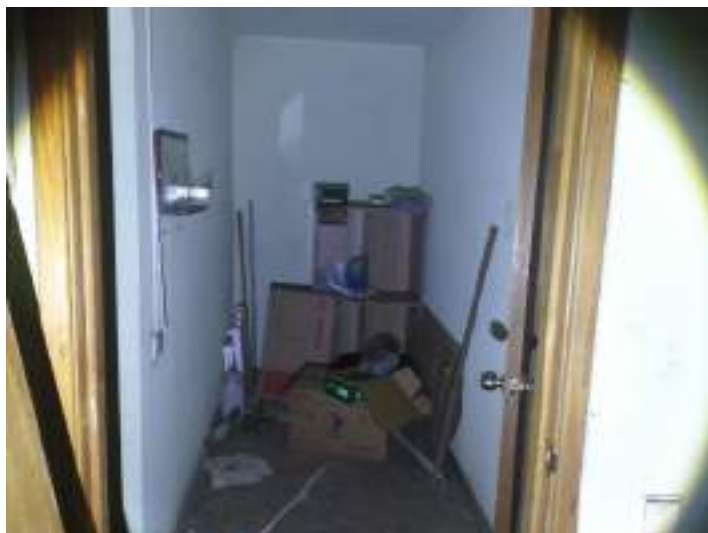
Внутренние помещения:













































## 8.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

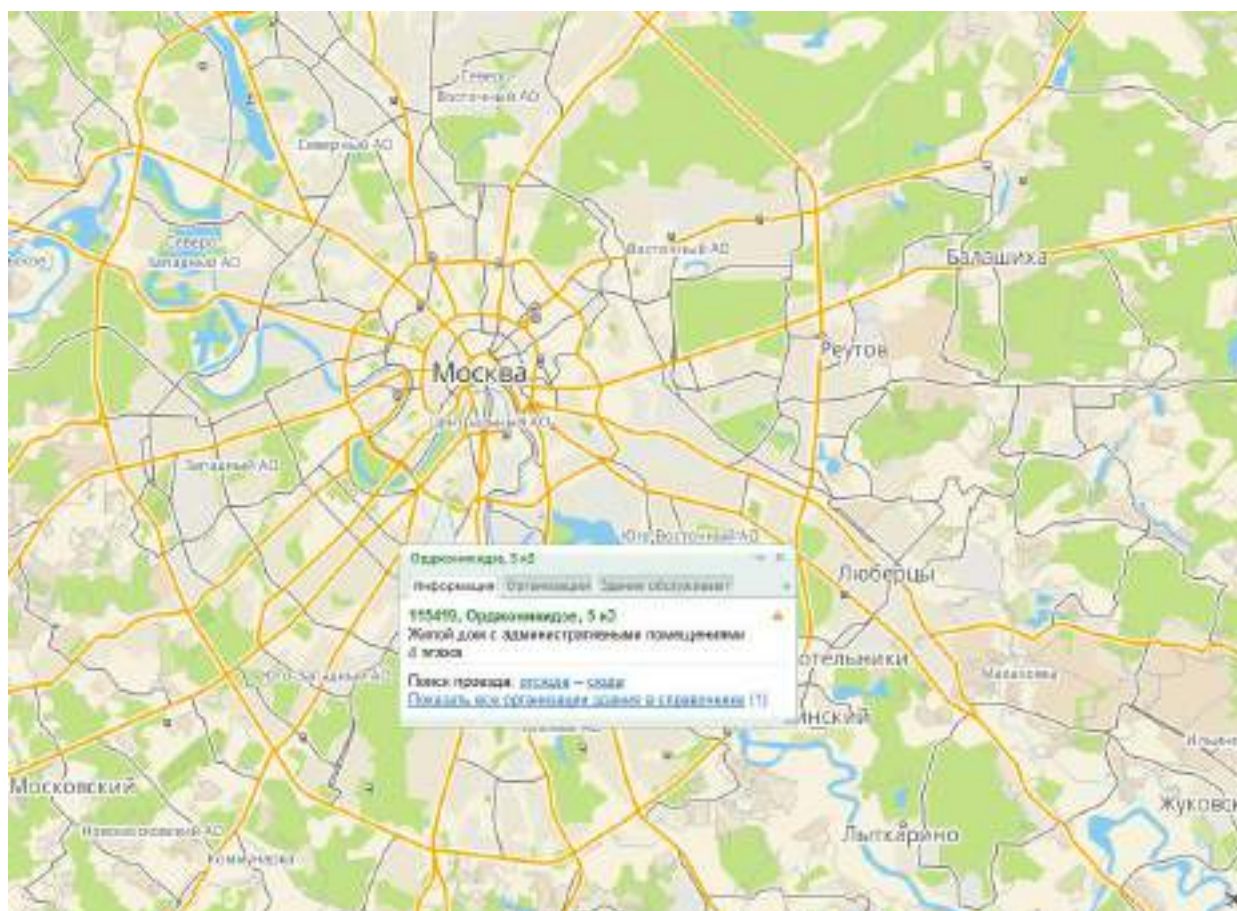


Рисунок 6. Карта района расположения объекта оценки

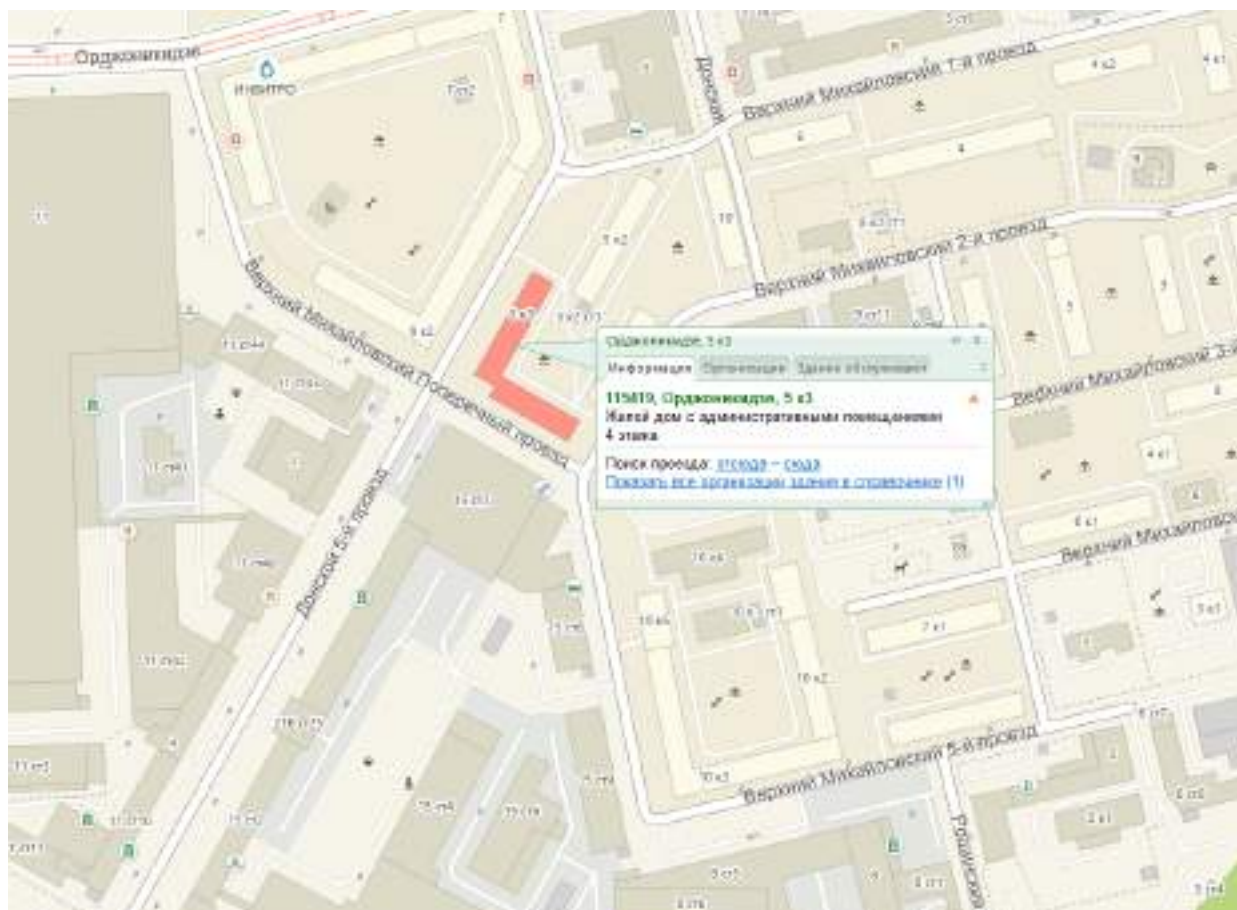


Рисунок 7. Карта локального расположения объекта оценки

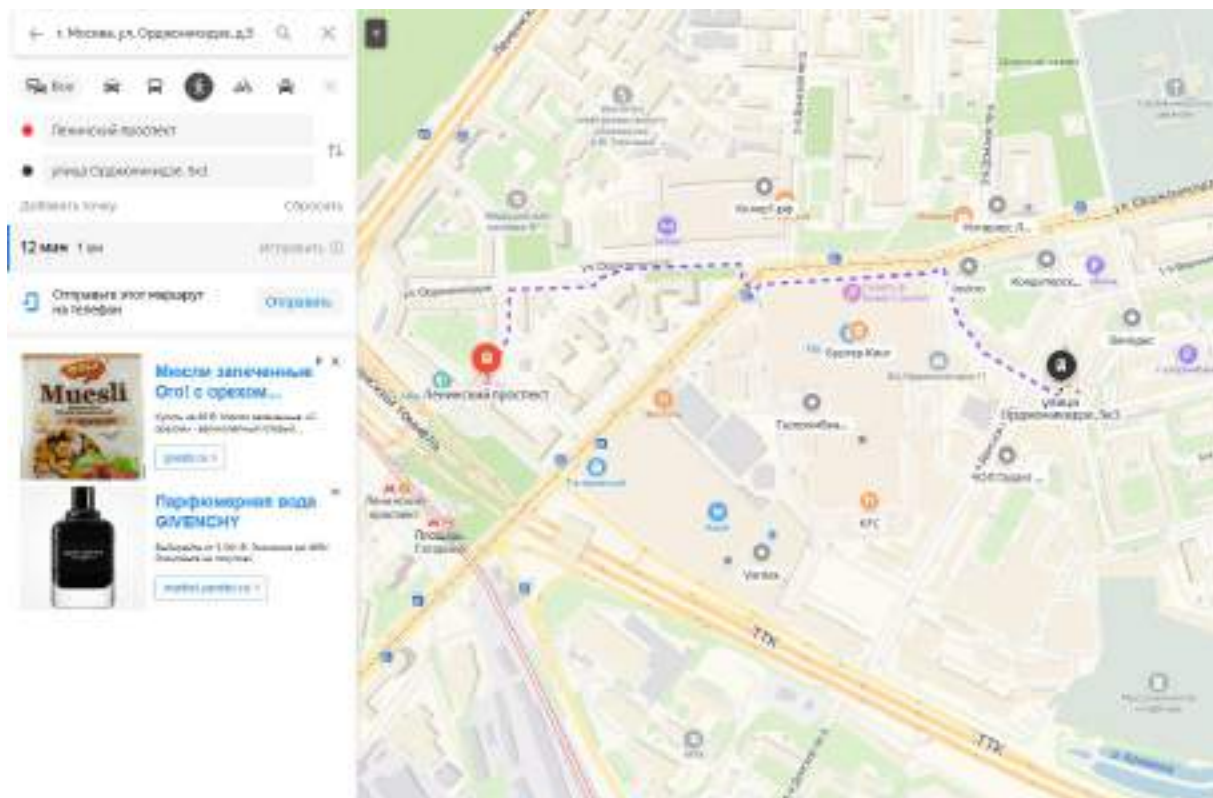


Рисунок 8. Расстояние до ближайшей станции метро

### 8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки является собственностью города Москвы.

### 8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

#### **Анализ земельного участка как условно свободного**

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

#### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**