



Общество с ограниченной ответственностью  
**''АНДЕРРАЙТИНГ''**

107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр. 1; ☎ (495) 771-27-69;  
факс: (495) 221-96-24; E-mail: info@underwriting.ru; http://www.underwriting.ru

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»

\_\_\_\_\_ М.А. Гарбузов

17 ноября 2017 г.

## ОТЧЕТ № 09/08/17

**об оценке рыночно обоснованной арендной платы за право пользования  
нежилым помещением (с оборудованием в количестве 141 поз.) общей  
площадью 256,3 м<sup>2</sup>, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Щепкина, д.  
38, стр. 1**



**по состоянию на 04 сентября 2017 года**

Дата составления Отчета: 17 ноября 2017 года

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное казенное учреждение города Москвы «Центр занятости молодежи города Москвы»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»

**ОЦЕНЩИК:**

Медведев Виталий Игоревич

г. Москва 2017 г.



Система сертификации  
«ТПП-оценщик»  
Сертификат № 7719.С.006

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>6</b>
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>8</b>
3.1 Сведения о Заказчике оценки	8
3.2 Сведения об оценщиках	8
3.3 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	9
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>12</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ</b>	<b>13</b>
6.1. Сведения об объекте аренды	13
6.2. Фотографии объекта аренды	18
6.3. Анализ местоположения объекта аренды	29
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>32</b>
7.1. Макроэкономическая ситуация	32
7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости.	35
7.3. Анализ ценообразующих факторов рынка аренды помещений в г. Москве	40
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>43</b>
8.1. Термины и определения	43
8.2. Вид определяемой стоимости	46
8.3. Состав и качество оцениваемых прав	46
8.4. Процесс оценки	53
8.5. Анализ наиболее эффективного использования	53
8.6. Подходы к оценке	56
8.7. Вывод о применимости подходов к настоящей оценке	60
8.8. Отбор сопоставимых объектов	61
8.9. Расчет рыночно обоснованной арендной платы за помещение входящее в состав объекта аренды	63
8.10. Расчет рыночно обоснованной арендной платы за движимое имущество входящее в состав объекта аренды	70
8.11. Расчет коэффициента капитализации	78
8.12. Итоговый расчет арендной платы за объект аренды	80
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>81</b>
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b>	<b>82</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>83</b>

ПЕРЕЧЕНЬ №1 (состав объекта аренды).

Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Щепкина, д. 38, стр.1 (площадь 256,3 кв.м.)		
Движимое имущество (оборудование), входящее в состав объекта аренды:		
№п/п	Наименование	Инв. №
1	Жироуловитель ПЭ 05-40	101341000093
2	Жироуловитель ПЭ 05-40	101341000092
3	Жироуловитель ПЭ 05-40	101341000091
4	Жироуловитель ПЭ 05-40	101341000090
5	Плита электрическая ЭП-4ЖШ 4-х конфорочная	101341000445
6	Ванна моечная	101341000446
7	Ванна моечная	101341000447
8	Ванна моечная трехсекционная	101341000448
9	Раковина для мытья рук	101341000449
10	Раковина для мытья рук	101341000450
11	Раковина для мытья рук	101341000451
12	Раковина для мытья рук	101341000452
13	Весы электронные	101341000453
14	Весы электронные	101341000454
15	Прилавок для приборов	101341000480
16	Прилавок нейтральный	101341000481
17	Прилавок низкотемпературный (ларь)	101341000482
18	Шкаф холодильный среднетемпературный	101341000483
19	Миксер планетарный	101341000493
20	Пароконвектомат	101341000528
21	Прилавок нейтральный	101341000530
22	Шкаф расточный	101341000624
23	Водонагреватель емкостный настенный Аристон У-100л	101361000389
24	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000545
25	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000544
26	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000543
27	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000542
28	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000541
29	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000540
30	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000539
31	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000538
32	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000537
33	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000536
34	Комплект: Столы на белом м/к 900х900 мм. - 3 шт.	101361000547
35	Комплект: Столы на белом м/к 900х900 мм. - 3 шт.	101361000546
36	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000556
37	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000557
38	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000555
39	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000554
40	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000553
41	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000552
42	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000551
43	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000550
44	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000549
45	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000548
46	Водонагреватель	101361000844
47	Бачок для пищевых отходов	101361000848
48	Кассовая кабина	101361000859
49	Подтоварник	101361000878
50	Полка для досок	101361000879

51	Полка настенная	101361000880
52	Полка настенная	101361000881
53	Полка настенная	101361000882
54	СВЧ-печь Samsyng ME713KR	101361000922
55	Слайсер	101361000924
56	Стеллаж	101361000925
57	Стеллаж	101361000926
58	Стеллаж	101361000927
59	Стеллаж	101361000928
60	Стеллаж для посуды	101361000934
61	Стеллаж для посуды	101361000935
62	Стеллаж передвижной	101361000936
63	Стойка шпилька	101361000937
64	Стол для сора остатков пищи с отверстиями	101361000938
65	Стол нейтральный с полками	101361000939
66	Стол производственный	101361000940
67	Стол производственный	101361000941
68	Стол производственный	101361000942
69	Стол производственный	101361000943
70	Стол производственный с деревянным покрытием	101361000944
71	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000945
72	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000946
73	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000947
74	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000948
75	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000949
76	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000950
77	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000951
78	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000952
79	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000953
80	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000954
81	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000955
82	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000956
83	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000957
84	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000958
85	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000959
86	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000960
87	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000961
88	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000962
89	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000963
90	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000964
91	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000965
92	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000966
93	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000967
94	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000968
95	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000969
96	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000970
97	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000971
98	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000972
99	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000973
100	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000974
101	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000975
102	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000976
103	Стул (хромированный каркас)	101361000977
104	Стул (хромированный каркас)	101361000978
105	Стул (хромированный каркас)	101361000979
106	Стул (хромированный каркас)	101361000980
107	Стул (хромированный каркас)	101361000981

108	Стул (хромированный каркас)	101361000982
109	Стул (хромированный каркас)	101361000983
110	Стул (хромированный каркас)	101361000984
111	Стул (хромированный каркас)	101361000985
112	Стул (хромированный каркас)	101361000986
113	Стул (хромированный каркас)	101361000987
114	Стул (хромированный каркас)	101361000988
115	Стул (хромированный каркас)	101361000989
116	Стул (хромированный каркас)	101361000990
117	Стул (хромированный каркас)	101361000991
118	Стул (хромированный каркас)	101361000992
119	Стул (хромированный каркас)	101361000993
120	Стул (хромированный каркас)	101361000994
121	Стул (хромированный каркас)	101361000995
122	Стул (хромированный каркас)	101361000996
123	Стул (хромированный каркас)	101361000997
124	Стул (хромированный каркас)	101361000998
125	Стул (хромированный каркас)	101361000999
126	Стул (хромированный каркас)	101361001000
127	Стул (хромированный каркас)	101361001001
128	Вытяжной зонт	101361001185
129	Кофемашина двухгруппная Futurmat Ottima A2	101361001200
130	Кухонный комбайн	101361001201
131	Мясорубка настольная	101361001202
132	Стол охлаждаемый среднетемпературный	101361001240
133	Вешалка напольная	101361001249
134	Вешалка напольная	101361001248
135	Вешалка напольная	101361001243
136	Вешалка напольная	101361001242
137	Вешалка напольная	101361001241
138	Настенный блок сплит-системы AS24UR4SFBDBG	101361000728
139	Настенный блок сплит-системы AS24UR4SFBDBG	101361000726
140	Прилавок-витрина охлаждаемый	101341000531
141	Зонт с жиρούловителем 350х600х2000м	101341000126

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 1.1

Объект оценки:	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных заданием на оценку.
Объект аренды:	Движимое и недвижимое имущество, в соответствии с перечнем № 1 (стр. 3-6 настоящего отчета).
Цель оценки:	Расчет рыночно обоснованной величины арендной платы за объект аренды для цели определения начальной (конкурентной) цены аукциона на право заключения договора аренды.
Основание для проведения оценки:	Договор № 09/08/17 от 30.08.2017 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	04 сентября 2017 г.
Дата составления отчета об оценке:	17 ноября 2017 г.

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

Таблица № 1.2

Подход к оценке	Единица измерения	Результат подхода к оценке
Сравнительный	руб. в месяц	<b>343 281</b>
Затратный	руб. в месяц	<i>не применялся</i>
Доходный	руб. в месяц	<i>не применялся</i>

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица № 1.3

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды (с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб. в месяц	<b>343 281</b>
Доверительный интервал	%	<b>± 5,98</b>

На основании произведенных расчетов оценщик пришел к заключению:

<p><i>рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды на дату оценки (с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) составляет:</i></p> <p><b>343 281 (Триста сорок три тысячи двести восемьдесят один) руб. в месяц</b></p>
---

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2.1

1.	<b>Объект оценки:</b>	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода.
2.	<b>Объект аренды:</b>	Движимое и недвижимое имущество, в соответствии с перечнем № 1 (стр. 3-6 настоящего отчета).
3.	<b>Имущественные права на объекты оценки:</b>	Право собственности на объект аренды принадлежит г. Москва. ГКУ ЦЗМ обладает правом оперативного управления объектом оценки, что подтверждается правоудостоверяющими документами.
4.	<b>Цель оценки:</b>	Расчет рыночно обоснованной величины арендной платы за объект аренды для цели определения начальной (конкурентной) цены аукциона на право заключения договора аренды.
5.	<b>Предлагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Проведенная оценка действительна только для целей, определенных в п.4 задания на оценку. В случае, если Заказчик планирует использовать оценку для других целей, это должно регулироваться новым Договором, одобренным Сторонами.
6.	<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость.
7.	<b>Дата оценки:</b>	04.09.2017 года.
8.	<b>Срок проведения оценки:</b>	50 (пятьдесят) рабочих дней с даты подписания договора, с правом досрочного завершения.
9.	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	На проведение Оценки налагаются следующие ограничительные условия: - исполнитель подтверждает достоверность и точность указанной в отчете оценки только на дату официального окончательного отчета об оценке; - предоставленный официальный окончательный отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое; и - несмотря на то, что официальный окончательный отчет содержит профессиональное заключение Исполнителя о рыночной стоимости Имущества, такой отчет не может считаться гарантией того, что отчуждение доли Имущества будет осуществляться в безусловном порядке за денежное удовлетворение, равное указанной в официальном окончательном отчете цене. - Отчет об оценке останется в силе в течение 6 месяцев с даты составления.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица № 3.1

Организационно-правовая форма:	Государственное казенное учреждение
Полное наименование:	Государственное казенное учреждение города Москвы «Центр занятости молодежи города Москвы»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН):	1077760212980 от 17.09.2007
Место нахождения:	129110, г. Москва, ул. Щепкина, д. 38, стр. 1

#### 3.2 Сведения об оценщиках

Таблица № 3.2

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Медведев Виталий Игоревич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство № 0938 от 02.12.2014 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП СОО «Сибирь»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП №635802, 11.06.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «Группа Ренессанс Страхование» 001-PII 313155/2016 от 13.09.2016 г., срок действия – с 13.09.2016 г. по 12.09.2019 г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Почтовый адрес	107023, Россия, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр.1
Телефон и адрес эл. почты	(495) 221-96-24, info@underwriting.ru
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Медведев В.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Медведев В.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Медведев В.И. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>



Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ»
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	1027739006382
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	12.08.02
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	107023, Россия, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр.1
Сведения о страховании ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	ООО «Группа Ренессанс Страхование». Договор страхования №001-PII 286129/2015 от 31 декабря 2015 г., срок действия – с 23.01.2017 г. по 22.01.2018 г., страховая сумма - 75 000 000 (Семьдесят пять миллионов рублей);
Телефон ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	(495) 771-27-69
Дополнительные данные об ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	1. ООО «АНДЕРРАЙТИНГ» аккредитовано при Департаменте имущества г. Москвы, что зафиксировано в Протоколе оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 18 сентября 2007 года под номером 17 и размещенном на сайте <a href="http://www.digm.ru">www.digm.ru</a> ; 2. Услуги по оценке ООО «АНДЕРРАЙТИНГ» сертифицированы Торгово-промышленной палатой РФ. Сертификат соответствия № 7719.С.006.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.3 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные специалисты не привлекались.

## **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### Особые допущения

1) Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

2) Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

3) Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

4) В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости<sup>1</sup>. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя<sup>2</sup>.

### Общие допущения и ограничения

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1) Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2) Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и

---

<sup>1</sup> П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

<sup>2</sup> П. 2 ст. 616 ГК.

достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3) Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5) Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6) Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9) Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10) Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины арендной ставки за объект аренды.

13) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду по указанной ставке.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценка объекта выполнена в соответствии с нижеперечисленными Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

**СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП СОО «СИБИРЬ».**

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

### 6.1. Сведения об объекте аренды

В результате произведенных личного осмотра объекта аренды и анализа представленных Заказчиком документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды:

по состоянию на дату оценки была получена следующая информация:

*Основные данные по объекту недвижимости, входящего в состав объекта аренды:*

*Таблица № 6.1*

Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. Щепкина, д. 38, стр. 1
Округ	Центральный
Муниципальный район	Мещанский
Первичный объект недвижимости	Нежилое четырёхэтажное здание
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение
Характеристика комнат и помещений	Столовая
Планируемое использование оцениваемого объекта	Столовая
Имущественные права	ГКУ ЦЗМ обладает правом оперативного управления
Общая площадь объекта, кв. м	256,3
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не представлены
Строительный объем, куб. м	Сведения не представлены
Основные инженерные системы жизнеобеспечения	<ul style="list-style-type: none"><li>• Система электроснабжения и освещения</li><li>• Система водоснабжение и отопления</li><li>• Канализация</li></ul>
Техническое состояние	Нормальное

Текущее использование	столовая
Планируемое использование	столовая
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	функциональная
Общий или отдельный вход, ориентация входа	объект находится на территории центра занятости молодежи. Вход с улицы отсутствует.
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	не требует замены
Физическое состояние помещения (для целей сопоставления с объектами-аналогами, состояние которых оценивается по нижеприведенной шкале)	нормальное
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	имеется
Наличие парковки	отсутствует
Обеспечение безопасности	отсутствует
Дополнительные относящиеся к делу сведения/ анализ/ комментарии	отсутствуют

**Описание движимого имущества, входящего в состав объекта аренды**

Таблица № 6.3

№п/п	Наименование	Инв. №	Дата ввода	состояние
1	Жируловитель ПЭ 05-40	101341000093	30.04.2016	нормальное
2	Жируловитель ПЭ 05-40	101341000092	30.04.2016	нормальное
3	Жируловитель ПЭ 05-40	101341000091	30.04.2016	нормальное
4	Жируловитель ПЭ 05-40	101341000090	30.04.2016	нормальное
5	Плита электрическая ЭП-4ЖШ 4-х конфорочная	101341000445	06.07.2016	нормальное
6	Ванна моечная	101341000446	16.09.2016	нормальное
7	Ванна моечная	101341000447	16.09.2016	нормальное
8	Ванна моечная трехсекционная	101341000448	16.09.2016	нормальное
9	Раковина для мытья рук	101341000449	16.09.2016	нормальное
10	Раковина для мытья рук	101341000450	16.09.2016	нормальное
11	Раковина для мытья рук	101341000451	16.09.2016	нормальное
12	Раковина для мытья рук	101341000452	16.09.2016	нормальное
13	Весы электронные	101341000453	16.09.2016	нормальное
14	Весы электронные	101341000454	16.09.2016	нормальное
15	Прилавок для приборов	101341000480	16.09.2016	нормальное
16	Прилавок нейтральный	101341000481	16.09.2016	нормальное
17	Прилавок низкотемпературный (ларь)	101341000482	16.09.2016	нормальное

18	Шкаф холодильный среднетемпературный	101341000483	16.09.2016	нормальное
19	Миксер планетарный	101341000493	31.10.2016	нормальное
20	Пароконвектомат	101341000528	31.10.2016	нормальное
21	Прилавок нейтральный	101341000530	31.10.2016	нормальное
22	Шкаф расточный	101341000624	31.10.2016	нормальное
23	Водонагреватель емкостный настенный Аристон У-100л	101361000389	30.04.2016	нормальное
24	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000545	23.05.2016	нормальное
25	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000544	23.05.2016	нормальное
26	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000543	23.05.2016	нормальное
27	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000542	23.05.2016	нормальное
28	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000541	23.05.2016	нормальное
29	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000540	23.05.2016	нормальное
30	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000539	23.05.2016	нормальное
31	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000538	23.05.2016	нормальное
32	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000537	23.05.2016	нормальное
33	Комплект: Стол 1900х600 мм. орех +панель на подоконник орех	101361000536	23.05.2016	нормальное
34	Комплект: Столы на белом м/к 900х900 мм. - 3 шт.	101361000547	23.05.2016	нормальное
35	Комплект: Столы на белом м/к 900х900 мм. - 3 шт.	101361000546	23.05.2016	нормальное
36	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000556	23.05.2016	нормальное
37	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000557	23.05.2016	нормальное
38	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000555	23.05.2016	нормальное
39	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000554	23.05.2016	нормальное
40	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000553	23.05.2016	нормальное
41	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000552	23.05.2016	нормальное
42	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000551	23.05.2016	нормальное
43	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000550	23.05.2016	нормальное
44	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000549	23.05.2016	нормальное
45	Комплект: Стол барный орех 600х600 мм. Опоры хром (2 шт.)	101361000548	23.05.2016	нормальное
46	Водонагреватель	101361000844	16.09.2016	нормальное
47	Бачок для пищевых отходов	101361000848	16.09.2016	нормальное
48	Кассовая кабина	101361000859	16.09.2016	нормальное
49	Подтоварник	101361000878	16.09.2016	нормальное

50	Полка для досок	101361000879	16.09.2016	нормальное
51	Полка настенная	101361000880	16.09.2016	нормальное
52	Полка настенная	101361000881	16.09.2016	нормальное
53	Полка настенная	101361000882	16.09.2016	нормальное
54	СВЧ-печь Samsung ME713KR	101361000922	16.09.2016	нормальное
55	Слайсер	101361000924	16.09.2016	нормальное
56	Стеллаж	101361000925	16.09.2016	нормальное
57	Стеллаж	101361000926	16.09.2016	нормальное
58	Стеллаж	101361000927	16.09.2016	нормальное
59	Стеллаж	101361000928	16.09.2016	нормальное
60	Стеллаж для посуды	101361000934	16.09.2016	нормальное
61	Стеллаж для посуды	101361000935	16.09.2016	нормальное
62	Стеллаж передвижной	101361000936	16.09.2016	нормальное
63	Стойка шпилька	101361000937	16.09.2016	нормальное
64	Стол для сора остатков пищи с отверстиями	101361000938	16.09.2016	нормальное
65	Стол нейтральный с полками	101361000939	16.09.2016	нормальное
66	Стол производственный	101361000940	16.09.2016	нормальное
67	Стол производственный	101361000941	16.09.2016	нормальное
68	Стол производственный	101361000942	16.09.2016	нормальное
69	Стол производственный	101361000943	16.09.2016	нормальное
70	Стол производственный с деревянным покрытием	101361000944	16.09.2016	нормальное
71	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000945	16.09.2016	нормальное
72	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000946	16.09.2016	нормальное
73	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000947	16.09.2016	нормальное
74	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000948	16.09.2016	нормальное
75	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000949	16.09.2016	нормальное
76	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000950	16.09.2016	нормальное
77	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000951	16.09.2016	нормальное
78	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000952	16.09.2016	нормальное
79	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000953	16.09.2016	нормальное
80	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000954	16.09.2016	нормальное
81	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000955	16.09.2016	нормальное
82	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000956	16.09.2016	нормальное
83	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000957	16.09.2016	нормальное
84	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000958	16.09.2016	нормальное
85	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000959	16.09.2016	нормальное
86	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000960	16.09.2016	нормальное
87	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000961	16.09.2016	нормальное
88	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000962	16.09.2016	нормальное
89	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000963	16.09.2016	нормальное
90	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000964	16.09.2016	нормальное
91	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000965	16.09.2016	нормальное
92	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000966	16.09.2016	нормальное
93	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000967	16.09.2016	нормальное
94	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000968	16.09.2016	нормальное
95	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000969	16.09.2016	нормальное
96	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000970	16.09.2016	нормальное
97	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000971	16.09.2016	нормальное
98	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000972	16.09.2016	нормальное
99	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000973	16.09.2016	нормальное
100	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000974	16.09.2016	нормальное
101	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000975	16.09.2016	нормальное
102	Стул (спинка и сиденье пластиковые)	101361000976	16.09.2016	нормальное



103	Стул (хромированный каркас)	101361000977	16.09.2016	нормальное
104	Стул (хромированный каркас)	101361000978	16.09.2016	нормальное
105	Стул (хромированный каркас)	101361000979	16.09.2016	нормальное
106	Стул (хромированный каркас)	101361000980	16.09.2016	нормальное
107	Стул (хромированный каркас)	101361000981	16.09.2016	нормальное
108	Стул (хромированный каркас)	101361000982	16.09.2016	нормальное
109	Стул (хромированный каркас)	101361000983	16.09.2016	нормальное
110	Стул (хромированный каркас)	101361000984	16.09.2016	нормальное
111	Стул (хромированный каркас)	101361000985	16.09.2016	нормальное
112	Стул (хромированный каркас)	101361000986	16.09.2016	нормальное
113	Стул (хромированный каркас)	101361000987	16.09.2016	нормальное
114	Стул (хромированный каркас)	101361000988	16.09.2016	нормальное
115	Стул (хромированный каркас)	101361000989	16.09.2016	нормальное
116	Стул (хромированный каркас)	101361000990	16.09.2016	нормальное
117	Стул (хромированный каркас)	101361000991	16.09.2016	нормальное
118	Стул (хромированный каркас)	101361000992	16.09.2016	нормальное
119	Стул (хромированный каркас)	101361000993	16.09.2016	нормальное
120	Стул (хромированный каркас)	101361000994	16.09.2016	нормальное
121	Стул (хромированный каркас)	101361000995	16.09.2016	нормальное
122	Стул (хромированный каркас)	101361000996	16.09.2016	нормальное
123	Стул (хромированный каркас)	101361000997	16.09.2016	нормальное
124	Стул (хромированный каркас)	101361000998	16.09.2016	нормальное
125	Стул (хромированный каркас)	101361000999	16.09.2016	нормальное
126	Стул (хромированный каркас)	101361001000	16.09.2016	нормальное
127	Стул (хромированный каркас)	101361001001	16.09.2016	нормальное
128	Вытяжной зонт	101361001185	31.10.2016	нормальное
129	Кофемашинa двухгруппная Futurmat Ottima A2	101361001200	31.10.2016	нормальное
130	Кухонный комбайн	101361001201	31.10.2016	нормальное
131	Мясорубка настольная	101361001202	31.10.2016	нормальное
132	Стол охлаждаемый среднетемпературный	101361001240	31.10.2016	нормальное
133	Вешалка напольная	101361001249	03.11.2016	нормальное
134	Вешалка напольная	101361001248	03.11.2016	нормальное
135	Вешалка напольная	101361001243	03.11.2016	нормальное
136	Вешалка напольная	101361001242	03.11.2016	нормальное
137	Вешалка напольная	101361001241	03.11.2016	нормальное
138	Настенный блок сплит-системы AS24UR4SFBDBG	101361000728	01.06.2016	нормальное
139	Настенный блок сплит-системы AS24UR4SFBDBG	101361000726	01.06.2016	нормальное
140	Прилавок-витрина охлаждаемый	101341000531	31.10.2016	нормальное
141	Зонт с жироуловителем 350x600x2000м	101341000126	30.04.2016	нормальное

## 6.2. Фотографии объекта аренды

### *Фотографии объекта недвижимости*



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

*Фотографии движимого имущества (оборудования)*



Фото 11 Стулья «Спинка и сиденье пластиковые»



Фото 12 Стул «Барный» (хромированный каркас) и комплект: Стол барный орех 600х600мм. Опоры хром (2шт)



Фото 13 Комплект: Стол 1900x600мм.Орех+панель на подоконник орех

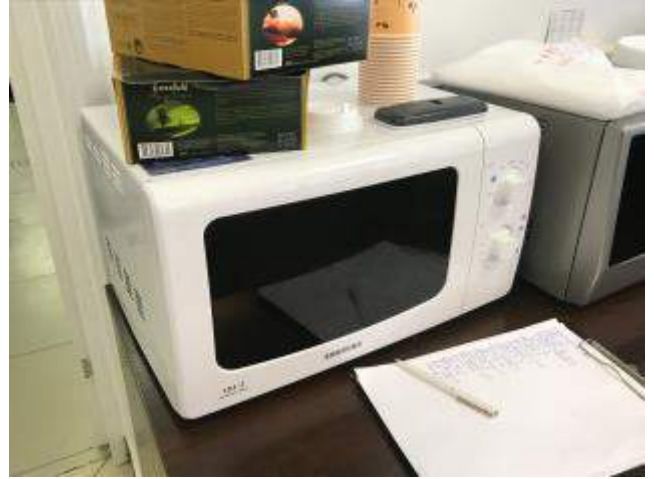


Фото 14 СВЧ-печь Samsung ME713KR



Фото 15 Прилавок для приборов



Фото 16 Прилавок низкотемпературный (ЛАРБ) и нейтральные



Фото 17 Кондиционер Hisense



Фото 18 Вешалка напольная