

Отчет № МС8-17

**Об оценке рыночной стоимости права владения и пользования,
выраженного в виде годовой арендной платы объектами
недвижимого имущества:**

**здание по адресу: г. Москва, ул. Веселая, д. 4А, общей площадью
207,1 кв.м.**

Заказчик: Государственное унитарное предприятие города Москвы
«Моссвет»

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 07 декабря 2017 г.

Дата составления отчета: 08 декабря 2017 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

Исполняющему обязанности директора
ГУП «Моссвет»
И.А. Солодовникову

Уважаемый Иван Александрович!

В соответствии с контрактом № 0573200000617000098 от 07 ноября 2017г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектами недвижимости: отдельно стоящее здание по адресу: г. Москва, ул. Веселая, д. 4А, общей площадью 207,1 кв.м.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 07 декабря 2017 года. Проверка правового положения объекта не проводилась.

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также 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 права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимости составляет:

№п/п	Адрес	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м в год, ₽ без НДС	Арендная ставка за 1 кв.м в год, ₽ с НДС	Арендная плата, руб. годовая без НДС	Арендная плата, руб. годовая с НДС
1	г. Москва, ул. Веселая, д. 4А	Отдельно стоящее здание	207,1	11 856.00	13 990.08	2 455 377.60	2 897 345.57

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.....	- 4 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	- 4 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке - 4 -	- 4 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 4 -
1.4. Основание для проведения оценки.....	- 4 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	- 4 -
2. Задание на оценку.....	- 5 -
3. Заявление о соответствии	- 6 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия.....	- 7 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 8 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	- 10 -
6.1. Источники рыночной информации	- 10 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	- 10 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 11 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	- 12 -
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	- 12 -
8.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	- 16 -
8.3. Имущественные права и обременения	- 17 -
8.4. Текущее использование объекта оценки.....	- 17 -
8.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	- 17 -
8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ).....	- 17 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	- 18 -
9.1. Экономические и социальные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.....	- 18 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки.....	- 24 -
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	- 24 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	- 25 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	- 25 -
11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом.....	- 26 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 26 -
11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов	- 26 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	- 28 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	- 29 -
12. Выводы и анализ результатов оценки.....	- 34 -
13. Приложения.....	- 35 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является арендная плата для отдельно стоящего здания по адресу: г. Москва, ул. Веселая, д. 4А общей площадью 207,1 кв.м.

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

№п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м., кол-во, ед.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	Вес	
1	г. Москва, Ул. Веселая, д. 4А	207,1	не применялся	0,0	2 455 377.60	1,00	не применялся	0,0	2 455 377.60

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной арендной платы:

№п/п	Адрес	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м в год, ₺ без НДС	Арендная ставка за 1 кв.м в год, ₺ с НДС	Арендная плата, руб. годовая без НДС	Арендная плата, руб. годовая с НДС
1	г. Москва, ул. Веселая, д. 4А	Отдельно стоящее здание	207,1	11 856.00	13 990.08	2 455 377.60	2 897 345.57

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является контракт № 0573200000617000098 от 07 ноября 2017г.

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 Объекта оценки, указанная в Отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно для принятия управленческих решений 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

1. Объект оценки, состав объекта оценки

Объектом оценки является арендная плата для отдельно стоящего здания по адресу: г. Москва, ул. Веселая, д. 4А, общей площадью 207,1 кв.м.

2. Доступные для оценщика документы

- 2.1. Кадастровый паспорт здания;
- 2.2. Экспликация здания;
- 2.3. поэтажный план здания;
- 2.4. Справка БТИ о состоянии здания (форма 1а);
- 2.5. Справка БТИ о состоянии здания (форма 5);
- 2.6. Свидетельство о государственной регистрации прав на здание;
- 2.7. Техническая и правоустанавливающая документация на земельный участок.

3. Оцениваемые имущественные права на объект оценки

Право хозяйственного ведения.

4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектами недвижимого имущества.

5. Вид стоимости

Рыночная, без указаний границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость.

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат оценки будет использован для заключения договора аренды.

Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

7. Дата оценки и срок проведения оценки

Дата оценки: 07 декабря 2017г.

Срок проведения работ: 5 рабочих дней.

8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Особых допущений и ограничений не предусмотрено.

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 «Деловой Союз Оценщиков».			

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, поэтому итоговая оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально.

Полученный итоговый результат настоящей оценки может использоваться в соответствии с заданием на оценку и может быть рекомендован, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Расчеты в рамках настоящего Отчета осуществлялись Исполнителем с использованием программного продукта Microsoft® Office Excel 2007. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете.

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 – и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: avito.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.

- Заявка на оценку;
- Кадастровый паспорт здания: № 77/501/13-659767 от 23 декабря 2013 г.;
- Экспликация к поэтажному плану здания;
- Поэтажный план здания;
- Справка БТИ о состоянии здания (форма 1а);
- Справка БТИ о состоянии здания (форма 5);
- Свидетельства о государственной регистрации прав на здание: серия 77 АМ № 449213 от 15 октября 2010 г.;
- Техническая и правоустанавливающая документация на земельный участок.