

# **ОТЧЕТ №АГ-1/17-24-1**

## ***Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда***

<b><i>Объект оценки</i></b>	<i>Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 113,90 кв.м.</i>
<b><i>Адрес объекта недвижимости</i></b>	<i>г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5</i>
<b><i>Дата оценки</i></b>	<i>04.10.2017 г.</i>
<b><i>Дата составления отчета</i></b>	<i>16.10.2017 г.</i>
<b><i>Заказчик</i></b>	<i>Государственное унитарное предприятие «Мосгортранс»</i>
<b><i>Исполнитель</i></b>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»</i>

***Москва, 2017 г.***

*Оглавление*

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	7
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	55
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
Перечень используемых материалов .....	57
Приложение № 1 .....	58
Приложение № 2.....	63

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Табл. 1. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 113,9 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения ГУП "Мосгортранс", ОГРН 1037739376223, дата присвоения 03.02.2003 г., ИНН 7705002602
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования в виде годовой арендной платы за 1 кв. м в год с целью передачи нежилых помещений в аренду с учетом НДС / без учета НДС (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) с целью передачи нежилых помещений в аренду и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей заключения договора аренды и принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	04.10.2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	Нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **Информация о применяемых стандартах оценки**

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности №СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки» Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», обязательные для применения субъектами оценочной деятельности – членами некоммерческого партнерства, утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

### **Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

### **Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденные Протоколом № 28/08 от 04.07.2008 года.

В соответствии с требованиями ФСО-1, к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и заданием на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).

#### **Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного 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. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении объекта аренды, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект аренды. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта аренды. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект аренды 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.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта аренды (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта аренды, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
8. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта аренды на дату оценки соответствовало его состоянию в соответствии с нормативами износа (амортизации).
9. 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.
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 Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
13. Заказчиком не были предоставлены документы о наличии/отсутствии обременений (ограничений) на объекте оценки, оценщик исходил из допущения, что объект оценки свободен от обременений (ограничений).

*Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5*

14. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.
  15. Согласно документу: Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г. Оценщику не требуется после проведения процедуры согласования, помимо указания в отчете об определении итогового результата стоимости объекта аренды, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Табл. 2. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное унитарное предприятие
Полное наименование	Государственное унитарное предприятие «Мосгортранс»
Юридический адрес:	115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22/21, стр. 1
Фактический адрес:	115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22/21, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739376223
Дата присвоения ОГРН	03.02.2003 г.

Табл. 3. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество	Антонова Ирина Сергеевна
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Контактный телефон	+7 (499) 250-00-70
Адрес электронной почты	cc@valcenter.ru
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Членство в СРО	Действительный член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», 125167, г. Москва, 4-ая ул.8 Марта, 6А. Свидетельство № 01479 от 20.12.2016 г.
Страхование ответственности	Полис № 0991R/776/91162/6 от 01.01.2017 г. Срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы с 2004 г
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Антонова Ирина Сергеевна 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. Оценщик Антонова Ирина Сергеевна 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. Оценщик Антонова Ирина Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Табл. 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Описание
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 «Центр Оценки собственности» (ООО «ЦОС»)
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	№ 1027700560656 от 21.12.2002 г.
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д.27, стр.2
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, офис 53
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	cc@valcenter.ru, office@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Страхование ответственности	Страховой полис № 0993R/776/90060/3-01, страховщик – Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия с 29.07.14 г. по 31.12.17 г. Страховая сумма 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» 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 «Центр Оценки собственности» 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.



## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 113,9 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5 (этаж 1, пом. №VII, комн.№6б, пом. №VIII, комн.№6 - 10)
---------------	---

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Показатель	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов (руб. за кв. м в год), округл.
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся (обоснован отказ)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	5 948,00
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся (обоснован отказ)
Назначение помещения	Общественное питание, торговое

Табл. 5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5	113,90	5 948	7 019

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая стоимость объекта оценки действительна только для целей заключения договора аренды и принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете может быть признана рекомендуемой для целей, предусмотренных в Задании на проведение оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты использования полученных результатов прошло не более 6 месяцев.

### Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета - АГ-1/17-24-1.

### Дата составления отчета

Дата составления отчета – 16.10.2017 г.

### Дата проведения осмотра

Дата проведения осмотра - 04.10.2017 г.<sup>1</sup>

1- Оценщиком также было сделано допущение о том, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 113,9 кв. м, по адресу (местонахождение):

г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

**Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды**

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77 АГ 0140758 от 25.11.2005 г.;
- Выписка из Технического паспорта на здание (строение), по состоянию на 18.03.2016 г.;
- поэтажный план;
- Экспликация;
- Справка БТИ о состоянии здания от 25.03.2016 г.;
- Кадастровый паспорт здания от 25.08.2009 г.;
- Выписка из ЕГРН от 19.07.2017 г.

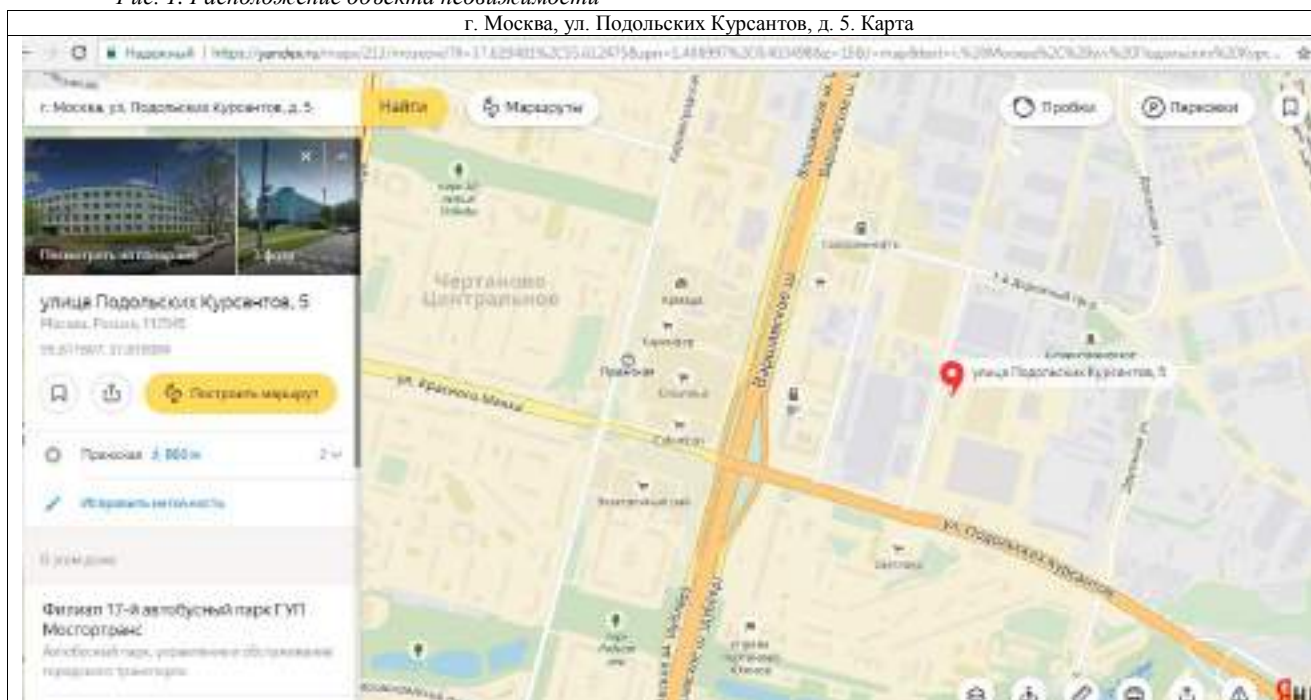
**Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики**

### Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект недвижимости расположен в г. Москве, в ЮАО (район - Чертаново Южное) по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5.

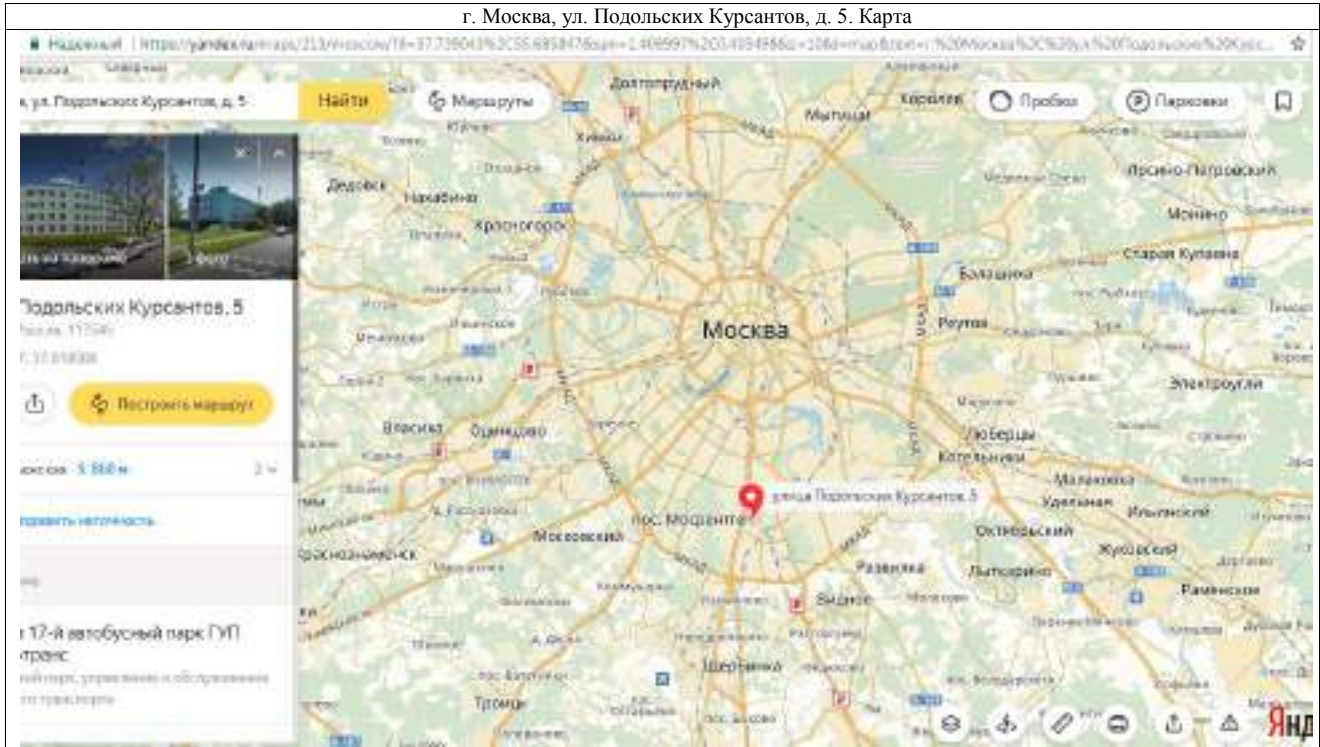
### Местоположение объекта недвижимости<sup>2</sup>

Рис. 1. Расположение объекта недвижимости



<sup>2</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 2. Расположение объекта недвижимости



**Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости<sup>3</sup>**

Табл. 6. Общая характеристика оцениваемого помещения и здания, в котором оно расположено

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Имущественные права на объект недвижимости	Право хозяйственного ведения	
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения ГУП "Мосгортранс", ОГРН 1037739376223, дата присвоения 03.02.2003 г., ИНН 7705002602	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г.
Существующие ограничения (обременения) права	отсутствуют	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г.
Тип объекта	Встроенные помещения	Данные визуального осмотра / документы, предоставленные Заказчиком
Тип здания, в котором расположен объект	Нежилое здание	Выписка из Технического паспорта на здание (строение), по состоянию на 18.03.2016 г.
Год постройки	1990	
Назначение помещения	Общественное питание, торговое	Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г.
Текущее использование	Общественное питание, торговое	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	Н/д	
<b>Характеристики местоположения</b>		
Адрес	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г.
Округ	ЮАО	http://www.nesprosta.ru/
Ценовая зона	Между МКАД и ТТК	
Район	Чертаново Южное	
Станция метро	Правая	
Удаленность от метро, мин.	от 10 до 15 мин пешком	Яндекс. Карты - поисково-информационный сервис. Сайт http://maps.yandex.ru/
Удаленность от метро, м	1100	
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая	Данные визуального осмотра
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	с улицы	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
<b>Физические характеристики</b>		
Этаж/Этажность	1/4	Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г.
Номер на поэтажном плане	этаж 1, пом. №VII, комн. №66, пом. №VIII, комн. №6 - 10	
Вход в помещение	Без отдельного входа	Данные визуального осмотра
Общая площадь, кв. м	113,90	Данные визуального осмотра; Экспликация
в т.ч.		
подвал	0,00	
цоколь	0,00	
1 этаж	113,90	
2 и выше	0,00	
Высота помещения, м	2,95	
Наличие витринных окон	Нет	
Коммуникации	Все центральные	
Наличие санузла	Есть	
Состояние отделки	Стандартная отделка	
Дополнительная информация	Не предоставлена	

<sup>3</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

#### **Краткая характеристика района расположения объекта аренды<sup>4</sup>**

Район Чертаново Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 812.6 гектаров в нём насчитывается 14 улиц и 2 станции метро (Аннино и Улица академика Янгеля). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 114 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Чертаново Южное и прочие районные органы власти.

##### **Граница района**

Граница района Чертаново Южное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по оси МКАД (исключая транспортную развязку Куликовской улицы), восточным границам территории природного парка «Битцевский лес», северной границе оврага реки Городни, осям Чертановской улицы, Кировоградского проезда и Кировоградской улицы, южным границам домовладений № 19 (к. 2) по Кировоградской улице и № 144 по Варшавскому шоссе, осям: Варшавского шоссе, улицы Подольских курсантов, оси полосы отвода Курского направления Московской железной дороги (МЖД) до городской черты г. Москвы.

##### **Соседние районы**

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Чертаново Южное: Западное Бирюлёво, Северное Бутово (ЮЗАО), Центральное Чертаново и Ясенево (ЮЗАО).

##### **Особенности локального местоположения объекта недвижимости**

Объект недвижимости находится в пешей доступности от станции метро «Пражская» (примерно 14 минут), транспортная доступность исследуемого помещения характеризуется как хорошая. Здание, в котором располагается объект недвижимости, располагается на первой линии относительно улицы Подольских курсантов. На основании проведенного анализа Оценщик сделал вывод о том что, местоположение объекта недвижимости можно охарактеризовать как «хорошее».

#### **Фотографии Объекта недвижимости**

Идентификация объекта недвижимости проводилась на основании предоставленной информации Заказчиком и проведенного осмотра.

*Фотография 1. Фасад здания*



*Фотография 2. Прилегающая территория*



*Фотография 3. Вход в помещение*



*Фотография 4. Внутренние помещения*



<sup>4</sup> Источник информации: [http://mosopen.ru/region/chertanovo\\_yuzhnoe](http://mosopen.ru/region/chertanovo_yuzhnoe)

Фотография 5. Внутренние помещения



Фотография 6. Внутренние помещения



Фотография 7. Внутренние помещения



Фотография 8. Внутренние помещения



Фотография 9. Внутренние помещения



Фотография 10. Внутренние помещения



*Фотография 11. Внутренние помещения*



*Фотография 12. Внутренние помещения*



*Фотография 13. Внутренние помещения*



*Фотография 14. Внутренние помещения*



*Фотография 15. Внутренние помещения*



*Фотография 16. Внутренние помещения*





Фотография 17. Внутренние помещения



**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Не выявлены.

#### **Информация о текущем использовании объекта недвижимости**

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта недвижимости – общественное питание, торговое.

#### **Физический износ**

Износ объекта недвижимости (состояние объекта недвижимости) – объект недвижимости в текущем состоянии пригоден к использованию по функциональному назначению. Физический износ определен на основании данных из экспертной шкалы технического состояния основных конструктивных элементов.

Табл. 7. Шкала экспертных оценок технического состояния:

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	16 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	36 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: МОК-Информ, <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

На основании Справки БТИ о состоянии здания (строения) физический износ здания, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости, составляет 13% по состоянию на 2016 год.

#### **Экономические внешние факторы**

Для объекта аренды были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта недвижимости);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта недвижимости);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на величину арендной платы в год объекта недвижимости по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта недвижимости, также не зафиксированы.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту недвижимости, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

#### **Анализ обременений объекта недвижимости**

На основании предоставленной информации, а именно: Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г.; Задание на оценку №24 от 02.10.2017 г., выявлено ограничение (обременение) права – отсутствуют.

#### **Имущественные права на Объект недвижимости**

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может быть реализовано в результате заключения договора аренды, от арендодателя к арендатору перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект недвижимости представляет собой объект нежилого фонда – нежилые встроенные помещения, общей площадью 113,90 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе передавать другим лицам, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В настоящем отчете производилась оценка права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества.

#### **Анализ наиболее эффективного использования**

*Недвижимость* – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проведен в соответствии с разделом VI ФСО № 7.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

#### Законодательная разрешённость

В соответствии с п. 21 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

#### Физическая осуществимость

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам и конструктивным особенностям объектов недвижимости, таким как:

- месторасположение объекта;
- назначение объекта;
- инфраструктура;
- состояние объекта и пр.

Объект недвижимости представляет собой встроенные помещения, расположенные на 1 этаже нежилого здания, в связи с чем, не представляется возможным его снос или изменение его объемно-

планировочных характеристик.

Оцениваемые нежилые помещения находятся в состоянии - стандартная отделка и на текущий момент используется в качестве помещений - общественное питание, торговое. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, анализ объемно-планировочных решений и функционального назначения оцениваемых помещений позволяет сделать вывод, что по своим функциональным и физическим характеристикам оцениваемые помещения возможно использовать согласно их текущему назначению в качестве помещений - общественное питание, торговое.

#### Экономическая осуществимость

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход. Учитывая общую экономическую ситуацию, текущую рыночную конъюнктуру, удорожание источников финансирования при строительстве новых объектов, и основываясь на данных о существующем техническом состоянии оцениваемых улучшений, Оценщик пришел к выводу, что вариант изменения функционального назначения помещений будет сопряжен с высокими рисками и не является экономически оправданным.

Таким образом, анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду в качестве помещений - общественное питание, торговое.

#### Максимальная эффективность

Максимальная эффективность – это итоговый критерий для выбора эффективного использования рассматриваемого объекта относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Анализ максимальной эффективности выявляет, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Местоположение Объекта недвижимости: в смешанном массиве (жилая и коммерческая недвижимость), нежилое здание, обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования - общественное питание, торговое.

Принимая во внимание результаты анализа физической возможности и финансовой осуществимости, а также текущий уровень арендных ставок в районе расположения объектов, максимально эффективным будет использование рассматриваемых объектов недвижимости - общественное питание, торговое.

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, а так же в соответствии с п. 21 ФСО №7 «Оценка недвижимости», варианты использования объекта оценки отличные от фактического, не рассматривались. Наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества (улучшений) является его текущее использование, установленное договором аренды - общественное питание, торговое.

***Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта аренды среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов, приносящих максимальный доход собственнику, является использование объекта оценки - общественное питание, торговое.***