

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

**ОТЧЕТ № 03/01022018**

## **ОБ ОЦЕНКЕ**

**рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 626,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 9, кадастровый номер 77:04:0001019:9600**

**Дата оценки:**

**07 февраля 2018 года**

**Порядковый номер отчета: 285**

**Подготовлено для**  
определения рыночной стоимости

**г. Москва, 2018 год**

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

19 февраля 2018 года

Конкурсному управляющему

А.Н. Буханову

Уважаемый Алексей Николаевич,

В соответствии с Договором № 03/01022018 от 01 февраля 2018 года ИП Березкина Ольга Анатольевна произвела оценку рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 626,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 9, кадастровый номер 77:04:0001019:9600 (далее объект оценки).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 07 февраля 2018 года.

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость объекта оценки, не включая НДС, составляет, округленно:

**49 283 000 (Сорок девять миллионов двести восемьдесят три тысячи) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Велозаводская, д. 9), общая площадь 626,30 кв.м	77:04:0001019:9600	49 283 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Оценка была проведена, а настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 14 ноября 2002 г. №143-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ (ред. 27 февраля 2003 г.), от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ, от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ ; ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 2015 г. №, 467; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по сведениям, содержащимся в настоящем Отчете, будем рады дать необходимые пояснения.

С уважением,

Оценщик

**О.А. Березкина**



г. Москва, 2018 г.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>2</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ .....	4
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДИВШЕЙ ОЦЕНКУ.....	6
1.4. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	7
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
1.6. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	11
<b>2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	12
2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	21
2.2.1. Метод сравнения продаж.....	21
2.2.2. Метод распределения.....	21
2.2.3. Метод выделения.....	22
2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	23
2.3.1. Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации.....	24
2.4. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	18
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
3.1. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	18
3.2. ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	18
3.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	18
3.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ .....	18
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>19</b>
4.1. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
4.1.1. Юридическая правомочность.....	19
4.1.2. Физическая осуществимость.....	19
4.1.3. Экономическая возможность.....	19
4.1.4. Максимальная эффективность.....	19
<b>5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА .....</b>	<b>20</b>
5.1. ОЦЕНКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	20
5.1.1. Определение стоимости нежилого помещения сравнительным подходом.....	20
5.1.1.1. Выбор метода оценки.....	20
5.1.1.2. Поиск объектов-аналогов .....	20
5.1.1.3. Выбор критериев сравнения .....	20
5.1.2. Определение стоимости нежилого помещения доходным подходом.....	28
5.1.3. Вывод величины рыночной стоимости нежилого помещения .....	33

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

5.2. Вывод величины рыночной стоимости объекта оценки .....	34
<b>6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>35</b>
6.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и использованных в Отчете.....	35
6.2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	35
6.3. ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ.....	35
6.4. ЛИТЕРАТУРА.....	35
6.5. САЙТЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ .....	36
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>37</b>

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Техническое задание на проведение оценки представлено в таблице 1.

Таблица 1. Техническое задание на проведение оценки

<b>Заказчик оценки</b>	Конкурсный управляющий ООО «ЗИЛ-СБО» Буханов Алексей Николаевич
<b>Сведения о заказчике - юридическом лице</b>	Полное наименование с указанием организационно-правовой формы: Общество с ограниченной ответственностью «ЗИЛ-СБО»  Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1047796556280, дата присвоения ОГРН: 30 июля 2004 г.  Место нахождения: Российская Федерация, 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом № 19, корпус 1.
<b>Основание для проведения оценки</b>	договор № 03/01022018 от 01 февраля 2018 года
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 626,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д. 9, кадастровый номер 77:04:0001019:9600
<b>Субъект права</b>	ООО «ЗИЛ-СБО»
<b>Состав оцениваемых прав</b>	право собственности
<b>База оценки (вид стоимости)</b>	рыночная стоимость
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Предполагаемое использование результатов оценки – информирование заказчика оценки о рыночной стоимости объекта оценки для проведения процедуры банкротства. Связанные с этим ограничения указаны в п. 1.4.
<b>Срок проведения оценки</b>	01 февраля 2018г. – 19 февраля 2018г.
<b>Форма представления результатов оценки</b>	полный повествовательный отчет на бумажном носителе

### Сведения об объекте оценки:

Имущество, подлежащее оценке, представлено в таблице 2:

Таблица 2. Сведения об объекте оценки

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер
Нежилое помещение (г. Москва, ул. Велозаводская, д. 9), общая площадь 626,30 кв.м	77:04:0001019:9600

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы представлены в таблице 3.

Таблица 3. Основные факты и выводы

<b>Дата проведения оценки</b>	07 февраля 2018 г.
<b>Курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США</b>	59,18
<b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования</b>	Использование имущества по текущему назначению
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, не включая НДС, руб.</b>	<b>49 283 000 (Сорок девять миллионов двести восемьдесят три тысячи)</b>

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДИВШЕЙ ОЦЕНКУ

Сведения об организации, проводившей оценку, представлены в таблице 4.

Таблица 4. Сведения об организации, проводившей оценку

<b>Оценщик</b>	Индивидуальный предприниматель Березкина Ольга Анатольевна
<b>ИНН</b>	771371923883
<b>Юридический адрес</b>	127550, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 33, корп. 7, кв. 19
<b>Место нахождения</b>	127550, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 33, корп. 5, стр. 1
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)</b>	316774600467100, дата присвоения 27 октября 2016г.
<b>Реквизиты</b>	р/с 40802 810 4022 6000 0592 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101 810 2000 0000 0593 БИК 044525593
<b>Исполнители-оценщики</b>	Березкина Ольга Анатольевна: является членом Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», расположенного по адресу: г. Москва 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, регистрационный номер 468.77; Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности – диплом о профессиональной переподготовке ПП № 323121, выдан Институтом профессиональной оценки 29 ноября 2002г.; полис страхования гражданской ответственности оценщика №0991R/776/F0047/7 от 24.01.2017г., выдан ОАО

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

	«АльфаСтрахование»; стаж работы в оценочной деятельности 14 лет.
--	---

## **1.4. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

На Отчет накладываются следующие ограничивающие условия, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Никакая часть настоящего Отчета, равно как и Отчет в целом, не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем оговорено в договоре;
- заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта признается действительным по состоянию на 07 февраля 2018г.;
- при определении итоговой стоимости оцениваемого объекта производилось округление до четырех значащих цифр;
- от Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав требования. Оцениваемое право считается достоверным;
- заключение о стоимости объекта оценки, содержащееся в настоящем Отчете, базируется на существующей рыночной ситуации и действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на рыночную и ликвидационную стоимость объекта оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими основными допущениями:

- предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние объекта оценки и его стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета (включая интервью с представителями Заказчика), 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.

## **1.5. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Оценщик, на основании знаний и убеждений, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- утверждения и факты, изложенные в настоящем Отчете, являются правильными и соответствуют действительности;

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- произведенный анализ, изложенные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми и профессиональными;
- Оценщик не имеет текущего или будущего имущественного интереса в оцениваемом объекте; также не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, связанных с объектом;
- вознаграждение услуг Оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки, заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или иной оговоренной цены;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 14 ноября 2002 г. №143-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ (ред. 27 февраля 2003 г.), от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ);

ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 2015 г. №, 467; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611.

## **1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Определения, использованные в настоящем Отчете, были взяты из ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 2015 г. №, 467; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611, Международных стандартов оценки (МСО-2005), принятых 09 февраля 2005 г. Международным комитетом стандартов оценки (МКСО). Объект оценки—имущество, предъявляемое к оценке.

**Объект оценки**—имущество, предъявляемое к оценке.

**Рыночная стоимость объекта оценки**—наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Примечание.** Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов—увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

**Риск ликвидности** – это связанный с недвижимостью риск продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект нежилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Чтобы быть ликвидными, инструменты должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости объекта оценки на определенный момент времени по сделкам, состоявшимся при сходных условиях.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка объекта оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

**Ставка дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Ограничивающее условие** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на величину стоимости объекта оценки.

**Наиболее эффективное использование объекта недвижимости**, обычно определяется как единственная из реальных, юридически законных альтернатив, которая является физически возможной, экономически наиболее оправданной и осуществимой в финансовом отношении. Одним из условий осуществления принципа наиболее эффективного использования является установление даты, на которую приходится максимальная (эффективная) величина оценки объекта недвижимости.

**Согласование результатов оценки** – получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

## 1.6. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Данный документ является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №№ 256, 255, 254; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611, а также, в части им не противоречащей, Международных стандартов оценки (МСО–2005), принятых 09 февраля 2005 г. Международным комитетом стандартов оценки (МКСО).

Согласно требованиям вышеуказанных документов, оценка была проведена с использованием трех оценочных подходов:

- затратного подхода;
- сравнительного подхода;
- доходного подхода.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- 1) **Заключение с заказчиком договора об оценке.**
- 2) **Анализ рынка, к которому относится объект оценки.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.
- 3) **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.** На данном этапе собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, и выполняется визуальный осмотр объекта с необходимыми выборочными замерами, ознакомление с предоставленной заказчиком проектно–сметной, бухгалтерской и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика.
- 4) **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.** Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения недвижимости объекта.
- 5) **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки стоимости объекта были рассмотрены

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

три подхода (затратный, сравнительный и доходный). Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик объекта недвижимости. Дальнейшее согласование полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую величину стоимости объекта собственности.

- 6) **Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Итоговая величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.
- 7) **Составление и передача заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящем разделе излагаются основные теоретические аспекты для каждого из оценочных подходов.

### 2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Различают два вида полной восстановительной стоимости:

- Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта;
- Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна и зависит от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщики определили полную восстановительную стоимость объекта.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

При оценке здания затратным подходом, рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение стоимости восстановления объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Та как затратный подход не учитывает главную ценообразующую характеристику оцениваемых помещений – местоположение объекта недвижимости, для целей данного отчета затратный подход был признан оценщиком не возможным для применения.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

Данный подход базируется на фундаментальном принципе оценки – принципе замещения, который гласит, что никакой благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта на рынке. Рыночная стоимость земельного участка определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену сравнимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход наиболее эффективен для оценки объектов недвижимости, рынок купли–продажи которых активен и имеется достаточное количество сделок купли–продажи сопоставимых объектов. Если информация о таких объектах на рынке отсутствует, данный подход не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки может быть учтено при анализе. Поэтому, при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Основные этапы процедуры оценки с использованием сравнительного подхода имеют следующую последовательность:

- 1) поиск объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов–аналогов);
- 2) внесение поправок к цене объектов–аналогов на имеющиеся отличия от оцениваемого объекта или расчет стоимости объекта методом попарных сравнений;
- 3) внесение окончательных поправок к стоимости оцениваемого объекта и вынесение заключения о стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения.

### **2.2.1. Метод сравнения продаж**

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

Условие применения метода–наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами–аналогами (далее–элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
5. расчет рыночной стоимости объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Сопоставление аналогов с оцениваемым объектом ведется по двум компонентам:

- единица сравнения;
- элемент сравнения.

К единицам сравнения (объем, размер) относятся:

- цена за единицу площади
- цена за единицу длины участка вдоль дороги;
- цена за объект недвижимости;
- цена за единицу плотности

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости:

- имущественные права;
- поправка на условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия продажи (учет нетипичных для рынка условий сделок);
- время продажи (учет изменения цен во времени);
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц объект недвижимости;
- местоположение (в том числе окружение, транспортная доступность и пр.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- экономические характеристики.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно–регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта недвижимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

## **2.2.2. Метод распределения**

Метод распределения основан на принципе баланса или вклада, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Наиболее достоверно такое соотношение для новых улучшений, которые близко отражают наилучшее использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости собственности увеличивается.

Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

## **2.2.3. Метод выделения**

Метод выделения является разновидностью метода распределения и применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод рекомендуется для оценки недавно построенной загородной недвижимости, для которой вклад улучшений мал и достаточно легко определяется.

## **2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает доходный на сегодняшние деньги объект недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

### **2.3.1. Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации**

Ключевым в доходном подходе является определение ставки дисконта и/или коэффициента капитализации. Для их получения в контексте оценки недвижимости они определяются с использованием одного из следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод оценки капитальных активов (Capital Assets Pricing Model–CAPM);
- метод инвестиционной группы;
- метод кумулятивного построения.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

В связи с непрозрачностью российской экономики, порождающей значительные трудности при получении достоверной рыночной информации, наибольшее распространение, особенно при оценке недвижимости, получил последний из методов, который предполагает, что ставка дисконта  $d$  равна сумме безрисковой ставки  $r_f$  и премий на риск  $p_r$ , управление недвижимостью  $p_m$  и низкую ликвидность  $p_l$ .

$$d = r_f + p_r + p_m + p_l \quad (2)$$

Коэффициент капитализации связан с ставкой дисконта формулой Эллвуда, которая для не обремененных долгами объектов, стоимость которых убывает линейно до нуля (к ним можно отнести и объекты недвижимости), вырождается в следующую формулу:

$$K_0 = d + SFF(n, i) \quad (3)$$

где  $K_0$  – общий коэффициент капитализации;  
 $d$  – ставка дисконтирования;  
 $SFF(n, i)$  – фактор фонда возмещения;  
 $n$  – срок, за который стоимость актива убывает до 0, лет;  
 $i$  – процентная ставка, под которую будут размещаться денежные средства.

### **2.4. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием экспертного метода. Этот метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Объект оценки – недвижимость, расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Велозаводская, д.9.

### **3.2. ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Административное здание с оцениваемым нежилым помещением расположено в г. Москва, ул. Велозаводская, д.9.

Объект недвижимости расположен в г. Москва.

### **3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Предложенный к оценке объект представляет собой вещное право – право собственности. Основанием возникновения объекта являются правоустанавливающие документы.

Объект оценки состоит из:

- нежилого помещения в административном здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д.9.

### **3.4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Объект оценки (недвижимость) расположен в г. Москва.

Расположение предопределяет умеренный интерес потенциальных покупателей к оцениваемому объекту; ликвидность оцениваемого объекта является средней; потенциальная доходность в связи со стагнацией спроса на административные помещения, являющаяся последствием экономических санкций со стороны ведущих мировых держав в отношении России и последовавшего за ними финансово-экономического кризиса в нашей стране, в среднесрочной перспективе увеличиваться не будет.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий и состояния рынка.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

### 4.1. наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном Отчете обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;

физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

экономическая возможность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

#### 4.1.1. Юридическая правомочность

Согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам, оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «ЗИЛ-СБО».

#### 4.1.2. Физическая осуществимость

Административное (офисное) здание, расположенное в городе Москва, полностью готово к дальнейшей эксплуатации в этом качестве.

#### 4.1.3. Экономическая возможность

С точки зрения экономической приемлемости и целесообразности, оптимальным является использование объекта оценки по текущему назначению.

#### 4.1.4. Максимальная эффективность

Окружение объекта позволяет утверждать, что с точки зрения максимальной эффективности, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование (для нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.9).

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

### **5.1. ОЦЕНКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ВЕЛОЗАВОДСКАЯ, Д. 9**

Определение стоимости недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемого имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование в общем случае трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует цели оцениваемого объекта.

К оценке представлено следующее помещение:

*Таблица № 5.1.*

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Велозаводская, д.9), общая площадь 626,30 кв.м	77:04:0001019:9600	15150528,94

#### **5.1.1. Определение стоимости нежилого помещения сравнительным подходом**

##### **5.1.1.1. Выбор метода оценки**

Для оценки помещений сравнительным подходом оценщики использовали метод прямых сравнений, так как располагают необходимой информацией о ценах на дату оценки, 07 февраля 2018 г., сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого.

##### **5.1.1.2. Поиск объектов-аналогов**

Поиск информации по объектам недвижимости, аналогичным оцениваемым, проводился с использованием следующих баз данных:

- сайтов сети Internet.

##### **5.1.1.3. Выбор критериев сравнения**

Оценщиками был проведен анализ рынка купли-продажи административных (офисных) помещений, расположенных в зданиях с 1-го по 10-й этажах и подвалах в г. Москва. При сравнительном

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

анализе объекта мы опирались на цены предложения, а также возможные варианты изменения условий сделок купли–продажи, выясняемые в интервью с продавцами или их представителями. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Так как оценщики использовали информацию об объектах, которые предлагаются на рынке, а не о уже состоявшихся сделках, цена сделки в ходе торговли между продавцом и покупателем будет ниже. Согласно информации, полученной оценщиками от риэлтеров, торговая скидка в настоящее время составляет около 10%. В дальнейших расчетах цена объекта оценки определялась на основании цены предложения, цена сделки рассчитывалась путем введения поправки на условия продажи.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка нежилкой недвижимости г. Москвы. В данном Отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов 5 нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Выявленные отличия сравниваемого объекта оценки, требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на помещения;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на площадь помещений;
- на состояние помещений;

Оценщики считают, что данные обо всех объектах–аналогах достаточны и достоверны.

### **5.1.1.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта**

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта представлены в таблице 5.2.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица 5.2. Информация об объектах-аналогах в сопоставлении с оцениваемым помещением по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.9

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru
Местоположение	г. Москва, ул. Велозаводская, д.9	г. Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 9	г. Москва, район Печатники, ул. 2-я Машиностроения	г. Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8С1	г. Москва, район Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С2	г. Москва, район Южнопортовый, ул. 2-я Машиностроения, 25С5
Площадь помещений, кв. м	626,3	838	909	500	629	849
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Стоимость предложения за 1 кв. м, руб./кв.м	Определяется	110000	125000	114000	107000	105000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата выставления на продажу	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Состояние объекта	административное помещение (подвал, 1-й, 2-й этаж 6-ти этажного здания), косметический ремонт	административное помещение (1-й этаж 8-ми этажного здания), улучшенный ремонт	административное помещение (4-й этаж 4-х этажного здания), косметический ремонт	административное помещение (2-й этаж 2-хэтажного здания), косметический ремонт	административное помещение (1-й этаж 3-х этажного здания), улучшенный ремонт	административное помещение (4-й этаж 4-х этажного здания), косметический ремонт
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Корректировки определялись оценщиками экспертным путем.

## **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, существенно влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта оценки равна 1,00, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

## **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, по мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлторских фирм реальная цена купли-продажи в настоящее время отличается от цены предложения на 10% в меньшую сторону). При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на величину 10%.

## **Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи**

Поскольку в расчетах используется объективная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

## **Корректировка на местоположение**

В нашем случае корректировка по данному фактору равна 0 для всех объектов-аналогов, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены на 1-ой линии домов.

## **Корректировка на площадь объекта**

Величина поправки на общую площадь определяется на основе метода парных продаж. Для анализа взяты два объекта находящиеся в непосредственной близости друг от друга, которые обладают одинаковыми характеристиками, за исключением общей площади. Соотношение их площадей примерно равно соотношению площадей оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотношение цен за 1 кв. м. дает корректировку на уровне от 20 до 40%. Поправка равна 0 для всех объектов-аналогов, так как они и оцениваемое помещение обладают равноценной площадью.

## **Корректировка на состояние объекта**

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №2 и №4 равна 20% со знаком минус, так как данные объекты-аналоги находятся в лучшем техническом состоянии, чем оцениваемое помещение.

## **Веса аналогов**

Всем объектам-аналогам присваивается удельный вес, равный 20%.

Расчет величины стоимости оцениваемого объекта методом прямого сравнения продаж представлен в таблице 5.3.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица 5.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения

<b>№ п/п</b>	<b>Параметры сравнения</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	<b>Аналог №5</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
	Цена продажи/предложения, руб. за 1 кв. м	руб.		110000	125000	114000	107000	105000
<b>1</b>	<b>Корректировка на объем передаваемых прав</b>							
	Передаваемые права на помещение		право собств.	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб.		110000	125000	114000	107000	105000
<b>2</b>	<b>Корректировка на условия продажи</b>							
	Величина корректировки			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Скорректированная цена	руб.		99 000	112 500	102 600	96 300	94 500



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>4</b>	<b>Корректировка на дату продажи/дату выставления на торги</b>							
	Дата продажи/дата выставления на торги		07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.	07 февраля 2018 г.
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб.		99 000	112 500	102 600	96 300	94 500
<b>5</b>	<b>Корректировка на местоположение</b>							
	Местоположение			аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб.		99 000	112 500	102 600	96 300	94 500
<b>6</b>	<b>Корректировка на площадь</b>							
	Площадь помещений	кв. м	626,3	838	909	500	629	849
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб.		99 000	112 500	102 600	96 300	94 500

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	<b>Корректировка на состояние объекта</b>							
	Состояние объекта			лучше	аналог	аналог	лучше	аналог
	Величина корректировки			-20%	0	0	-20%	0
	Скорректированная цена			79 200	112 500	102 600	77 040	94 500
	Удельные веса аналогов	%		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	Средневзвешенная стоимость, 1 кв. м	руб.		93 168				
	Стоимость оцениваемого объекта	руб.	<b>58 351 118</b>					

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таким образом, итоговая стоимость оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 626,3 кв. м., определенная с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж), по состоянию на 07 февраля 2018г. равна, округленно, включая НДС:

**58 351 000 (Пятьдесят восемь миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей.**

## ***5.1.2. Определение стоимости нежилого помещения доходным подходом***

### ***5.1.2.1. Выбор метода оценки***

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Метод капитализации дохода основывается на 3-х принципах оценки недвижимости:

#### 1. Принцип ожидания.

Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущие годы и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на данный объект. В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

#### 2. Принцип спроса и предложения.

Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

#### 3. Принцип замещения.

Этот принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, норма прибыли, величины затрат, коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости.

#### 1. Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации (R).

2. Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

В данном случае экспертами было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода, так как существует возможность получения дохода от сдачи в аренду помещений в оцениваемом здании, оценщики посчитали, что динамика доходов и затрат от эксплуатации оцениваемого объекта можно считать стабильной в прогнозном периоде.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 5.1.2.2. Определение общего коэффициента капитализации

Общий коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между рыночной стоимостью объекта и ожидаемым чистым операционным доходом от его эксплуатации.

Для определения общего коэффициента капитализации оценщики использовали кумулятивный подход, выраженный формулами (2) и (3). Расчет общего коэффициента капитализации заключается в сложении значения безрисковой ставки - бескупонной доходностью государственных облигаций, срок до погашения 15 лет, установленной ЦБ РФ на дату оценки равной 7,52% с премиями, определяемыми экспертным путем.

В учет принимались следующие виды риска, где для каждого вида рисков вероятностный интервал составляет 0–5%:

- премия за управление инвестициями;
- премия за риск;
- премия за низкую ликвидность.

Обоснование выбранных значений компенсаций и расчет общего коэффициента капитализации методом кумулятивного построения приведены в таблице 5.89.

Таблица 5.4. Расчет общего коэффициента капитализации кумулятивным методом

<b>Составляющие коэффициента капитализации</b>	<b>Премии</b>	
	<b>Ставки</b>	<b>Обоснование</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Безрисковая ставка	7,52%	Бескупонная доходность государственных облигаций на 07 февраля 2018 г.
Компенсации		
• за управление инвестициями	1,00%	Низкая: затраты на управление административными помещениями небольшие.
• за риск	0	Низкая: эксплуатация административных помещений в г. Москва связана с незначительными рисками.
• за низкую ликвидность	1,00%	Низкая: спрос на административные помещения, расположенные на 1-ой линии домов в черте Третьего транспортного кольца стабилен. Объект оценки является достаточно ликвидными.
<b>Общий коэффициент капитализации</b>	<b>9,52%</b>	

Таким образом, общий коэффициент капитализации для дальнейших расчетов принимается равным

**9,52%.**

Полученный результат соответствует результатам, полученным с использованием метода рыночной выборки.

### 5.3.2.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

#### Расчет потенциального валового дохода

Для расчета потенциального валового дохода от сдачи в аренду помещений кафе, ресторана были выбраны 3 аналога. Расчет среднего значения базовой арендной ставки представлен в таблице 9.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица 5.5. Расчет среднего значения базовой арендной ставки

<i>Месторасположение</i>	<i>Доп. информация</i>	<i>Арендная ставка, руб. за 1 кв. м. в год, после внесения поправок включая НДС</i>	<i>Поправка на объем передаваемых прав</i>	<i>Поправка на тех. состояние</i>	<i>Поправка на месторасположение</i>	<i>Источник</i>
г. Москва, м. «Октябрьская», ЦАО	Сдается нежилое помещение, 1-й этаж +подвальное помещение, общая площадь 265 кв.м. Первая линия домов Вход отдельный. Высота потолков от 2,75 м. Требуется ремонт	10 800	0	0	0	www.irr.ru
г. Москва, м. «Кожуховская», ЮВАО	Аренда нежилого помещения общей площадью 350 м2 на 5-ой Кожуховской ул., д.18. 1-й этаж - 150 м2 (высота потолков 3,15 м) и подвал 200 м2 (высота потолков 2,05 м), в жилом доме, два отдельных входа, 1-я линия. Все коммуникации центральные. Реклама на фасаде. Предлагается для размещения магазина, шоу-рума, студии, интернет-магазина, услуг, офиса и т.д. Прямая аренда от собственника.	12 000	0	0	0	www.winner.ru
г. Москва, м. «Савеловская», САО	Сдаю нежилое помещение, 1-й этаж+подвальное помещение, 1-ая линия, общая площадь 350 кв. м, отд. вход с улицы, требует вложений на ремонт	11 500	0	0	0	www.winner.ru
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./1 кв. м, включая НДС</b>		<b>11 433</b>				

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи в аренду оцениваемого помещения, общей площадью 626,3 кв. м равен

**7 160 697 рублей.**

### Расчет действительного валового дохода

Так как арендаторами подобных объектов являются надежные платежеспособные организации, то оценщики полагают, что потери от неполной занятости и неполной оплаты для оцениваемого объекта могут быть приняты 10%.

Таким образом, действительный валовой доход равен

$7\,160\,697 \cdot (100\% - 10\%) = \mathbf{6\,444\,627 \text{ рублей в год.}}$

### Расчет операционных расходов

Операционные расходы включают следующие виды расходов:

- неналоговые (эксплуатационные) и
- налоговые.

Принятые к расчету переменные издержки нормируются от действительного валового дохода. Заказчиком оценки не была предоставлена информация о размере условно-переменных расходов. Поэтому было решено взять среднерыночную величину расходов (эксплуатационных) для аналогичных помещений, они примерно составляют 5% от действительного валового дохода.

Таким образом, операционные расходы составили

**322 231 рубль в год.**

### Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определялся как разность действительного валового дохода и операционных расходов. Следовательно, величина чистого операционного дохода равна

**6 122 396 рублей в год.**

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем капитализации чистого операционного дохода

Чистый Операционный Доход по всему объекту в целом, \$/год	6 122 396
Ставка капитализации	9,52
Стоимость объекта, \$	58 285 207

Величина рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 618,3 кв. м, включая НДС, полученная с использованием доходного подхода составляет, по состоянию на 07 февраля 2018 г., округленно,

**58 285 000 (Пятьдесят восемь миллионов двести восемьдесят пять тысяч) рублей.**

### **5.1.3. Определение итоговой рыночной стоимости нежилого помещения**

#### **5.1.3.1. Выбор метода согласования**

Для согласования полученных результатов оценщиками был использован экспертный метод.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### **5.1.3.2. Присвоение весов оценочных подходов**

Достоинства и недостатки использованных подходов в данном случае приведены в тексте отчета. При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться количеством и качеством имеющейся информации, имеющейся по каждому подходу.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода в данном отчете не проводилась.

В данном отчете стоимость имущества по затратному подходу в наименьшей степени отражает реальную рыночную ситуацию, так как затратный подход не затрагивает в расчетах стоимости местоположение объекта недвижимости, которое является его главной ценообразующей характеристикой. В связи с этим оценщиками затратный подход не применялся и ему присваивается удельный вес равный 0%.

В сравнительном методе использовалась информация о сравнимых продажах объектах недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно определить с достаточной точностью.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Анализ потока доходов, предпринятый в данном исследовании, представляет собой модель поведения инвестора. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Оценщиками было принято решение придать одинаковые веса сравнительному и доходному подходам, не отдавая какому-либо из них предпочтения.

### **5.1.3.4. Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения.**

Расчеты итогового значения рыночной стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного значения рыночных стоимостей, полученных с использованием различных оценочных подходов, представлены в таблице 5.6.

Таблица 5.6. Согласование полученных результатов

<b>Оценочный подход</b>	<b>Вес оценочного подхода, %</b>	<b>Величина рыночной стоимости, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Сравнительный	50	58 351 000
Доходный	50	58 285 000

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

ИТОГО	100,00	58 318 000
-------	--------	------------

Таким образом, значение рыночной стоимости прав собственности с обременениями на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д.9, общей площадью 626,3 кв. м, по состоянию на 07 февраля 2018 г., составляет, округленно, включая НДС:

**58 318 000 (Пятьдесят восемь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей.**



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 5.2. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Значение рыночной стоимости прав собственности с обременениями на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д.9, общей площадью 626,3 кв. м, по состоянию на 07 февраля 2018 г., составляет, округленно, не включая НДС:

Таблица № 5.7.

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение (г. Москва, ул. Велозаводская, д.9), общая площадь 626,30 кв.м	77:04:0001019:9600	49 283 000

**49 283 000 (Сорок девять миллионов двести восемьдесят три тысячи) рублей.**

Оценщик

О.А. Березкина



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### **6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ**

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АВ894860 от 15.08.2005г.
2. Экспликация помещения по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д.9, по состоянию на 08.04.2005г.
3. Кадастровый паспорт помещения 0240120017610 от 26.07.2012г.
4. поэтажный план помещения по адресу: г. Москва, ул. Велозаводская, д.9, по состоянию на 08.04.2005г.

### **6.2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. . ФСО 1, 2, 3, утвержденные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 15 г. №, 467; ФСО 4, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611.
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая). Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 26 ноября 2002 г. №152-ФЗ, от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 15 мая 2001 г. №45-ФЗ, от 08 июля 1999 г. №138-ФЗ, от 12 августа 1996 г. №111-ФЗ, от 20 февраля 1996 г. №18-ФЗ).
3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая). Федеральный закон от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 26 марта 2003 г. №37-ФЗ, от 10 января 2003 г. №8-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 26 ноября 2002 г. №152-ФЗ, от 17 декабря 1999 г. 3213-ФЗ, от 24 октября 1997 г. №133-ФЗ, от 12 августа 1996 г. №110-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 23 декабря 1997 г. №21-П, от 26 января 1996 г. №15-ФЗ (ред. 26 ноября 2001 г.)).
7. Федеральный закон от 05 марта 2001 г. №20-ФЗ «О внесении изменения в статью 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
8. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 14 ноября 2002 г. №143-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ (ред. 27 февраля 2003 г.), от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ), от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ.

### **6.3. ЛИТЕРАТУРА**

1. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб, ТОО «Технобалт», 1995 г.
2. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб, Издательство СПб ГТУ, 1997 г.
3. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.; Дело, 1997 г.

### **6.4. САЙТЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ**

1. www.r-r-g.ru

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

2. [www.opeco.ru](http://www.opeco.ru)
3. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
4. [www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)
5. [www.ckn.ru](http://www.ckn.ru)
6. [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
7. [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
8. [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru)
9. [www.rbcn.ru](http://www.rbcn.ru)
10. [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru)
11. [www.irr.ru](http://www.irr.ru)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА**

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: « 15 АВГ 2005 \_\_\_\_\_ г.

Документы-основания: Протокол Общего собрания участников ООО "ЗИЛ-СБО" № 3 от 08.09.2004г.  
Акт приема-передачи от "08" сентября 2004г. с Открытым акционерным московским обществом "Завод имени И.А.Лихачева".

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО"  
ИНН: 7725515426  
Юридический адрес: г.МОСКВА, ул. АВТОЗАВОДСКАЯ, д.23  
Зарегистрировано: 30.07.2004г., г. МОСКВА,  
ОГРН: 1047796556280

Вид права: собственность 1

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЕЛОЗАВОДСКАЯ, д.9  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 626,3 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 7282  
Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/04-1023/2004-264

« 15 АВГ 2005 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-12/012/2005-959

Регистратор

РЫЖКОВА Е.И.

77 АВ 894860



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1985/3 Литер -  
по состоянию на 8.04.2005 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предьидущий кадастровый номер	-		
Условный номер	3536		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Велозаводская ул.	
Дом	9	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Площадь с летними, всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	20421,0	Количество квартир	225
	2553,0	Материал стен	кирпичный
	2491,5	Год постройки	1951
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
	61,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4462,3
	4319	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	9947,7	Нежилая площадь (кв.м.)	3256,9

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Описанием объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

Наименование правообладателя: (ФНО для физического лица)	ООО "ЭМП-СБО"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	626,3	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	526,3
Чистая площадь (кв.м.)	-	Чистая площадь (кв.м.)	626,3

Характеристики объекта привязаны в экспликацию к поэтажному плану

Вызывает: ТИИИ

Е.А. Вигорина

Экспликация  
15.04.2005  
ИП Березкина О.А.

Подпись



Исполнитель



А.М. Васильев

15.04.2005



Экспликация  
15.04.2005  
ИП Березкина О.А.

Исполнитель  
15.04.2005  
А.М. Васильев

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Юго-Восточное ТВН

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Валовая улица, 9

стр. 1

Коммерческое помещение № XIV Тип: Складские

Последнее обследование 9.04.2005

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летания			Всего
			всего	основ.	вспом.	летан.	балк.	проч.	
п	21	склад	7,8		7,8	склад.			265
	22	склад	36,0		36,0	склад.			
	23	склад	1,9		1,9	склад.			
	24	склад	1,4		1,4	склад.			
	25	склад	2,1		2,1	склад.			
Итого		по помещению	49,2		49,2				
-----		Назначение всего	49,2		49,2				
. в т.ч.		Складские	49,2		49,2				
Площадь с летаниями			49,2						

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

По адресу: Вязовская ул., 9

стр. 2

Исследование № 1 Тип: Дел.сады и ясли

Последнее обследование 8.04.2005

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	подк.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	9,7	9,7		лет.сад			330
	2	кабинет	8,2	8,2		лет.сад			
	3	уборная	5,3		5,3	лет.сад			
	4	уборная	3,9		3,9	лет.сад			
	5	исполня	0,8		0,8	лет.сад			
	6	коридор	12,2		12,2	лет.сад			
	7	кабинет	19,5	19,5		лет.сад			
	8	кабинет	13,8	13,8		лет.сад			
	9	коридор	11,8		11,8	лет.сад			
	10	кладовая	0,7		0,7	лет.сад			
	11	уборная	3,7		3,7	лет.сад			
	12	кабинет	17,4	17,4		лет.сад			
	13	кабинет	25,9	25,9		лет.сад			
	14	кабинет	10,0	10,0		лет.сад			
	15	коридор	3,8		3,8	лет.сад			
	16	кладовая	3,7		3,7	лет.сад			
	17	кладовая	3,9		3,9	лет.сад			
	18	кладовая	5,2		5,2	лет.сад			
	19	кабинет	23,1	23,1		лет.сад			
	20	кухня	25,9		25,9	лет.сад			
	21	коридор	8,9		8,9	лет.сад			
	22	душевая	2,3		2,3	лет.сад			
	23	санузел	2,3		2,3	лет.сад			
	24	кладовая	8,0		8,0	лет.сад			
	25	кладовая	5,0		5,0	лет.сад			
	26	коридор	37,1		37,1	лет.сад			
	27	кладовая	1,0		1,0	лет.сад			
	28	клетка лестнич	10,7		10,7	лет.сад			
	29	тамбур	2,5		2,5	лет.сад			
Итого по помещению			286,3	127,6	158,7				
----- Немилые всего			286,3	127,6	158,7				
в т.ч. Дел.сады и ясли			286,3	127,6	158,7				
Площадь с летними			286,3						

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

По адресу: Велозаводская ул., 9

стр. 3

Экспертное № 11 Тип: Дет.сады и ясли

ф.25

Последнее обследование 8.04.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	пож.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	9,5	9,5					265
	2	кабинет	9,5	9,5					
	3	узелальная	4,5		4,5				
	4	санузел	3,1		3,1				
	5	мощная	0,8		0,8				
	6	коридор	13,2		13,2				
	7	кабинет	21,1	21,1					
	8	кабинет	12,4	12,4					
	9	коридор	12,3		12,3				
	10	кладовая	0,7		0,7				
	11	узелальная	4,0		4,0				
	12	уборная	3,7		3,7				
	13	кладовая	3,8		3,8				
	14	кладовая	5,7		5,7				
	15	кабинет	30,8	30,8					
	16	коридор	9,4		9,4				
	17	кабинет	17,1	17,1					
	18	зал актосый	59,1	59,1					
	19	коридор	3,9		3,9				
	20	кладовая	1,3		1,3				
	21	коридор	37,2		37,2				
	22	кладовая	7,8		7,8				
	23	коридор	4,9		4,9				
	24	клетка лестнич	14,0		14,0				
	25	кладовая	1,0		1,0				

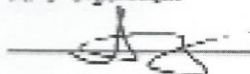
Итого	по помещениям	290,8	159,5	131,3				
-----	Известная всего	290,8	159,5	131,3				
	в т.ч. Дет.сады и ясли	290,8	159,5	131,3				
Площадь с летними		290,8						

Итого		626,3	287,1	339,2				
-----	Известная всего	626,3	287,1	339,2				
	в т.ч. Складские	49,2		49,2				
	Дет.сады и ясли	577,1	287,1	290,0				
Площадь с летними		626,3						

Экспертное на 3 страницах

15.04.2005 г.

Исполнитель



Алины М.В.

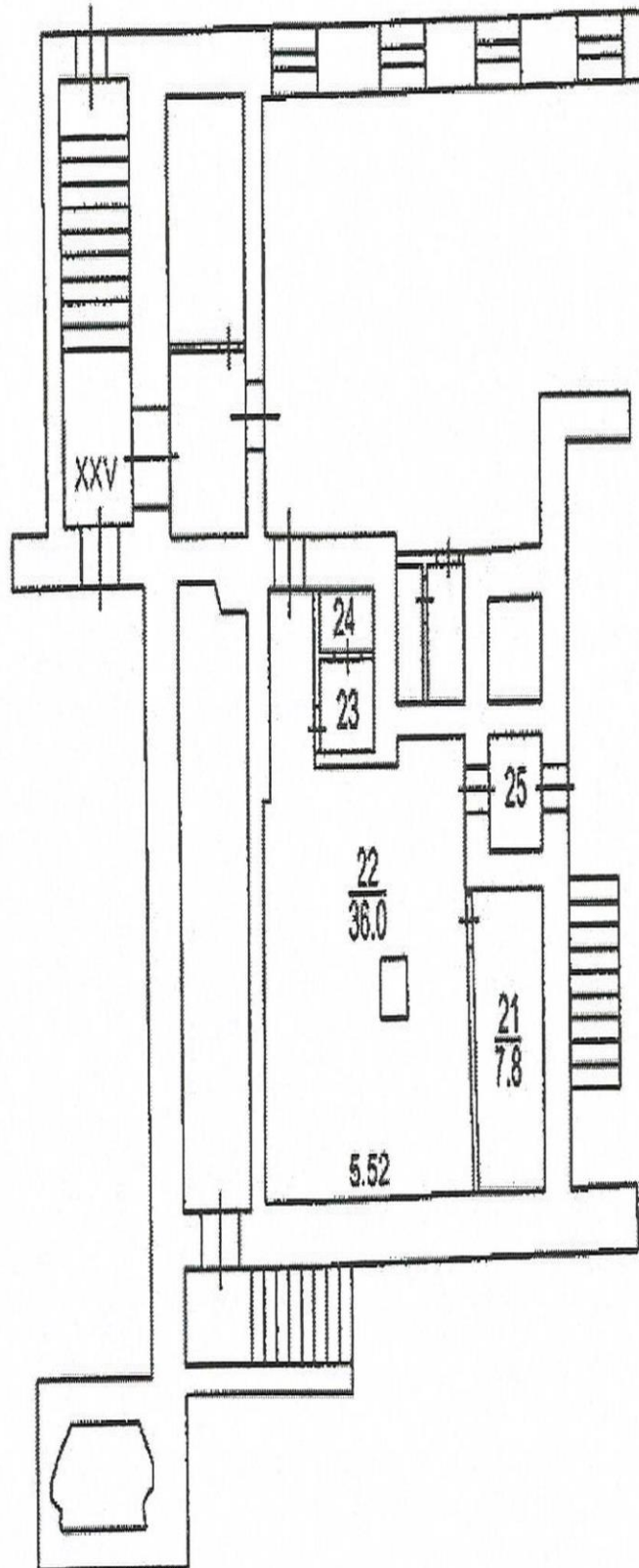
# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 1. поэтажный план объекта оценки (подвал)



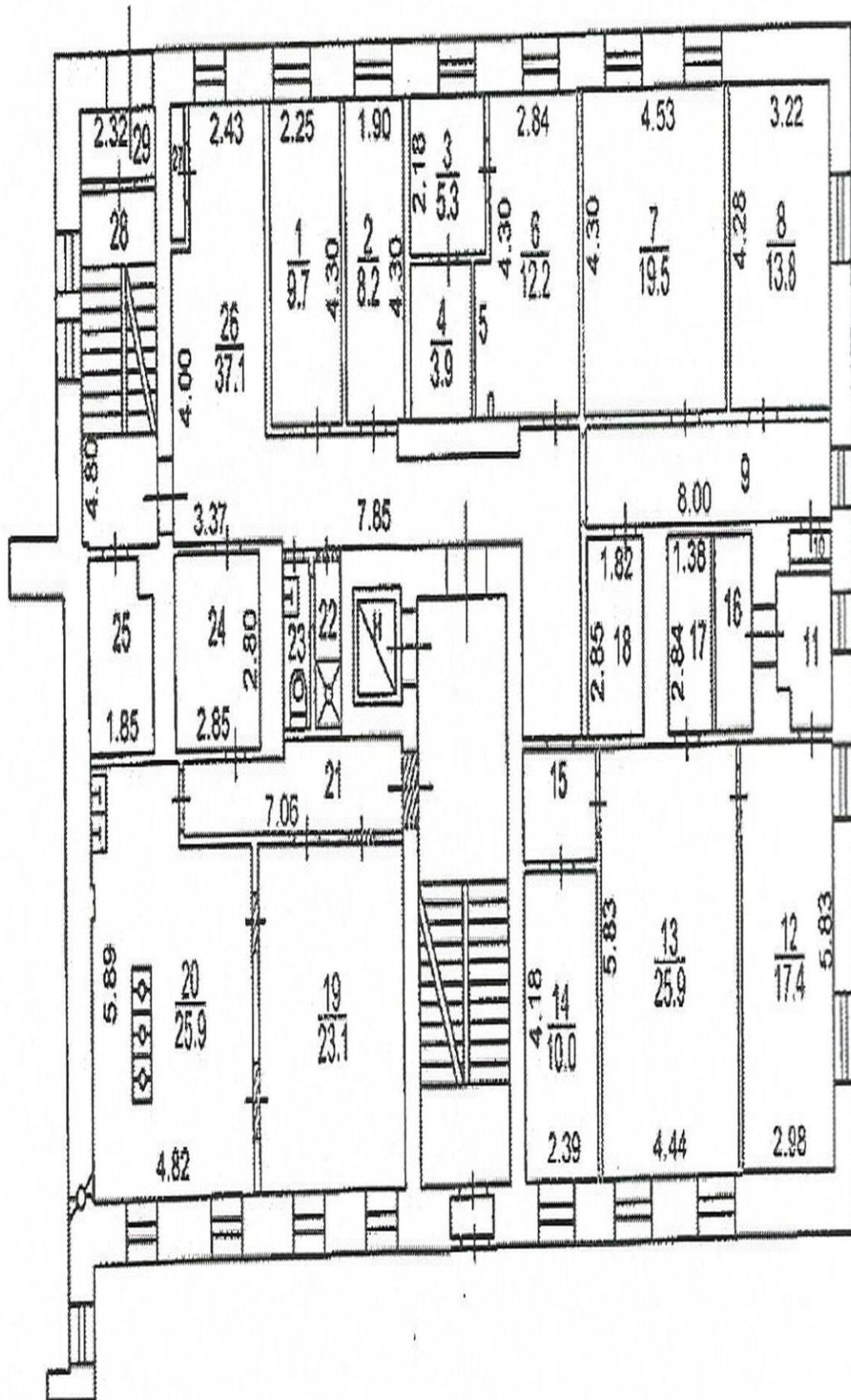
# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## Поэтажный план объекта оценки (1 этаж)



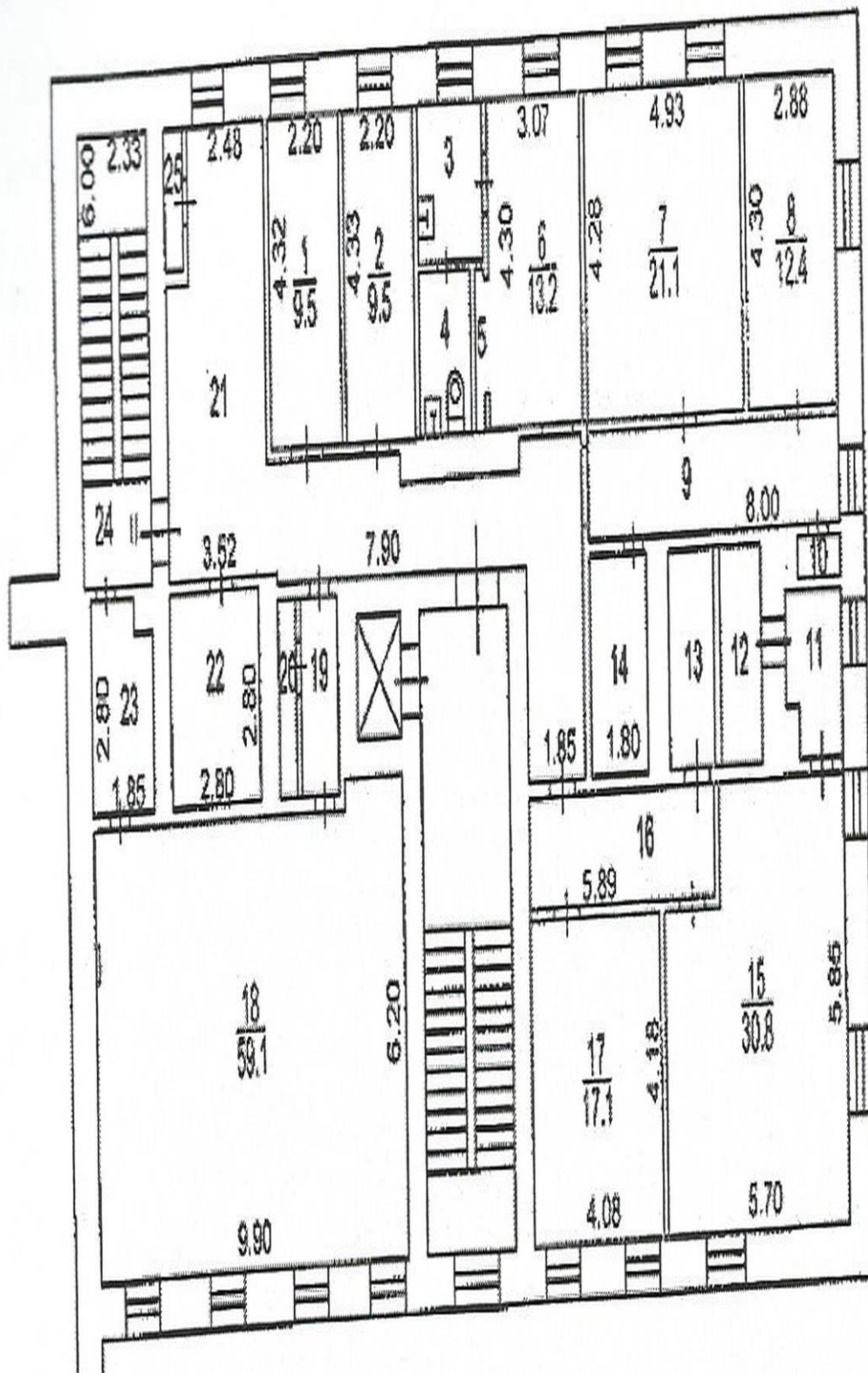
# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Позтажный план объекта оценки (2 этаж)





# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

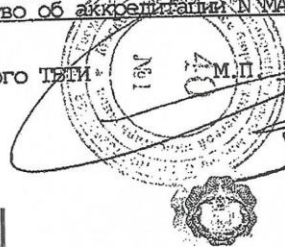
Лист N 1 , всего листов 4

- Дата 26.07.2012
- Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1985/3 (00003536:0252,0266,0268)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1, 2
- 1.3. Общая площадь помещения 626,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Южнопортовый
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Велозаводская
Номер дома	9	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. XXV ком. 21-25, этаж 1: пом. I ком. 1-29, этаж 2: пом. II ком. 1-25.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: подвал: пом. XXV - дата обследования 01.04.2010, этаж 1: пом. I, этаж 2: пом. II - дата обследования 08.04.2005.
- Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. I ком. 6-9, 12-15, 19-22, 26, этаж 2: пом. II).

- 1.11. ГУП МосгосЭТИ (Юго-Восточное ТЭТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.
- Начальник Юго-Восточного ТЭТИ \_\_\_\_\_  
(подпись) Е.А. Егорова  
(инициалы, фамилия)



02 40 12 0017610

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист В 3, всего листов 4

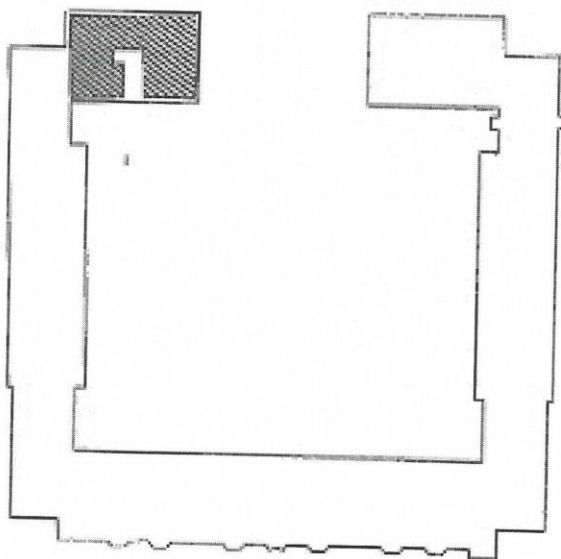
Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер) 1985/3/0000.0536.0454.0455.0456

2. План расположения помещения на этаже

### 1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник

И-В

Т.П.

М. П.

Егорова, Е.А.

[подпись, фамилия]

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

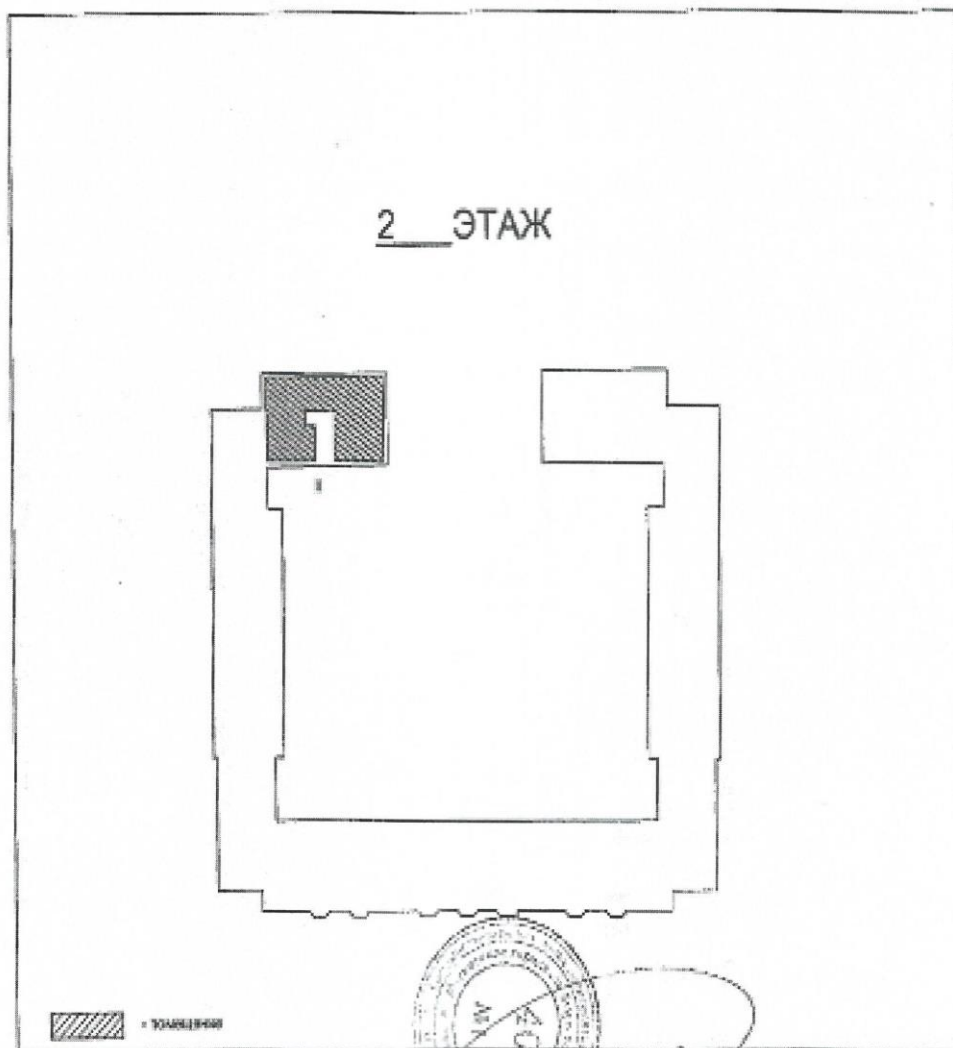
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
привозинный учётный номер) 1985/0 (1000 2535 0234 0205 0202)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1 : 500

Начальник

Ю-В

ТЭТИ

М. П.

Березкина О.А.

Инженер-техник

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ 100/ЭИО-СГО/С.БЭИ/44-2 от 2014 г. (даты выдачи)

г. Москва (местности) № 205 кв. № 3 (этаж, корт. №) АД г. Москва

Кварт. № 100/ЭИО  
 Инвент. № 3  
 Шифр фонда  
 Шифр пробата

И. Общие сведения

Площадь 100,310-СГО кв. м Число комнат 6

Год постройки 1957 переоборудовано в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта 1975-80  
надстроено

Кроме того, имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуты)

Материал кровли мансарда площадь крыши 5549 кв. м

Фасад мансарда площадь фасадов 3078 кв. м

Число балконов 13 шт.; их уберотина площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м

Объем 10998 куб. м

Общая площадь по докум. 20068 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 10305 кв. м

из них:

а. Жилая помещения: Общ. площ. 1003 кв. м, в т.ч. общей площадью, без учета балконов и лоджий 998 кв. м  
 жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м

б. Общая площадь, относящаяся к общему имуществу собственников \_\_\_\_\_ кв. м

### А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь назначения	Количество		Площадь общей площади в здании	В том числе в этажах	Техническое наименование											
		в жилых квартирах	в жилых помещениях			в том числе					в том числе						
						в жилых квартирах	в жилых помещениях	в жилых квартирах	в жилых помещениях	в жилых квартирах	в жилых помещениях						
1	В квартирах	104	104	104	104												
2	В помещениях, коридоры, системы																
3	В служебных																
4	Служебная жилая площадь																
5	Мансардная жилая площадь																
	Итого	104	104	104	104												
На общую площадь жилой площади делаются:																	
6	а) в мансардах																
7	б) в мезонинах																
8	в) в цокольных этажах																
9	г) в подвалах																
	Итого																

### Б. Распределение квартир по числу комнат (без общих и коридор. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета бал. и лодж.	Жилая площадь	Техническое наименование					
					число квартир	общ. площ. уч. бал. и лодж.	жилая площадь	число квартир	общ. площ. уч. бал. и лодж.	жилая площадь
1	Однокомнатные	12	115	90						
2	Двухкомнатные	121	2317	1481						
3	Трехкомнатные	96	2068	1028						
4	Четырехкомнатные	5	495	309						
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## I. Нежилые помещения: общая площадь 2326 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие платежи								
		всего	в т.ч. транзит.	всего	в т.ч. транзит.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. транзит.	всего	в т.ч. транзит.	всего	в т.ч. транзит.	всего	в т.ч. транзит.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в н/ж пом. (обслуживающая, казарма и т.д.)													
2	Торговая	92		92										
3	Производственная													
4	Складская	557												
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	151		151										
8	Обществен. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Наемно-обитательн.													
12	Культ.-просветит.	482		482										
13	Деловые центры и офисы	507		507										
14	Театры и зрел. залы	424		424										
15	Творческие мастерские													
16	Профессиональные													
17	Прочая	423		423										
<b>Итого:</b>		<b>2326</b>		<b>2326</b>										

В том числе: 1. Площадь помещений: общая 2326 основная \_\_\_\_\_ 2. Площадь, т.ч.: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_  
 для целей, указанных в жилищной книге для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв. м

№ п/п	Перечисленные помещения	Всего	Основная	Текущие платежи			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная книга						
	б) коммунальные, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) зр. залы, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищно-коммунал.						
	в) телекомму.						
	г) торговые						
	в том числе: на территории						
	на территории						
<b>Итого</b>							

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

II. Визуальное обследование и замеры / съемочный план (ст. 14)

Дата замера	Классификация	Состояние					Возраст				Площадь		Площадь участка	Площадь застройки	Высота	Объем	
		Отсутствие	Строитель	Отсутствует	Строитель	Строитель	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний						
2022.02.15	Жилое	✓					170,8				300,0	127	280	190,0			

III. Расчеты площади в кадастровой системе координат и площади частей помещений и помещений

№ п/п	Наименование	Объемы для расчета площади по кадастровому плану	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
1	жилая комната	6	99,71	2,15	213,97
	ванная		3,7	1,40	5,18
	кухня		24,2	3,0	72,6
	коридор		40,0	3,0	120,0
5	вход в подъезд		13,6		
6	- " -		21,9		
7	- " -		10,8		
8	- " -		21,3		
9	- " -		5,4		
10	- " -		8,6		
11	б.к. 9/100 1-0		41,4	2,15	89,01
	коридор		6,0	3,00	18,0
	помещение		55,8	3,00	167,4
	Р.У.-8		47,9	3,00	143,7
12	вход в подъезд		5,2	2,15	11,18
13	вход в подъезд		4,4		

Визуальный замер: 431,5

(площадь указана за земельный участок, открытые стоянки, балконы, лоджии, гаражи, подполья, веранды, т.д.)

Суммарно: 310,01

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## И. Описание конструктивных элементов и определение класса оценки конструкции

Труба ст. Т Проектная площадь покрытия 43 Сборник № 23  
 вид конструктивной системы пл.бетон Проектная нагрузка настила по площади 3 20 Таблица № 342

№ № п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, состояние и прочее)	Техническое описание (размер, толщина, класс, и т.д.)	Технический класс конструктивных элементов	Площадь и длина по проекту	Удельный вес конструктивных элементов с покрытием	Масса и процент	Процентная масса элементов по удельному весу конструктивных элементов (таблица № 13)
1	Фундаменты	бетон ст.	30 см	9	9	40	36	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпич	кирпичный	24	24	40	9.6	
		бетон	бетонный					
3	Полы: а. черновые б. конструктивные в. чистовые	бетон	бетон	13	13	40	5.2	
		бетон	бетонный					
		бетон	бетонный					
4	Крыша	бетонная плита	бетонная	2	2	45	0.9	
5	Печи	кирпич	кирпичный	41	41	45	18.5	
6	Прочие:	бетон	бетон	10	10	50	5.0	
		бетон	бетонный					
7	Стены, перегородки: Наружные стены: внутренние стены: перегородки: Центр, колонны: Печи-камины: Видеопанель: Канализация: Радиаторы: Телефоны: Телевизионные: Стеклопакеты: Стеклоблоки: Вентиляция: Полы: Музыкальные: Лифты: Электроснабжение:	бетонная плита	бетонная	10	12.2	41.2	30	3.60
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
		бетонная плита	бетонная					
8	Крыша	бетонная плита	бетонная	3	3	25	0.75	

Проектная нагрузка, приведенная к 100 кв.м. площади

Итого	38.24	105	38.00
с учетом п. 7	101.5	30	34.50

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

№ п/п	Наименование строения и пристройки	№ строения	№ этажности	Степень износа (%)	Удельный вес строения	Потребность в стоимости в коэффициентах							Степень износа строения	Площадь	Вместимость в руб.	% от кадастра	Действительная стоимость в руб.
						в основу	на основании	на основании	на основе	на основе	на основе	на основе					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	жилая	28	ИИ	100	100	0,98	1,07		0,93			0,90	1,20	17,00	28,000,00		
2	подвал											0,80	1,20	1,00	11,000,00		
						<b>31800004 = 1,29 = 1,05</b>							<b>96000000 = 105 = 1,05</b>				

Работу выполнил Березкина О.А.  
 (подпись)  
 Проверил бригадир \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Высказчик Витра \_\_\_\_\_  
 (подпись)

**ТЕКУЩИЕ ИЗМЕРЕНИЯ ВЫСЬЕМЫ**

_____ м	_____ м	_____ м
---------	---------	---------

### III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Кол-во	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено				
					в том числе	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость	20 г.	30 г.	30 г.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородки деревянные	кв. м												
5	Перегородки негорючие	кв. м												
6	Перегородки	чердачные	кв. м											
7		междуетажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальных	кв. м											
10		строительных	кв. м											
11		обращенных	кв. м											
12		художественных	кв. м											
13	Полы	массивные	кв. м											
14		внутренние	кв. м											
15	Дощатые	кв. м												
16	Линолеумные	кв. м												
17	Аппетитные	кв. м												
18	Плиточные	кв. м												
19	Прочие	кв. м												



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:04:0001019:9600
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
<hr/>	
Этаж:	0 (Подвал), 1, 2
Площадь ОКС'а:	626,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15150528,94
Дата внесения стоимости:	26.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
<hr/>	
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Велозаводская, д.9
<hr/>	
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	15.02.2018
<hr/>	
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	7282
Инвентарный номер:	1985/3
<hr/>	
Форма собственности:	Частная
<hr/>	
▶ <b>Права и ограничения</b>	
▶ <a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	
▶ <a href="#">Сформировать запрос</a>	
<hr/>	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00468

Выдано 07.04.2010 г.

**БЕРЕЗКИНА**  
**Ольга Анатольевна**

Паспорт 45 10 508500, выдан 03.11.2009 г.  
Отделением по району Тимирязевский  
ОУФМС России по г. Москве в САО

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 28.01.2008

за регистрационным № 468.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru


 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>		<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0055/8</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
г.Москва		1 января 2018 г.	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Березкина Ольга Анатольевна Адрес регистрации и/или ИНН: 771371923883		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 января 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 1000000 руб. (Один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>		
ФРАНШИЗА	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1500 руб. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 23 февраля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 января 2018 г. по 23 января 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 января 2018 г. по 23 января 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.		

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Березкина Ольга Анатольевна	 в лице <u>Руководителя</u> Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №9496/14 от "08" декабря 2014 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0047/7