



# Общество с ограниченной ответственностью «ЭкспертКапитал»

115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45, эт. 1, ком. 10, телефон: 8 (495) 775 57 56,  
ОГРН 1137746097642, ИНН 7701987998, КПП 770501001, E-mail: aprais@expertcap.ru

Утверждаю  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
м.п.  
Семьянинов Андрей Григорьевич

## ОТЧЕТ №06-К/0623

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- отдельно стоящего здания кадастровый номер 77:06:0005008:1038 общей площадью 2 591,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2
- отдельно стоящего здания кадастровый номер 77:06:0005008:1037 общей площадью 170,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1;
- Право аренды земельного участка общей площадью 2 422 +/-17 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1; кадастровый номер 77:06:0005008:1

Заказчик: ООО «Строительное управление-5»

Исполнитель: ООО «ЭкспертКапитал»

Дата оценки: 26 июня 2023 года

Дата составления отчета: 04 июля 2023 года

Москва 2023

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>4</b>   |
| <b>ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ<br/>СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                                                                   | <b>7</b>   |
| <b>ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>10</b>  |
| 3.1. Сведения о Заказчике.....                                                                                                                                                                                                                           | 10         |
| 3.2. Сведения об Оценщике .....                                                                                                                                                                                                                          | 10         |
| <b>ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ<br/>ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                            | <b>12</b>  |
| 4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности .....                                                                                                                                                                                                   | 13         |
| 4.2 Термины и определения .....                                                                                                                                                                                                                          | 14         |
| <b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ,<br/>ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br/>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>                                                              | <b>16</b>  |
| 5.1. Описание местоположения объектов оценки .....                                                                                                                                                                                                       | 16         |
| 5.1.1. Описание г. Москва .....                                                                                                                                                                                                                          | 17         |
| 5.1.2 Описание локального местоположения оцениваемых объектов .....                                                                                                                                                                                      | 19         |
| 5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....                                                                                                                                                                                  | 20         |
| 5.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.                                                                                                                                                            | 31         |
| <b>ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ<br/>ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....</b>                                                                                                                       | <b>33</b>  |
| 6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе<br>расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся<br>на рынке, в период, предшествующий дате оценки ..... | 33         |
| 6.2.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из<br>сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты .....                                                                               | 62         |
| 6.2.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки<br>объектов .....                                                                                                                                              | 73         |
| <b>ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ<br/>ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>                                                                                                                                         | <b>84</b>  |
| 7.1. Определение понятия рыночной стоимости .....                                                                                                                                                                                                        | 84         |
| 7.2. Этапы процесса оценки.....                                                                                                                                                                                                                          | 84         |
| 7.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки .....                                                                                                                                                                                    | 85         |
| 7.4 Описание подходов к оценке.....                                                                                                                                                                                                                      | 85         |
| <b>ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ<br/>СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>                                                                                                                                                 | <b>95</b>  |
| 8.1. Методология сравнительного подхода.....                                                                                                                                                                                                             | 95         |
| 8.2. Определение рыночной стоимости отдельно стоящих зданий методом сравнения продаж .....                                                                                                                                                               | 96         |
| 8.2.1 Подбор и описание объектов-аналогов .....                                                                                                                                                                                                          | 96         |
| 8.2.2 Определение величины корректировок .....                                                                                                                                                                                                           | 101        |
| 8.2.3 Определение рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж .....                                                                                                                                                                      | 105        |
| <b>ГЛАВА 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ<br/>ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>                                                                                                                                                       | <b>110</b> |
| <b>ГЛАВА 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>123</b> |
| <b>ГЛАВА 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>128</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>129</b> |

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №06-К/0623 от 26 июня 2023 года, оценщик ООО «ЭкспертКапитал», произвел определение рыночной стоимости объектов недвижимости:

- отдельно стоящего здания кадастровый номер 77:06:0005008:1038 общей площадью 2 591,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2
- отдельно стоящего здания кадастровый номер 77:06:0005008:1037 общей площадью 170,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1;
- Право аренды земельного участка общей площадью 2 422 +/-17 кв.м., расположенного по адресу г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1; кадастровый номер 77:06:0005008:1

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на **26 июня 2023 года**

*Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО I. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки; ФСО II. Виды стоимости; ФСО III. Процесс оценки; ФСО IV. Задание на оценку; ФСО V. Подходы и методы оценки; ФСО VI. Отчет об оценке., утвержденные Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 года; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.*

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

*Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:*

| Наименование объекта                                             | Адрес                                                  | Кадастровый номер  | Рыночная стоимость, руб                                               |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Нежилое здание общей площадью 2 591,7 кв.м,                      | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2        | 77:06:0005008:1038 | 165 811 000 Без учета стоимости прав на земельный участок под зданием |
| Нежилое здание общей площадью 170,6 кв.м,                        | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1 | 77:06:0005008:1037 | 23 773 000 Без учета стоимости прав на земельный участок под зданием  |
| Право аренды земельного участка общей площадью 2 422 +/-17 кв.м, | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1 | 77:06:0005008:1    | 38 830 448                                                            |

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,  
Генеральный директор

А.Г. Семьянинов

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №06-К/0623 от 26 июня 2023 года, заключенный между Заказчиком – ООО «Строительное управление-5» и Исполнителем - ООО «ЭкспертКапитал»

**Таблица 1. 1**

| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки <sup>1</sup> |                                                 |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                  | Нежилое отдельно стоящее здание                 | Нежилое отдельно стоящее здание                                                                                                                                                                                     | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Площадь, кв.м.                                                 | 2 591,7                                         | 170,6                                                                                                                                                                                                               | 2 422                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Назначение                                                     | Административное                                | Административное                                                                                                                                                                                                    | коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)) |
| Текущее использование                                          | По назначению                                   | По назначению                                                                                                                                                                                                       | По назначению                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый (или условный) номер                               | 77:06:0005008:1038                              | 77:06:0005008:1037                                                                                                                                                                                                  | 77:06:0005008:1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Год постройки здания                                           | 1967                                            | 1967                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость, руб.                                    | 251 944 495,90                                  | 7 399 578,81                                                                                                                                                                                                        | 99 421 719,46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Местоположение                                                 | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1                                                                                                                                                              | г. Москва, Севастопольский просп., вл. 61, корп. 2; вл. 61, корп. 2, стр. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Имущественные права                                            | Право собственности                             |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Субъект права                                                  | Наименование                                    | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ-5" (ООО «СУ-5»)                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | Адрес местонахождения                           | 142701, Московская обл., г. Видное, проспект Ленинского Комсомола, д. 15 к. 2 офис 106-PM2                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | Адрес почтовый                                  | 308007, Белгородская область, г. Белгород. Ул. Гагарина, 21, а/я 221                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | Электронный адрес                               | fel101@yandex.ru                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | ИНН/КПП                                         | 7725703349/ 500301001                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | ОГРН                                            | 1107746754719                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | Руководитель (подписант без доверенности)       | <b>КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ - ВИННИКОВ ФЕЛИКС ФЕЛИКСОВИЧ. ИНН 312324796800,</b> действующий на основании решения Арбитражного Суда о банкротстве и открытии конкурсного производства № А41-34996/2021 от 19.12.2022г. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | Расчетный Банк                                  | ТКБ БАНК ПАО, г. Москва. БИК 044525388. Кор. Счет: 3010181080000000388                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Расчетный счет                                                 | 40702810320100003886                            |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

|                                                                                 |                                        |                                        |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                 | 40702810020270300133                   |                                        |                              |
| <b>Существующие обременения или ограничения</b>                                 | Обременение в виде залога              | Обременение в виде залога              | Обременение в виде залога    |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b> |                                        |                                        |                              |
|                                                                                 | <b>Сравнительный подход, руб</b>       | <b>Доходный подход, руб</b>            | <b>Затратный подход, руб</b> |
| г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2                                 | 150 533 711<br>(с учетом стоимости ЗУ) | 259 953 834<br>(с учетом стоимости ЗУ) | Не применялся                |
| г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1                          | 27 684 456<br>(с учетом стоимости ЗУ)  | 29 811 521<br>(с учетом стоимости ЗУ)  | Не применялся                |

**Итоговая рыночная стоимость объектов оценки****Таблица 1. 2**

| Наименование объекта                                             | Адрес                                                  | Кадастровый номер  | Рыночная стоимость, руб                                               |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Нежилое здание общей площадью 2 591,7 кв.м,                      | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2        | 77:06:0005008:1038 | 165 811 000 Без учета стоимости прав на земельный участок под зданием |
| Нежилое здание общей площадью 170,6 кв.м,                        | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1 | 77:06:0005008:1037 | 23 773 000 Без учета стоимости прав на земельный участок под зданием  |
| Право аренды земельного участка общей площадью 2 422 +/-17 кв.м, | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1 | 77:06:0005008:1    | 38 830 448                                                            |

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

## ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

**Таблица 2. 1**

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей</b>                                             | <p>– отдельно стоящего здания кадастровый номер 77:06:0005008:1038 общей площадью 2 591,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2</p> <p>– отдельно стоящего здания кадастровый номер 77:06:0005008:1037 общей площадью 170,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1;</p> <p>- Право аренды земельного участка общей площадью 2 422 +/-17 кв.м, земельный участок кадастровый номер 77:06:0005008:1 площадью 2 422 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Севастопольский просп., вл. 61, корп. 2; вл. 61, корп. 2, стр. 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | <p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости б/н от 25.05.2017 г.;</li> <li>•Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости б/н от 30.11.2017 г.;</li> <li>•Позэтажный план от 28.09.2010 г.</li> <li>•Позэтажный план от 28.09.2010 г.</li> <li>•Экспликация от 28.09.2010 г.</li> <li>•Экспликация от 28.09.2010 г.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>                                                                                                       | <p>Право собственности<sup>2</sup><br/>Ограничения/обременения прав: Обременение в виде залога</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | <p>Оцениваемые права - право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>На основании Приказа Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) п.11:<br/>«Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации)»</p> <p>Обременение в виде аренды в рамках настоящего Отчета для целей оценки не учитывается.</p> |
| <b>Цель оценки</b>                                                                                                                                | <p>Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>                                                             | <p>Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.</p> <p>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                                                                                                                      | <p>В соответствие со Статьей 22.1. Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "О государственной кадастровой оценке" (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023):«Кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

<sup>2</sup> •Согласно Свидетельства о государственной регистрации права см. Приложение №1



|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   | <p>юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей).»</p> <p>- Вид определяемой стоимости – рыночная;<br/>- Датой оценки является дата определения рыночной стоимости объектов оценки 26.06.2023 года</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                                                                                                              | <p>Рыночная стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «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, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> |
| <b>Применяемые стандарты оценки</b>                                                                                                                                               | <p>Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО I. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки; ФСО II. Виды стоимости; ФСО III. Процесс оценки; ФСО IV. Задание на оценку; ФСО V. Подходы и методы оценки; ФСО VI. Отчет об оценке., утвержденные Приказом Минэкономразвития России №200 от 14 апреля 2022 года; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611., Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке</p>                                                                                                      |
| <b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b> | <p>Необходимость привлечения экспертов отсутствует</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>                                                                                 | <p>Настоящий отчет об оценке запрещен к копированию и публикации полностью или частично, за исключением случаев копирования отчета или его частей для совершения действий, непосредственно связанных с целью настоящей оценки – в частности, для проведения судебных процедур, ознакомления сторон дела и судебных органов с отчетом и пр. В иных случаях копирование, распространение, в том числе, в сети Интернет, настоящего Отчета запрещено без письменного согласия оценщика и оценочной компании</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                                                                                                | <p>26 июня 2023 года</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата составления Отчета</b>                                                                                                                                                    | <p>04 июля 2023 года</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Срок проведения оценки</b>                                                                                                                                                     | <p>26 июня 2023 года - 04 июля 2023 года</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Форма Отчета</b>                                                                                                                                                               | <p>Письменная форма на бумажном носителе, форма электронного документа на цифровом носителе</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Специфические требования к отчету об оценке</b>                                                                                                                                | <p>отсутствуют</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Формы представления итоговой стоимости</b>                                                                                                                                     | <p>В виде одного числа, в рублях, с учетом округления. Диапазон значений стоимости не приводится.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>                                                                                                             | <p>1. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть указана в российских рублях.<br/>2. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>3. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходит из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.</p> <p>4. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.</p> <p>5. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объектов оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.</p> <p>6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.</p> <p>7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</p> <p>8. Отчет об оценке достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.</p> <p>9. Отчет об оценке не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.</p> <p>10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.</p> <p>11. Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.</p> <p>12. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.</p> <p>13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.</p> <p>14. Расчеты производятся в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.</p> |
| <b>Специальные допущения и ограничения</b> | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

### 3.1. Сведения о Заказчике

**Таблица 3.1**

| Заказчик  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф.И.О.    | Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление-5»                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Реквизиты | Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление-5»<br>142701, Московская обл., г. Видное, проспект Ленинского Комсомола, д. 15 к. 2<br>офис 106-PM2,<br>ОГРН 1107746754719,<br>ИНН 7725703349 КПП 500301001,<br>р/с 40702810320100003886<br>в ТKB БАНК ПАО, г Москва<br>БИК 044525388,<br>к/с 30101810800000000388 |

### 3.2. Сведения об Оценщике

**Таблица 3.2**

| Наименование показателя                                                                                                                                                                        | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма                                                                                                                                                                  | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Полное наименование организации                                                                                                                                                                | Общество с ограниченной ответственностью «ЭкспертКапитал»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Юридический адрес                                                                                                                                                                              | 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45, эт. 1, ком. 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Фактический адрес                                                                                                                                                                              | 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45, эт. 1, ком. 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ОГРН                                                                                                                                                                                           | 1137746097642 от 08.02.2013 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Банковские реквизиты                                                                                                                                                                           | ИНН: 7701987998, КПП: 770501001,<br>Р/С 407 028 104 000 000 07857<br>БИК 044525388                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Контактные телефоны                                                                                                                                                                            | Тел/факс: 8 (495) 775 57 56                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| E-mail                                                                                                                                                                                         | <a href="mailto:aprais@expertcap.ru">aprais@expertcap.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                          | Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Страховой полис по страхованию ответственности № 433-744-088986/22 с 08.09.2022 г. по 07.09.2023 г., размер страховой суммы 100 000 000 (сто миллионов) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ | Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;<br>Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.                                                                                                                                        |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                                        | Настоящим ООО «ЭКСПЕРТКАПИТАЛ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>ООО «ЭКСПЕРТКАПИТАЛ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

### Оценщик Исполнителя

Все участники составления настоящего Отчёта имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. В таблице ниже приведён список оценщиков Исполнителя, участвовавших в выполнении работ.

Таблица Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.-1. Оценщики и специалисты, участвовавшие в проведении работ

| Оценщик                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф.И.О.                                                         | Бородулин Александр Владимирович                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциация «СРОО «ЭС»). Место нахождения саморегулируемой организации Оценщиков – 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Регистрационный номер в реестре Оценщиков - № 997. |
| Номер и дата выдачи документа,                                 | Негосударственное образовательное учреждение высшего                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва. Диплом №857, от 06 июля 2011г.                                                                                                                                                               |
| Сведения о страховании гражданской ответственности                                 | Полис страхования ответственности Оценщика застрахована в САО «ВСК» полисом Договор страхования профессиональной ответственности оценщика № 2300SB40R3925 сроком действия с 29 мая 2023 года по 28 мая 2024 года включительно, страховая сумма – 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей |
| Сведения о квалификационном аттестате                                              | Квалификационный аттестат п направлению «Оценка бизнеса» №018307-3 от 11 декабря 2020 года направление: оценка недвижимости, серия 021293-КА1, срок действия квал. аттестата 3 года, до 18 ноября 2025 г                                                                            |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                               | С 2010 года                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Почтовый адрес                                                                     | 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45, эт. 1, ком. 10                                                                                                                                                                                                                           |
| Контактный номер телефона                                                          | 8 (495) 775 57 56                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес электронной почты                                                            | <b>aprais@expertcap.ru</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Степень участия в оценке                                                           | сбор информации об объекте оценки<br>анализ рынка объекта оценки<br>расчет рыночной стоимости объекта оценки<br>формирование отчёта об оценке                                                                                                                                       |

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

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

12. Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

13. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

20. Настоящая оценка осуществляется в целях внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, задачей данных действий является изменение налогооблагаемой базы объекта. Оцениваемые объекты - отдельно стоящие здания, расположенные на земельном участке, который является отдельным объектом налогообложения, в связи с чем использование рыночной стоимости единого объекта недвижимости (включающего земельный участок) в качестве налогооблагаемой базы приведет к двойному налогообложению. В связи с этим для целей настоящей оценки рыночная стоимость отдельно стоящих зданий определяется без учета стоимости прав на земельный участок под ними.

21. Использование документов, датированных после даты оценки. К настоящему Отчету приложены документы, выпущенные после даты оценки. Данные документы использованы оценщиком для точного описания объекта оценки и содержат актуальную информацию. Использование данных документов не влияет на результаты оценки.

22. Результаты осмотра объекта оценки приводятся в настоящем Отчете справочно, так как осмотр производился после даты оценки. Данная информация не влияет на результаты оценки.

#### **4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В соответствие со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

*Общие стандарты оценки:*

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;

- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.

*Специальные стандарты оценки:*

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет».



## 4.2 Термины и определения

*Оценка стоимости* — это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 6).

*Стоимость* — это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

*Цена* — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

*Цель оценки* — предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, которые установлены законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

*Допущение* — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п. 10).

*Подход к оценке* — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

*Метод оценки* — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

*Методические рекомендации по оценке* — методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, п. 13).

*Вид стоимости* определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п. 1).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п. 5).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФСО II, п. 12).

*Рыночная стоимость объекта оценки* — наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО II, п. 13).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, которые не указаны в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, п. 1).

*Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)* — это стоимость объекта,

определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I, п. 14).

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

*Объект-аналог объекта оценки* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Срок экспозиции объекта оценки* - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Ставка дисконтирования* – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

*Коэффициент капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

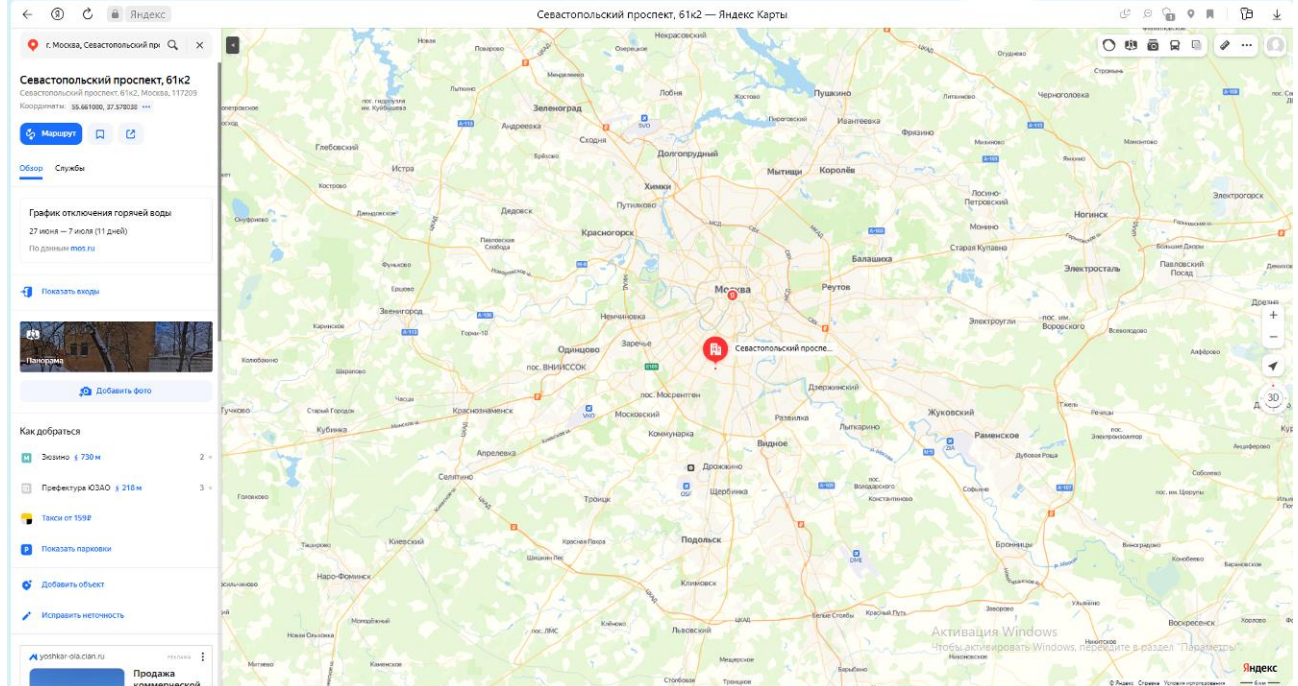
*Наиболее эффективное использование* – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.



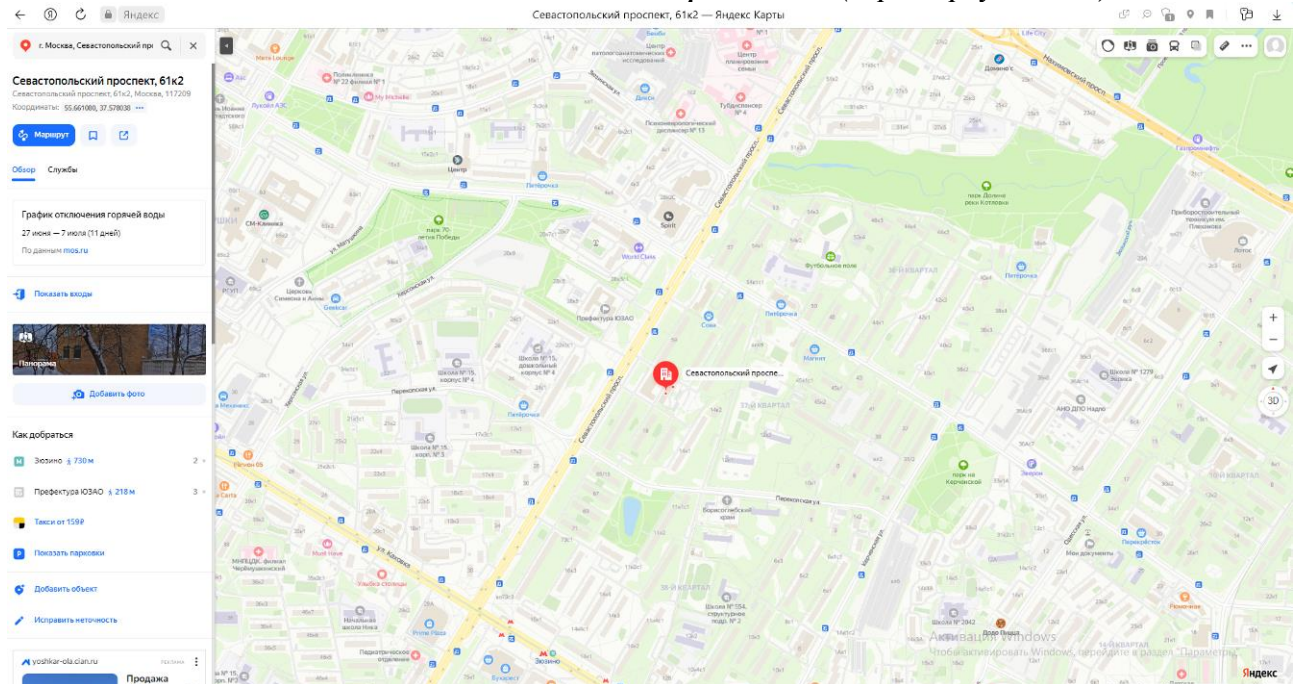
## ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1. Описание местоположения объектов оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: город Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1. На рисунках ниже представлена карта месторасположения объектов оценки:



*Рис. 5.1 Местоположение объектов на карте Москвы (<http://maps.yandex.ru/>)*



*Рис. 5.2 Местоположение здания по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1 (<http://maps.yandex.ru/>)*

### 5.1.1. Описание г. Москва<sup>3</sup>

**Москва́** (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 197 596 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. По данным (2011) журнала *Forbes*, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал *Foreign Policy* ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации. В городе организована система местного самоуправления.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

#### Административно-территориальное деление

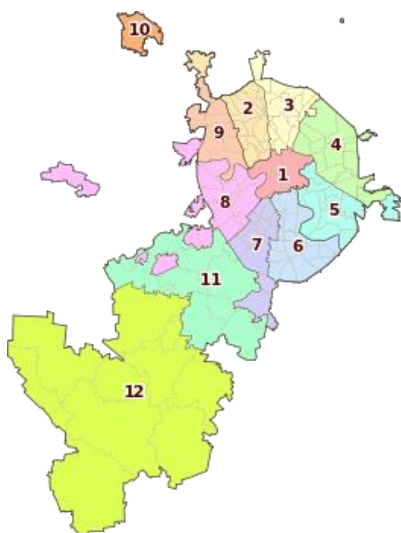
Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэр Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

<sup>3</sup> <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%9E%D0%9F%D0%9A%D0%9E%D0%90>



**Рис.5.6** Административное деление г. Москвы

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая Новая Москва) был реализован летом 2012 года.

### **Экономика**

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.



### 5.1.2 Описание локального местоположения оцениваемых объектов

Оцениваемые объекты расположены в районе «Зюзино» ЮЗАО г. Москвы.

#### Характеристика района<sup>4</sup>

Граница района Зюзино проходит: по оси Севастопольского проспекта, далее по оси русла р. Котловка, осям: Нахимовского проспекта, Симферопольского бульвара и Балаклавского проспекта, северной границе территории природного парка «Битцевский лес» до Севастопольского проспекта.

Название местности "Зюзино" происходит от одноименного села, известного с XVI века (село также именовалось Скрябино и Скарятино). В 1664-66 гг. село принадлежало известной поборнице старообрядчества Ф. П. Морозовой ("боярыня Морозова"), а позднее — боярам Прозоровским. В 1688-1704 гг. была возведена церковь Бориса и Глеба в Зюзино, после чего село в некоторых случаях именовалось по церкви Борисовским или Борисоглебским.

Здание церкви, выстроенное в стиле нарышкинского барокко, сохранилось до настоящего времени (Перекопская ул., 9) и является единственным на территории района памятником архитектуры.

В 1965 г. 1-й Зюзинский проезд получил название Перекопской улицы в честь Перекопа - исторического места сражений в годы гражданской и Великой Отечественной войн. В честь этого переименования здесь и была установлена стелла-памятник «Героям Перекопа 1920-1944гг.».

Сегодня район Зюзино, пятый по численности жителей в Юго-Западном административном округе г. Москвы, расположен на территории площадью 545,04 га.

Преобладающий жилой фонд — застройка первого периода индустриального домостроения с высоким процентом износа.

Транспортное обеспечение жителей осуществляется за счет как метрополитена, так и наземного пассажирского транспорта. На территории района расположены три станции Серпуховско-Тимирязевской линии: "Нахимовский проспект", "Севастопольская" и "Чертановская", а также станция "Каховская" Каширско-Каховской линии метрополитена. Район хорошо обеспечен автобусными и троллейбусными маршрутами.

#### Локальное местоположение объектов оценки

Оцениваемые объекты располагаются на огороженной территории. Ближайшая станция метро «Зюзино» находится в 8 минутах пешком. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в непосредственной близости от объектов. Объекты расположены между ТТК, и МКАД в пределах 6 километрах от ТТК. Ближайшее окружение составляют административные и жилые объекты.

#### **Выводы:**

##### **Положительные характеристики местоположения объектов оценки:**

- 1) Расположение в пешей доступности от метро, Зюзино и остановок общественного транспорта;
- 2) Расположение в юго-западном районе Москвы

##### **Отрицательные характеристики местоположения объекта оценки:**

- 1) Отсутствие прямой видимости с проспекта

<sup>4</sup> <https://zmsk.mos.ru/about-the-area/brief-characteristics-of-the-region.php>

## 5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки<sup>5</sup>

Таблица 5.1

| Количественные и качественные характеристики объектов оценки <sup>6</sup> |                                                                 |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                             | Нежилое отдельно стоящее здание                                 | Нежилое отдельно стоящее здание                                                                | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Площадь общая, кв.м. <sup>7</sup>                                         | 2 591,7                                                         | 170,6                                                                                          | 2 422                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Назначение                                                                | Административное                                                | Административное                                                                               | коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)) |
| Текущее использование <sup>8</sup>                                        | По назначению                                                   | По назначению                                                                                  | По назначению                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый (или условный) номер <sup>9</sup>                             | 77:06:0005008:1038                                              | 77:06:0005008:1037                                                                             | 77:06:0005008:1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Материал стен <sup>10</sup>                                               | кирпичные                                                       | кирпичные                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Планировка <sup>11</sup>                                                  | кабинетная                                                      | кабинетная                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Полы <sup>12</sup>                                                        | Плитка, линолеум                                                | Плитка, линолеум, ламинат                                                                      | г. Москва, Севастопольский просп., вл. 61, корп. 2; вл. 61, корп. 2, стр. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Внутренняя отделка <sup>13</sup>                                          | Штукатурка, окраска, плитка, потолки оштукатуренные, окрашенные | Штукатурка, окраска, обои под покраску, плитка, потолки подвесные «Армстронг» и оштукатуренные | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Этажность <sup>14</sup>                                                   | 3, в т.ч 1 подземных этажа                                      | 1                                                                                              | 2 422                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Инженерные коммуникации <sup>15</sup>                                     | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация         | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация                                        | коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)) |
| Год постройки здания <sup>16</sup>                                        | 1967                                                            | 1967                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Износ здания <sup>17</sup>                                                | 40%                                                             | 40%                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Состояние здания <sup>18</sup>                                            | Хорошее                                                         | Хорошее                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

<sup>5</sup> Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком..

<sup>6</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

<sup>7</sup> Выписки из ЕГРН, данные Росреестра

<sup>8</sup> Результаты осмотра объектов

<sup>9</sup> Выписки из ЕГРН

<sup>10</sup> Визуальный осмотр, данные Государственного кадастра недвижимости

<sup>11</sup> Визуальный осмотр

<sup>12</sup> Визуальный осмотр

<sup>13</sup> Визуальный осмотр

<sup>14</sup> Выписки из ЕГРН, визуальный осмотр, данные Росреестра

<sup>15</sup> Визуальный осмотр

<sup>16</sup> Данные Государственного кадастра недвижимости

<sup>17</sup> Экспертная оценка

| Количественные и качественные характеристики объектов оценки <sup>6</sup> |                                                                             |                                                        |                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Вид внутренней отделки                                                    | Стандартная офисная отделка, требующая капитального ремонта на первом этаже | Стандартная офисная отделка,                           | 99 421 719,46                                                               |
| Кадастровая стоимость, руб. <sup>19</sup>                                 | 251 944 495,90                                                              | 7 399 578,81                                           | г. Москва, Севастопольский просп., вл. 61, корп. 2; вл. 61, корп. 2, стр. 1 |
| Балансовая стоимость, руб.                                                | Данные о балансовой отсутствуют                                             | Данные о балансовой отсутствуют                        | Земельный участок                                                           |
| Местоположение                                                            | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2                             | г. Москва, Севастопольский проспект, 61 корп. 2 стр. 1 | 2 422                                                                       |
| Имущественные права <sup>20</sup>                                         |                                                                             |                                                        |                                                                             |
| Правообладатель <sup>21</sup>                                             |                                                                             |                                                        |                                                                             |
| Существующие обременения или ограничения <sup>22</sup>                    | Обременение в виде залога                                                   | Обременение в виде залога                              |                                                                             |

### Фотографии объектов оценки



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61 корп. 2, общий вид



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61 корп. 2, общий вид



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61 корп. 2, фасад



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61 корп. 2, фасад

<sup>18</sup> Экспертная оценка

<sup>19</sup> Выписки из ЕГРН, данные Росреестра

<sup>20</sup> Выписки из ЕГРН

<sup>21</sup> Выписки из ЕГРН

<sup>22</sup> Выписки из ЕГРН





**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, фасад, территория**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, фасад, территория**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, фасад, территория**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, фасад, территория**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, фасад вход**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, подвал**





Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, подвал



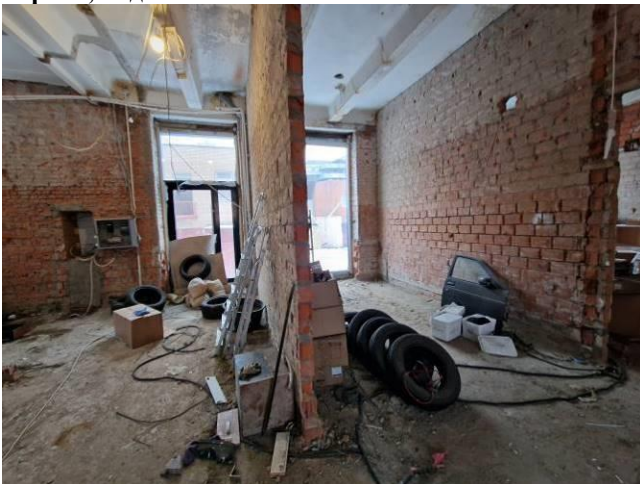
Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, подвал



Здание по адресу: III Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, подвал



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж





Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



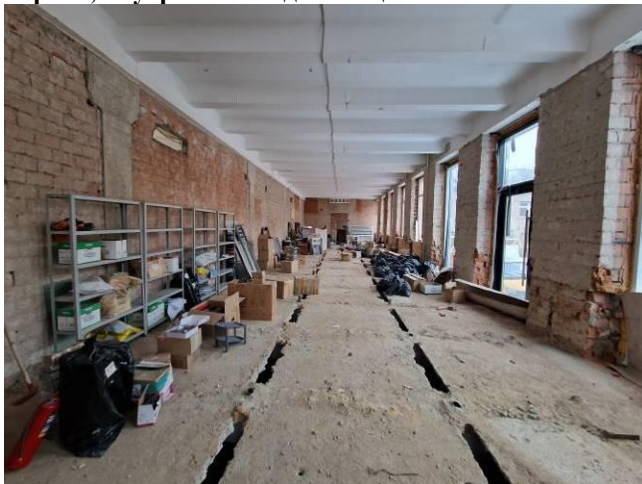
Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж

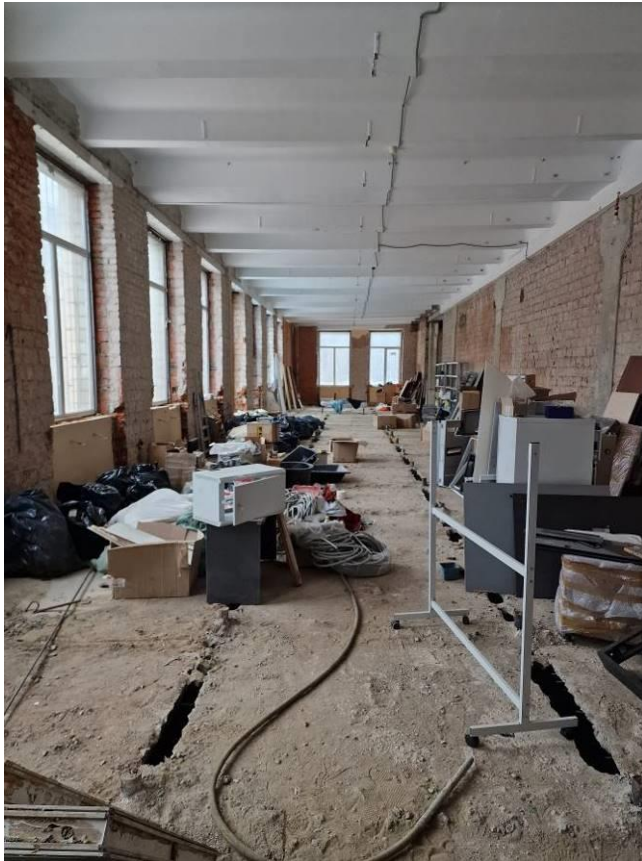


Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж





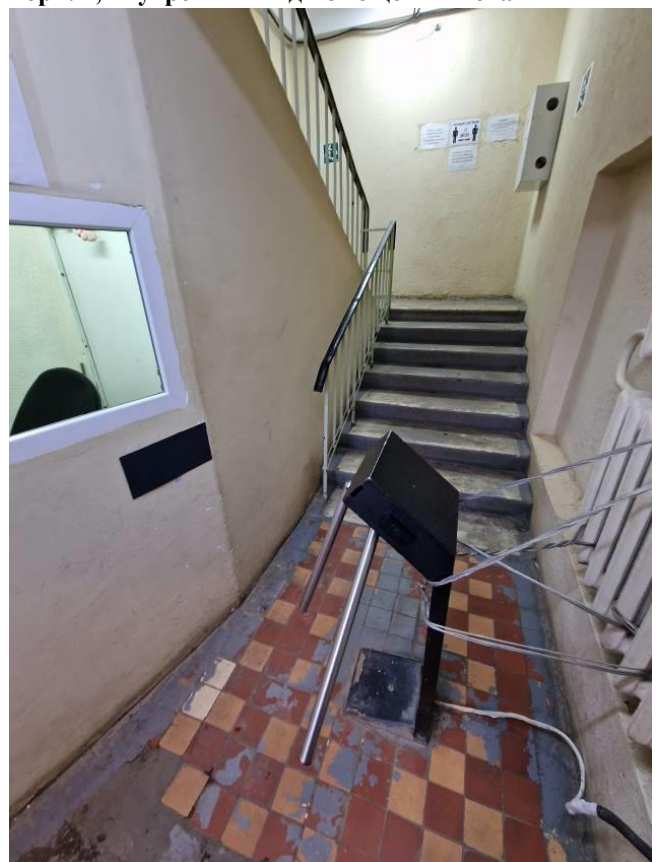
Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений 1 этаж



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет

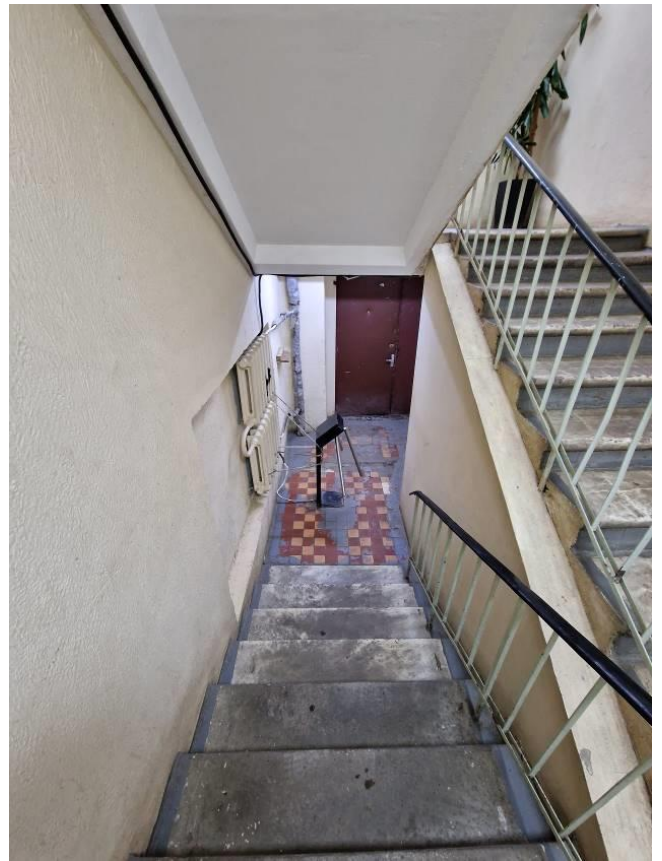


Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет





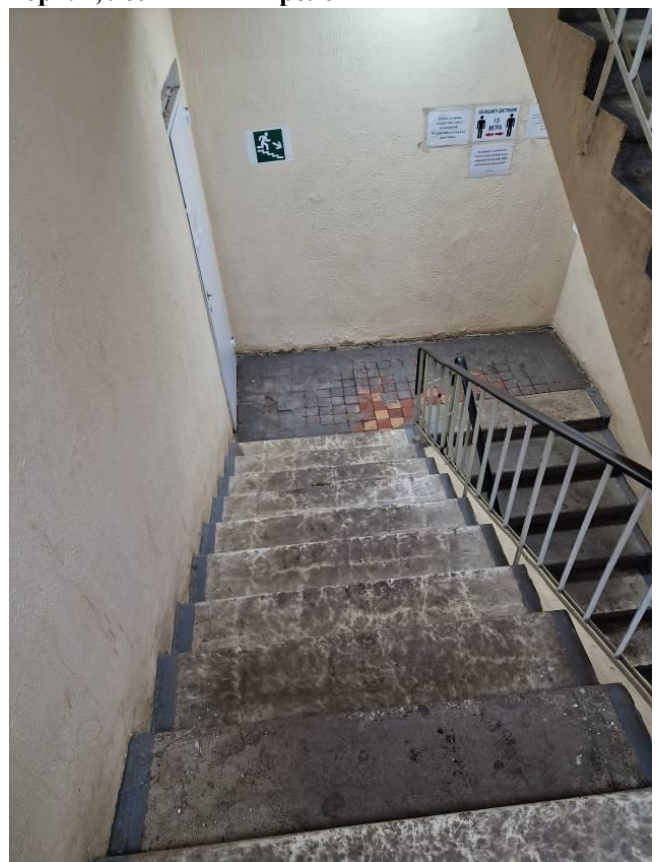
Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет

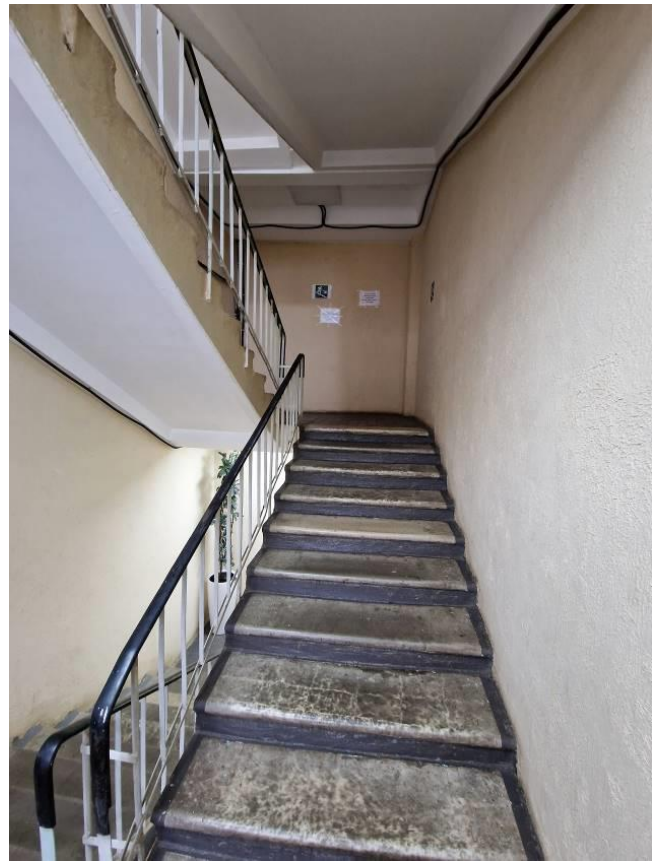


Здание по адресу: Шлюзовая наб, д. 8, с 1,  
лестничный пролет





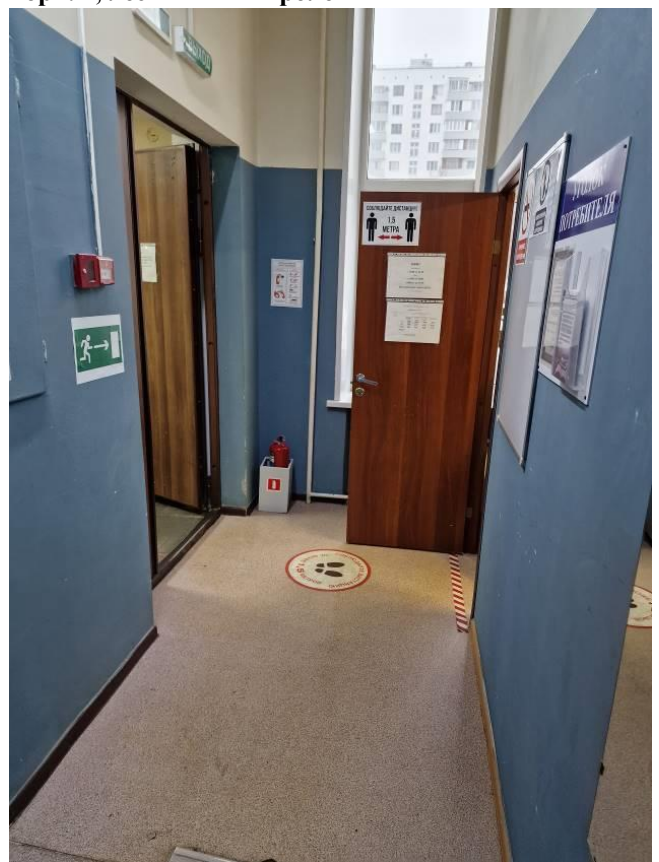
Здание по адресу: Шл Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, лестничный пролет



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений

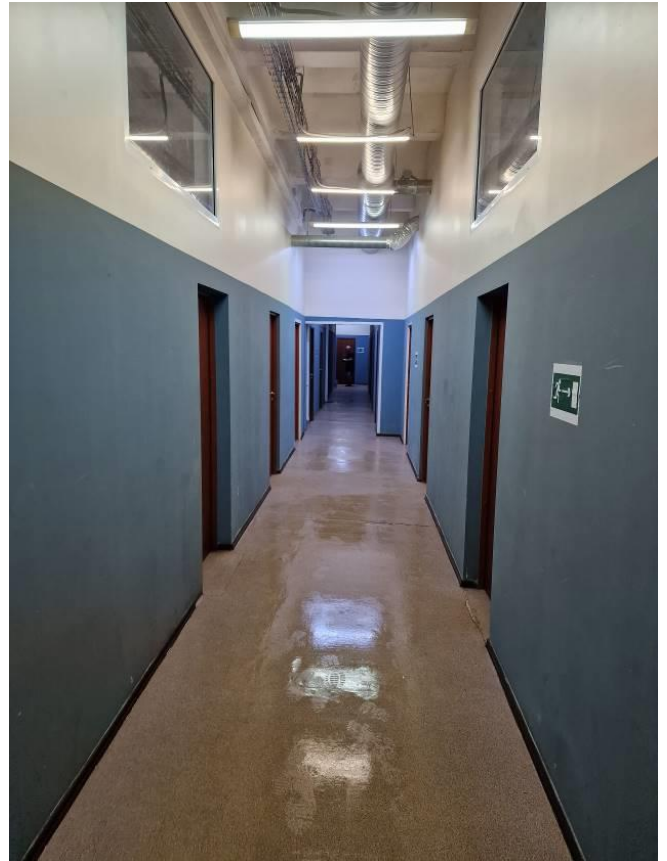


Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений





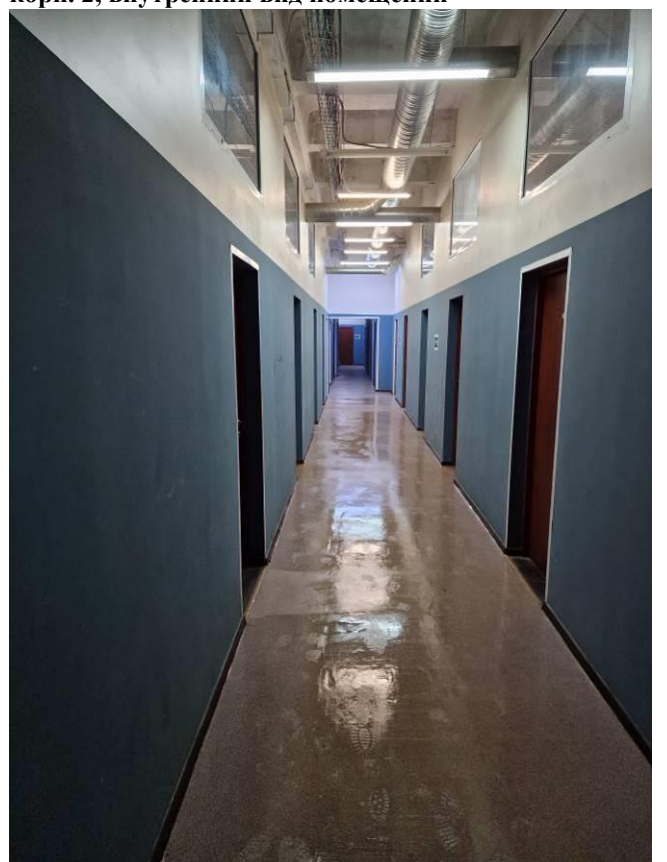
**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений**



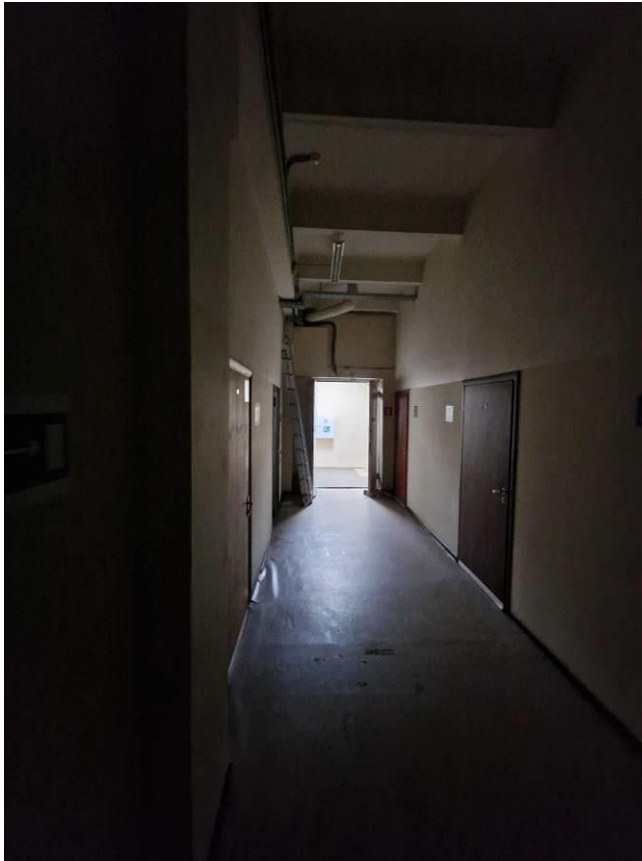
**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений**



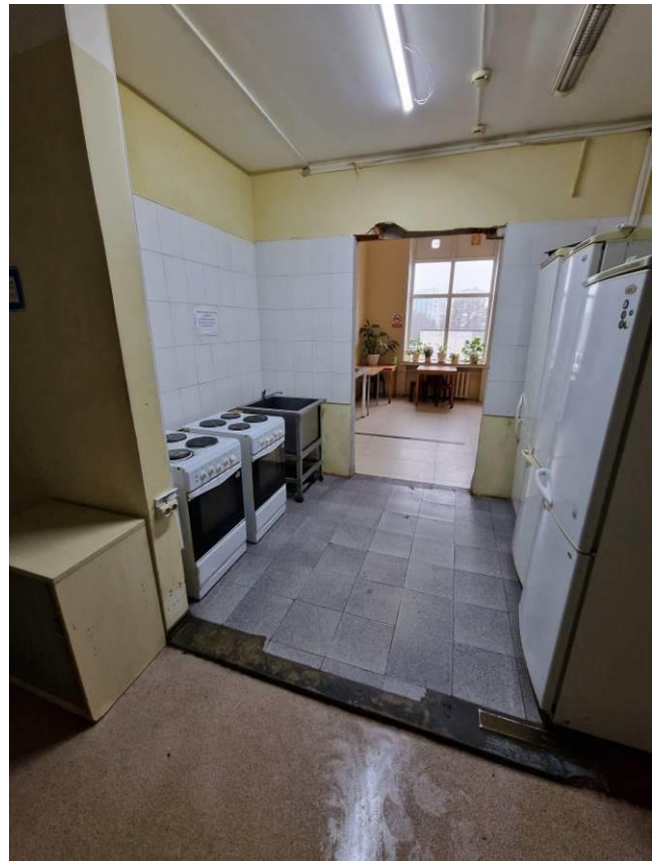
**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений**



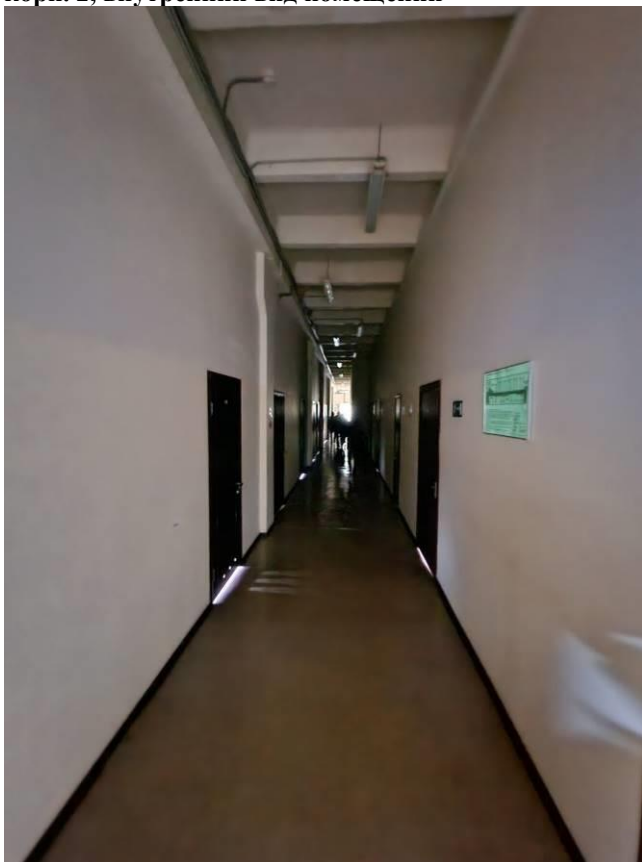
**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений**



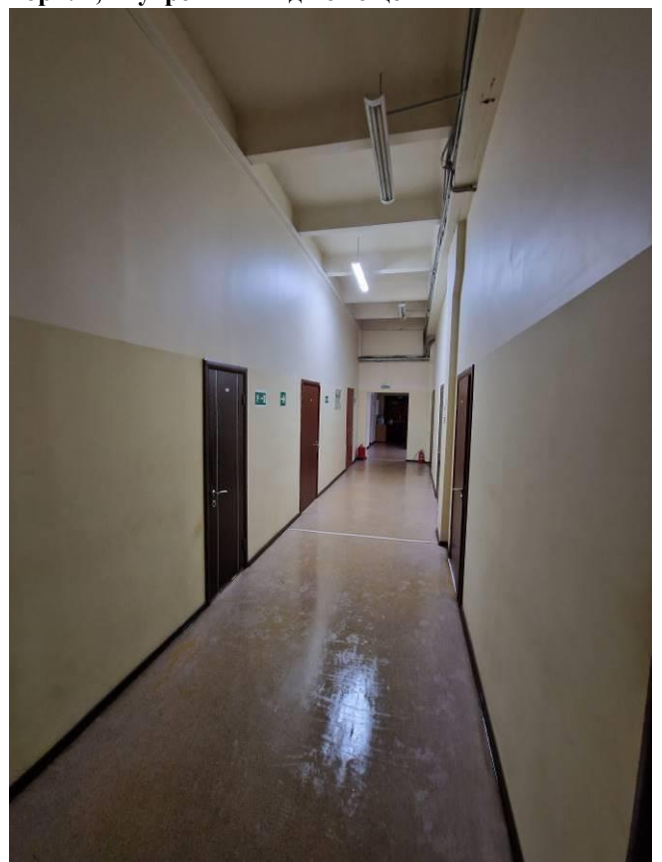
Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений

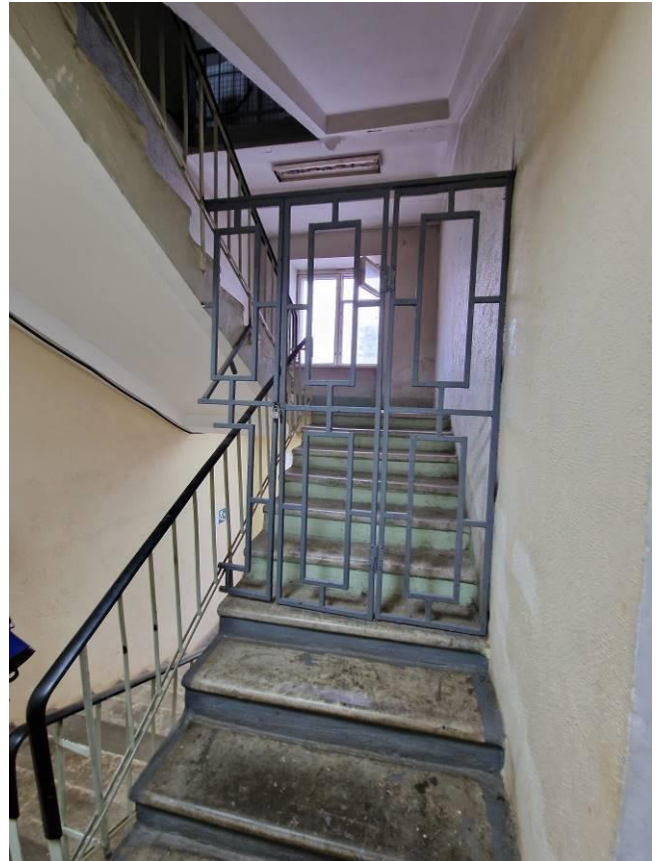


Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений





**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, внутренний вид помещений**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, стр. 1,**



**Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, стр. 1,**



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, стр. 1,



Здание по адресу: Севастопольский проспект, 61  
корп. 2, стр. 1,

По результатам осмотра было выявлено, что в здание на текущий момент проводятся отделочные и ремонтные работы. Исходя из данных, предоставленных Заказчиком

Таким образом, на основании данных осмотра, анализа предоставленной Заказчиком, фотографий, оценщик сделал вывод о том, что **по состоянию на дату оценки**, состояние внутренней отделки оцениваемых зданий характеризуется как **«требующее капитального ремонта на первом этаже»**.

### **5.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

#### **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком):**

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости б/н от 25.05.2017 г.;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости б/н от 30.11.2017 г.;

Документы БТИ у Заказчика отсутствуют.

Копии перечисленных выше документов представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

#### **Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):**

- 1.Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
- 2.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 3.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 4.«Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-27, ноябрь 2020 года (НИЦПО, Москва, 2020);
- 5.«Справочник оценщика недвижимости» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А.Лейфера («Приволжский Центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2021);
- 6.Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (АБН-Консалт, Москва, 2021 год, издание 4-е).

7.Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №14. По состоянию на 01.07.2020 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2020 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 14/2-2020Н)

8.Справочная система Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) – платный доступ.