

ОТЧЕТ №НЕ-05-31

Об оценке рыночной стоимости права
собственности на недвижимое
имущество, расположенное по адресу:
Москва, Волоколамское шоссе, д. 47,
стр. 11



ЗАКАЗЧИК

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы»

ДАТА ОЦЕНКИ

18 мая 2016 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

24 мая 2016 года

И.о. генеральному директору
Государственного унитарного предприятия
города Москвы «Медицинский центр
Управления делами Мэра и Правительства
Москвы»

А.С. Лебедеву

На основании Договора №НЕ-05-31 от 18 мая 2016 года и Задания на оценку, ООО «Северный Элемент Консалтинг» произвело оценку рыночной стоимости права собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, д. 47, стр. 11, общей площадью 6 222, 1 кв. м.

Оценка проведена по состоянию на 18 мая 2016 года с целью определения рыночной стоимости.

Исполнитель и Оценщики не проводили, как часть данной работы, аудиторскую или иную проверку представленной им информации. В соответствии с Заданием на оценку, предполагается, что результаты выполненной работы будут использованы для установления начальной цены аукциона.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, с учетом принятых в составе процедуры оценки допущений и ограничительных условий, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 18 мая 2016 года составляет:

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб. за общую площадь	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб./кв.м
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, д. 47, стр. 11	6222,1	226 901 000 (Двести двадцать шесть миллионов девятьсот одна тысяча)	36 467 (Тридцать шесть тысяч четыреста шестьдесят семь)

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Сибирь».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Северный Элемент Консалтинг»

_____ Р.Р. Агеев

I ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, д. 47, стр. 11, общей площадью 6 222, 1 кв. м
Адрес объекта оценки	Москва, Волоколамское шоссе, д. 47, стр. 11
Собственник объекта	г. Москва
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	хозяйственное ведение ГУП «Медицинский центр», право собственности г. Москвы
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные отсутствуют в предоставленных документах. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины рыночной стоимости объекта оценки.
Ограничения в обременения права	Оценка произведена без учета ограничений и обременений прав
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки
Задачи оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Вид стоимости	Исходя из цели оценки, принят вид определяемой стоимости: рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для установления начальной цены аукциона
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в отдельном разделе настоящего отчета
Даты	
Дата оценки	18 мая 2016 года
Дата осмотра объекта оценки	18 мая 2016 года
Период выполнения работ по оценке	18 мая 2016 года – 24 мая 2016 года
Дата составления отчета	24 мая 2016 года
Валюта оценки	Основная валюта - Российский рубль, вспомогательная валюта - доллар США (курс принят равным курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на дату оценки, - 64,5138 руб. за 1 долл. США)

Перечень представленных Заказчиком документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР №679258 от 24 июля 2014 года;
2. Кадастровый паспорт здания №77/501/13-616438 от 04 декабря 2013 года;
3. Письмо от 27.05.2016 №1427/12;
4. Экспликация;
5. поэтажный план.

Копии вышеуказанных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

II ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	
Объект оценки	нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, д. 47, стр. 11, общей площадью 6 222, 1 кв. м
Собственник объекта	г. Москва
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Вид определяемой стоимости	Исходя из цели оценки, принят вид определяемой стоимости: рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №НЕ-05-31 от 18 мая 2016 года
Дата составления отчета	24 мая 2016 года
Порядковый номер отчета	№НЕ-05-31

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛ. НДС

№	Наименование	Площадь	Стоимость группы объектов (вкл. НДС), полученная						Итоговая величина рыночной стоимости (вкл. НДС), руб., округленно
			сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Волоколамское шоссе, д. 47, стр. 11	6222,1	227 082 503	1/2	226 718 623	1/2	Не применялся	0	226 901 000

Источник информации: расчеты Оценщика