

ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»

Юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26;
Почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26; ИНН 7715683693/КПП 771501001;
р/с 40702810700010230747 в АКБ "РОСЕВРОБАНК" (ОАО); к/с 30101810800000000777; БИК 044585777;
ОГРН 1087746084777; ОКПО 84174142; ОКВЭД 74.20.36; Тел. 8 (495) 642-10-63

ОТЧЕТ

№ э-11/09

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 446,6 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 4, 4а, с 5 по 17; этаж 1, помещение II-комнаты с 1 по 3, 6 адрес(местонахождение): г. Москва, алл. Чоботовская 1-я, д. 14А.
Кадастровый (или условный) номер
77:07:0015005:28726**

Дата оценки: 10 октября 2016 года

Дата составления: 11 октября 2016 года

Заказчик: ГУП «Московское имущество»

Исполнитель: ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»

Москва, 2016 год

ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»

Юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26;
Почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26; ИНН 7715683693/КПП 771501001;
р/с 40702810700010230747 в АКБ "РОСЕВРОБАНК" (ОАО); к/с 30101810800000000777; БИК 044585777;
ОГРН 1087746084777; ОКПО 84174142; ОКВЭД 74.20.36; Тел. 8 (495) 642-10-63

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № э-11/09 от 11 октября 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № А-041 от 24 августа 2016 года, оценщики ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы» произвели оценку рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 446,6 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 4, 4а, с 5 по 17; этаж 1, помещение II-комнаты с 1 по 3, 6 адрес(местонахождение): г. Москва, алл. Чоботовская 1-я, д. 14А.Кадастровый (или условный) номер 77:07:0015005:28726

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 10 октября 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

23 211 600 рублей с НДС

(Двадцать три миллиона двести одиннадцать тысяч шестьсот) рублей с НДС

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Генеральный директор
ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»



Костина Л.А.



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

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

125167 г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а,
тел.: (495)797-55-96

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя Экспертного
Совета МСНО-НП «ОПЭО»
Р.В. Шедловский



13 октября 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 862/16-st на ОТЧЕТ № Э-11/09

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 446,6 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 4, 4а, с 5 по 17; этаж 1, помещение II-комнаты с 1 по 3, 6 адрес (местонахождение): г. Москва, алл. Чоботовская 1-я, д. 14А. Кадастровый (или условный) номер 77:07:0015005:28726

Дата составления экспертного заключения: 13 октября 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-161010/2 от 10.10.16 г.

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество» в лице ООО «Единый центр оценки и экспертизы». Юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26. Фактический (почтовый) адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26, ОГРН 1087746084777 от 21.01.2008 г. На основании Письма № 11/10-16 от 12.10.16 г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Сведения об эксперте:

Андрющенко Виктор Семенович – заместитель председателя Экспертного Совета Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 13.77 от 15.10.2007 г., оценщик 1 категории, кандидат технических наук, стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.

Москва, 2016 г.

| | | | |
|----|--|--------------|----|
| | фактического использования. | | |
| 27 | После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. | п.30 ФСО № 7 | Да |

III. Эксперт, рассмотрев представленный отчет об оценке на предмет соответствия требованиям Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, №9 (утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611), свидетельствует о соответствии представленного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки.

Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, рынка коммерческой недвижимости города Москвы, сделано заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки. При выборе и обосновании применения подходов к проведению оценки оценщик отказался от использования затратного подхода. Оценка выполнена в отчете с применением сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, учитывая достаточно развитый рынок недвижимости в г. Москве, выбор оценщиком сравнительного и доходного подходов к оценке и отказ от использования затратного подхода - обоснованы. На основании приложенных к Отчету документов идентификация объекта оценки проведена в полном объеме. Методология определения рыночной стоимости (выбор подходов и методов в рамках подходов) обоснована и соответствует конъюнктуре рынка объекта оценки на дату определения стоимости. Проведя анализ информации по рынку недвижимости г. Москвы, эксперт считает обоснованным применение объектов-аналогов, на основании которых оценщиком строился расчет рыночной стоимости объекта оценки. Выбор ценообразующих факторов и расчет соответствующих корректировок цен аналогов обоснован и подтвержден ссылками на источники информации.

Эксперт считает, что представленный отчет об оценке в достаточном объеме содержит сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведенной оценки с учетом принятых оценщиком допущений и предположений. Расчеты стоимости объекта оценки выполнены в соответствии с выбранными методами, последовательность и результаты расчетов достаточно полно изложены в Отчете и могут быть воспроизведены пользователем отчета.

Замечания, влияющие на результаты оценки

Эксперт не выявил существенных недостатков в рассматриваемом отчете об оценке.

Вывод

По результатам проведенной экспертизы Отчет № э-11/09 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 446,6 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 4, 4а, с 5 по 17; этаж 1, помещение II-комнаты с 1 по 3, 6 адрес (местонахождение): г. Москва, алл. Чоботовская 1-я, д. 14А. Кадастровый (или условный) номер 77:07:0015005:28726», выполненный ООО «Единый центр оценки и экспертизы», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона,

федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Применение использованных оценочных подходов для определения рыночной стоимости Объекта оценки обосновано, расчет стоимости Объекта оценки выполнен в соответствии с изложенной методикой определения стоимости, достоверность представленных в Отчете данных подтверждена ссылками на источники, что подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для совершения сделки купли-продажи Объекта оценки.

Эксперт



В.С. Андрущенко