

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

№ е-13-12

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 346,4 кв. м, количество этажей – 2, а также подземных – 1, кадастровый номер: 77:01:0003010:1079, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 20, корп. 9**

Дата оценки: 26 декабря 2016 года

Дата составления: 23 января 2017 года

Заказчик: ГУП «РЭМ»

Исполнитель: ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»

Москва, 2017 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 № е-13-12 от 23 января 2017 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № А-057 07.12.16 от 07 декабря 2016 года, оценщик ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания площадью 346,4 кв. м, количество этажей – 2, а также подземных – 1, кадастровый номер: 77:01:0003010:1079, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 20, корп. 9.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 26 декабря 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости общей площадью 346,4 кв. м на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

22 108 000

(Двадцать два миллиона сто восемь тысяч) рублей с учетом 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» (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и № 611 от 25.09.2014 г. (соответственно).

Генеральный директор
ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»



Костина Л.А.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

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

«30» января 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 40/17-st на ОТЧЕТ № е-13-12

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью
346,4 кв. м, количество этажей – 2, а также под-земных – 1,
кадастровый номер: 77:01:0003010:1079, расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 20, корп. 9**

Дата составления экспертного заключения: 30 января 2017 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-170110/2 от 10.01.2017 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 № 13/01-17 от 30.01.17 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:

Андрюшенко 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 – 18 лет.

Москва, 2017 г.

Перечень материалов, представленных на экспертизу:

Отчет № е-13-12 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 346,4 кв. м, количество этажей – 2, а также подземных – 1, кадастровый номер: 77:01:0003010:1079, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 20, корп. 9» (далее Отчет).

Отчет представлен на экспертизу в 1 томе, содержащем основной текст и приложения.

Исполнитель отчета об оценке: 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.

Дата составления отчета об оценке: 23 января 2017 г.

Объект оценки: Нежилое здание площадью 346,4 кв. м, количество этажей – 2, а также подземных – 1, кадастровый номер: 77:01:0003010:1079.

Заказчик оценки: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество». Юридический адрес: 117218 г. Москва, ул. Кржижановского, дом 14, корпус 1. Почтовый адрес: 123557, г. Москва, Электрический переулок, дом 3/10, стр. 1. ОГРН: 1047727021198, дата присвоения 12.07.2004 г.

Основание для проведения оценки: Договор на оказание услуг по оценке № А-057 от 07 декабря 2016 года.

Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для заключения договора купли-продажи.

Дата оценки: 26 декабря 2016 г.

Оценщик:

Немова Юлия Александровна, является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 925.77 от 16.12.2009. Диплом о профессиональной подготовке ВСГ № 0297953 выдан НОУ «Институт профессиональной оценки» регистрационный номер 04 от 04.05.2007 г. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 5 000 000 руб., срок действия договора с 10 ноября 2016 года по 08 декабря 2017 года, полис № 022-073-000577/16 от 08.11.2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2007 года.

Условия применения и ограничения на использование результатов экспертизы

Автор данного экспертного заключения выступает в роли независимого эксперта и принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета об оценке объективно.

Гонорар эксперта не зависит от содержания экспертизы. Его величина определяется объемом и сложностью работы.

Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим нормативным документам и достоверность результатов оценки только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

Исходя из задач экспертизы, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности.

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 № е-13-12 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 346,4 кв. м, количество этажей – 2, а также подземных – 1, кадастровый номер: 77:01:0003010:1079, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 20, корп. 9», 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 целей купли-продажи Объекта оценки.

Эксперт



В.С. Андрющенко