



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ЦОС»
О. В. Чижова

О Т Ч Е Т № 842Г-29

об оценке объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14, общей площадью 533,8 кв.м.

Дата проведения оценки: 10 июня 2016 года

Дата составления отчета: 15 июня 2016 года

ЗАКАЗЧИК: Департамент городского имущества города Москвы

МОСКВА
2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр Оценки собственности»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

г. Москва

15 июня 2016 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 842г-29 «Об оценке объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14, общей площадью 533,8 кв. м» от 15 июня 2016 г.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 842г-29 от 15 июня 2016 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Центр Оценки собственности» сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

56 593 500

(Пятьдесят шесть миллионов пятьсот девяносто три тысячи пятьсот) рублей РФ рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

55 537 179

(Пятьдесят пять миллионов пятьсот тридцать семь тысяч сто семьдесят девять) рублей РФ, в том числе:

Наименование объекта	Значение	
	с НДС (18%)	без НДС (18%)
стоимость улучшений (отдельно стоящее здание общей площадью 533,8 кв.м)	6 924 772	5 868 451
стоимость земельного участка площадью 1 152 кв.м	49 668 728	49 668 728
ИТОГО	56 593 500	55 537 179
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта нежилого фонда, руб.	106 020	104 041

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) № 299 (ФСО № 3), № 298 (ФСО № 2), № 297 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 года, № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции).

Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»

Оценщик



Чижова О.В.

Мелешко О.С.

нием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	площадью 533,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> • Задание на оценку №29 от 07.06.2016 г. к Государственному контракту от 04.05.2016 г. №842г; • Письмо за исх. номером 33-6-26718/16 от 03.06.2016 г.; • Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/040/2016-181 от 18.02.2016 г.; • Кадастровый паспорт здания №77/501/16-161641 от 15 февраля 2016 г.; • Справка БТИ о состоянии здания от 24.09.2015 г.; • Письмо за исх. номером Э-78/16 от 08.02.2016 г.; • Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/16-627344 от 02 июня 2016 г.; • Протокол за исх. номером ДГИ-7-6135/15 от 03.09.2015 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В соответствии с Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/040/2016-181 от 18.02.2016 г. обременений отношение оцениваемого объекта не зарегистрировано.
Иные расчетные величины, которые необходимо определить в процессе оценки:	Отсутствуют

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Информация о федеральных стандартах оценки

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2007 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 28 от 12.10.2015г.

Страхование гражданской ответственности Исполнителя

Страховой полис № 0993R/776/90060/3-02, страховщик – ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.14г. до 31.12.17г.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сторонние организации и специалисты для проведения оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее здание общей площадью 533,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14
Состав Объекта оценки	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее здание общей площадью 533,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14
Собственник Объекта оценки	г. Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы ОГРН 1037739510423 от 08.02.2003 года ИНН 7705031674 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для продажи на аукционе. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.
Дата оценки:	10.06.2016 г.
Дата проведения осмотра:	10.06.2016 г.
Дата составления отчета:	15.06.2016 г.
Основание для проведения оценки:	Задание на оценку №29 от 07.06.2016 г. к Государственному контракту от 04.05.2016 г. № 842г
Порядковый номер отчета:	842г-29
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
<input type="checkbox"/> Затратный подход:	Не применялся/не использовался/обоснованный отказ
<input type="checkbox"/> Сравнительный подход:	63 974 000 рублей РФ (с учетом НДС)
<input type="checkbox"/> Доходный подход:	49 213 000 рублей РФ (с учетом НДС)

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 10.06.2016 г., составляет, с учетом НДС:

56 593 500 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот девяносто три тысячи пятьсот) рублей РФ

установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Сервитуты и иные обременения

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком (Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/050/2016-5634 от 18.03.2016 г.) в отношении Объекта оценки обременение не зарегистрировано.

Имущество оценивается как условно свободное, от каких бы то ни было прав их удержания, долговых обязательств под заклад имущества, не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России ареста, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

7.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика	
Объект оценки:	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее здание общей площадью 533,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14
Собственник оцениваемого объекта:	г. Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы ОГРН 1037739510423 от 08.02.2003 года ИНН 7705031674 Адрес местонахождения: 125009, город Москва, ул. Бахрушина, 20
Информация об имущественных правах на объект оценки:	Право собственности
Информация об ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком (Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/040/2016-181 от 18.02.2016 г.) в отношении Объекта оценки обременений не зарегистрировано.
Текущее использование объекта:	Не используется (учитывая разрешенное использование земельного участка, на котором находится оцениваемый объект – «земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (данные кадастрового паспорта земельного участка) №77/501/16-627344 от 02 июня 2016 г.), данные открытых источников, а также в соответствии с данными визуального осмотра – оцениваемый объект характеризуется объектом офисного назначения (класс С) ² .
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные не предоставлены

² см. выводы раздела 9.1 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект», представленный на стр. 27-31 настоящего отчета

Таблица №2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, информация о текущем использовании Объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Характеристика здания Объект оценки

Общая характеристика здания/сооружения	Нежилое 1-этажное здание (класс С) см. выводы раздела 9.1 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект», представленный на стр. 30-31 настоящего отчета
Адрес расположения	г. Москва, пер. Крутицкий 2-й, д. 14
Станция метро (удаленность, мин.)	Пролетарская, Крестьянская застава, 5 минут пешком
Кадастровый номер	77:04:0001019:1087
Инвентарный номер	Данные не предоставлены
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект	Данные не предоставлены
Площадь, кв.м	533,8
Высота потолков, м	от 2,45 до 2,85
Площадь застройки зданий/сооружений, кв.м	Данные не предоставлены
Количество этажей	1 этаж
Наличие подземной этажности	1 этаж
Год постройки здания/сооружения	1880
Группа капитальности	Данные не предоставлены
Материал конструкций здания/сооружения:	
<i>Материал стен здания:</i>	Деревянные
<i>Коммуникации:</i>	Водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество
<i>Внутренняя отделка помещений объекта оценки</i>	Стены – окраска, плитка; Потолок – окраска, плитка; Пол – линолеум, плитка, ковровин.
<i>Наружные двери</i>	Деревянные
<i>Оконные и дверные проемы</i>	Деревянные
<i>Характеристика входной группы</i>	Есть отдельный вход
Износ/состояние объекта оценки по наружному виду	63% по состоянию на 2010 г.; По данным осмотра Объект оценки находится в состоянии, характеризующимся «требуется косметический ремонт». Осмотр Объекта оценки производился по состоянию на 10.06.2016 г.