

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" (АО); к/с
30101810445250000836; БИК 044525836;

ОГРН 1087746084777; ОКПО 84174142; Тел. 8 (495)623-44-13

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № э-03-01

**Об определении рыночной стоимости нежилого здания, 4 –
этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 3 153,7
кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Никольская,
д. 17, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001008:1028**

Дата составления: 26 января 2017 года

Заказчик: ГУП «РЭМ»

Исполнитель: ООО «Единый центр оценки и экспертизы»

МОСКВА, 2017

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое здание, 4 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 3 153,7 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Никольская, д. 17, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001008:1028
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Никольская, д. 17, строен. 2
Собственник объекта оценки	Город Москва. Право хозяйственного ведения на объект оценки принадлежит ГУП «РЭМ».
Заказчик оценки	Государственное Унитарное Предприятие города Москвы «РЭМ». Юридический адрес: 117218 г. Москва, ул. Кржижановского, дом 14, корпус 1. ОГРН 1047727021198, дата присвоения 12.07.2004 г.
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора купли-продажи
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	25 января 2017 года
Дата составления отчета	26 января 2017 года
Порядковый номер отчета	э-03-01
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет:	
232 648 000 (Двести тридцать два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч) руб., без учета НДС	

Генеральный директор ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»:

Л.А. Костина

Оценщик: Немова Ю.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. Шедювский
«01» февраля 2017 г.

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 51/17-st
на ОТЧЕТ № э-03-01**

**Об определении рыночной стоимости нежилого здания, 4 –
этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 3 153,7 кв.м,
адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Никольская, д. 17,
строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001008:1028**

Дата составления экспертного заключения: 01 февраля 2017 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-170110/2 от 10.01.2017 г.

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «РЭМ» 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 № 01/02-17 от 01.02.17 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:

Андрюченко 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.

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-03-01 «Об определении рыночной стоимости нежилого здания, 4 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 3 153,7 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Никольская, д. 17, строен. 2, кадастровый номер: 77:01:0001008:1028», 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. Андриющенко