

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «Центр профессиональной оценки»



А.А. Кушель

2016г.

Отчет №07/4-О

об определении рыночной стоимости встроенных помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13

по состоянию на 24 февраля 2016г.

Москва - 2016

Основные факты и выводы

Резюме отчета №07/4-О об определении рыночной стоимости встроенных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, по состоянию на 24.02.2016г.

В соответствии с Договором №2 от 20 февраля 2016г. на оказание услуг по оценке специалисты ООО «Центр профессиональной оценки» провели расчет рыночной стоимости встроенных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014г. №611, а также прочих нормативно-правовых актов федеральных органов управления РФ.

Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Данный раздел является неотъемлемой частью Отчета и подтверждает основные факты и выводы, сделанные в Отчете об оценке.

Дата оценки – 24 февраля 2016г.

Информация об объектах оценки

Объект оценки:

- встроенные помещения площадью 491,5 кв. м, расположенные в здании общей площадью 771,7 кв. м, находящемся по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, принадлежащие на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК».

Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки

Объект оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Встроенные помещения площадью 491,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13	12 655 253,82	12 655 253,82

Источник: данные Заказчика

Информация об иных объектах (иных расчетных величинах)

Иные объекты (иные расчетные величины):

- встроенные помещения площадью 90,8 кв. м, расположенные в здании общей площадью 771,7 кв. м, находящемся по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13 (неучтенные площади г. Москвы).

Методология оценки (применяемые методы) и основные предположения, сделанные при оценке рыночной стоимости объектов оценки и иных объектов

Для оценки рыночной стоимости встроенных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, применялись методы оценки стоимости в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости использовался метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Оценщик отказался от использования доходного подхода (обоснование отказа представлено в п. 3.2.2. настоящего Отчета).

Оценщик отказался от использования затратного подхода (обоснование отказа представлено в п. 3.2.3. настоящего Отчета).

Таким образом, выведение итоговой рыночной стоимости встроенных помещений,

расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, производилось по результатам, полученным в рамках сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (24.02.2016г.) с округлением составляет:

- рыночная стоимость встроенных помещений общей площадью 491,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, составляет с округлением 41 153 000 (Сорок один миллион сто пятьдесят три тысячи) рублей без учета НДС,

или

- рыночная стоимость встроенных помещений общей площадью 491,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, составляет с округлением 48 561 000 (Сорок восемь миллионов пятьсот шестьдесят одну тысячу) рублей с учетом НДС.

Рыночная стоимость иных объектов (иных расчетных величин) по состоянию на дату оценки (24.02.2016г.) с округлением составляет:

- рыночная стоимость встроенных помещений общей площадью 90,8 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, составляет с округлением 7 603 000 (Семь миллионов шестьсот три тысячи) рублей без учета НДС,

или

- рыночная стоимость встроенных помещений общей площадью 90,8 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, составляет с округлением 8 972 000 (Восемь миллионов девятьсот семьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС.

Краткое описание составных частей объекта оценки

В состав объекта оценки – встроенных помещений площадью 491,5 кв. м, расположенных в здании общей площадью 771,7 кв. м, находящемся по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, принадлежащих на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК», входят:

- встроенное помещение площадью 164,5 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003011:1725;

- встроенное помещение площадью 163 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003011:1724;

- встроенное помещение площадью 164 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003011:3283.

Встроенные помещения принадлежат ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» на праве хозяйственного ведения в соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права 77 АС 264203 от 07.04.2015г., 77 АС 487934 от 07.08.2015г., 77 АС 487935 от 07.08.2015г.

Встроенные помещения переданы на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» в соответствии с Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы №5953 от 15 мая 2014г.

Существующие ограничения (обременения) права на перечисленные выше встроенные помещения не зарегистрированы.

Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки

Объект оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Встроенные помещения площадью 491,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13	12 655 253,82	12 655 253,82

Источник: данные Заказчика

Краткое описание иных объектов (иных расчетных величин)

В состав иных объектов (иных расчетных величин) входят:

- встроенные помещения площадью 90,8 кв. м, расположенные в здании общей площадью 771,7 кв. м, находящемся по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13 (неучтенные площади г. Москвы).

Техническое описание объекта оценки

Встроенные помещения общей площадью 491,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д. 1/13, находятся в 3х-этажном здании постройки до 1917г., материал стен – кирпичный. Здание имеет подвал.

Земельный участок под зданием, в котором расположены встроенные помещения, сформирован, однако земельно-правовые отношения по состоянию на дату оценки не оформлены. Кадастровый номер земельного участка: 77:01:0003011:3342. Площадь земельного участка: 433+/-7 кв. м. По данным Заказчика, право аренды земельного участка под встроенные помещения будет оформлено новым собственником.

По данным Заказчика, объект оценки находится в ветхом техническом состоянии и требует проведения капитального ремонта; инженерные коммуникации объекта оценки находятся в нерабочем состоянии; здание, в котором расположены встроенные помещения, отключено от инженерных коммуникаций, но точки подключения сохранены.

По данным Заказчика, здание, в котором расположены встроенные помещения, не является объектом культурного наследия.

5. Квалификация исполнителей

Специалисты, выполнившие настоящую работу, имеют соответствующее профессиональное образование и практический опыт работы в области оценки собственности. В разработке Отчета принимали участие оценщики:

Кушель Александр Алексеевич
Генеральный директор
ООО «Центр профессиональной оценки»
Оценщик I категории

 Кушель А.А.



**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 13/11-179/ЭЗ/77/22/4 от 02 августа 2016 г.**

на
Отчет №07/4-О от 25.07.2016 г.
об определении рыночной стоимости
встроенных помещений,
расположенных по адресу:
г. Москва, Бригадирский пер., д.1/13,
по состоянию на 24 февраля 2016 г.

**Период проведения экспертизы:
с 25.07.2016 г. по 02.08.2016 г.**

МОСКВА

2016

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А

Название	Адрес	Цена, тыс. руб./кв. м		Стоимость, млн руб.	
		Min	Max	Min	Max
Лофт-резиденция «Шаболовская слобода»	ул. Шаболовка, вл. 26	198,7	236,0	12,9	18,2

Источник: Est-a-Tet

Реконструкция исторической недвижимости – это один из самых затратных видов девелоперского бизнеса. В среднем по рынку реконструкция и реставрация старинных домов оценивается 3 500 до 10 000 долл. США за кв. м. Следует отметить, что после капитального ремонта стоимость квадратного метра в особняках увеличивается минимум в 2 раза.¹

С учетом отсутствия замечаний к корректности расчетов есть основание сделать вывод о том, что результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки не противоречат рыночным данным.

Вывод: С учетом вышеизложенного, стоимость, полученная в отчете, может быть подтверждена.

5 ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

По итогам проведения экспертизы Отчета №07/4-Оот 25.07.2016 г. Об определении рыночной стоимости встроенных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д.1/13, по состоянию на 24 февраля 2016 г., Эксперты пришли к выводу о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности;

-о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в Отчете №07/4-О от 25.07.2016 г. Об определении рыночной стоимости встроенных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Бригадирский пер., д.1/13.

Подписано:

Эксперт

Утверждено:

Руководитель экспертной группы

(Доверенность № 2015-06/Э от 01.01.2016г.)

Заверено:

Генеральный директор СМАО


/И.А. Кулакова/

/И.В. Мунерман/
/А.И. Вяслева/

¹ http://www.xmetra.ru/news/commercial/V_tsentre_Moskvy_prodaetsya_samyi_dorogoi_osobnyak_pod_rekonstruktsiyu.html