

# **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; ОКВЭД 74.20.36; Тел. 8 (495)623-69-63

## **ОТЧЕТ № Е-17/09**

**Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений  
площадью 535,1 кв. м, тех. под. ком. I (21), техн. этаж ком.  
V(1), V(2), VI(1), VI(2), кадастровый номер:  
77:08:0003006:10498,  
расположенное по адресу: г. Москва, бульв. Райниса Яна,  
д. 41**

**Дата оценки:** 24 сентября 2016 года

**Дата составления:** 30 сентября 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; ИИН 7715683693/КПП 771501001;  
р/с 40702810700010230747 в АКБ "РосГаробанк" (АО); к/с 30101810445250000836; БИК 044525836;  
ОГРН 1087746084777; ОКПО 84174142; ОКВЭД 74.20.36; Тел. 8 (495)623-69-63

## Сопроводительное письмо к отчету об оценке № Е-17/09 от 30 сентября 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № А-039 от 17 августа 2016 года, оценщик ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»» произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений площадью 535,1 кв. м, тех. под. ком. I (21), техн. этаж ком. V(1), V(2), VI(1), VI(2), кадастровый номер: 77:08:0003006:10498, расположенного по адресу: г. Москва, бульв. Райниса Яна, д. 41.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 24 сентября 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости общей площадью 535,1 кв. м на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

**20 235 000 рублей**

**(Двадцать миллионов двести тридцать пять 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 последней на дату составления Отчета 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**  
«03» октября 2016 г.



## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 808/16-st на ОТЧЕТ № Е-17/09

**Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 535,1 кв. м, тех. под. ком. I (21), техн. этаж ком. V(1), V(2), VI(1), VI(2), кадастровый номер: 77:08:0003006:10498, расположенное по адресу: г. Москва, бульв. Райниса Яна, д. 41**

**Дата составления экспертного заключения:** 03 октября 2016 года.

**Основание для проведения экспертизы:** Договор № Э-160930/3 от 30.09.16 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 № 06/10-16 от 03.10.16 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:

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 I категории, кандидат технических наук, стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.

Москва, 2016 г.



	пезастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его 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 № Е-17/09 «Об оценке рыночной стоимости психических помещений площадью 535,1 кв. м, тех. под. ком. I (21), техн. этаж ком. V(1), V(2), VI(1), VI(2), кадастровый номер: 77:08:0003006:10498, расположенное по адресу: г. Москва, бульв. Райниса Яна, д. 41», выполненный ООО «Единый центр оценки и экспертизы», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации

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