

12 августа 2016 г.

В АО Банк «Развитие-Столица»
Заместителю Председателя Правления банка
г-же Александровой Е.Ю.

Уважаемая Елена Юрьевна!

В соответствии с заключенным между нами договором № 1980716 на оказание оценочных услуг от 28.07.16 г. специалисты ООО «Первая Московская Оценочная компания» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение общей площадью 317,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 17, кор. 3, кадастровый номер: 77:04:0004017:5869 по состоянию на 11 августа 2016 г.

Вышеуказанная оценка произведена на основании непосредственного осмотра объектов оценки, анализа предоставленной документации, сбора данных по соответствующему сегменту рынка, объектам-аналогам и дальнейшего их сопоставления по укрупненным показателям.

Материал отчета и фото-приложения представлены на 58 листах. Кроме того, составлены приложения на 25 листах, включая копии правоустанавливающих документов на Объекты оценки, копии документов, подтверждающие качественные и количественные характеристики Объекта оценки, копии документов на осуществление оценочной деятельности и выписки из Полисов страхования ответственности оценщиков и оценочной компании. Всего 83 прошитых и пронумерованных листа.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет содержит общие определения, принципы и методы оценки, описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведения анализа, расчеты, краткое обоснование полученных результатов, а также принятые допущения и ограничивающие условия.

Расчеты представлены в виде формул, расчетных таблиц с результатами оценки.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта, по состоянию на 11.08.2016 г. составляет:

40 245 000 руб. (Сорок миллионов двести сорок пять тысяч рублей РФ)

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценка была произведена в полном соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3,7), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297-299, от 25 сентября 2014 г. № 611 с соблюдением профессиональной этики оценщиков.

В соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, предоставленные стоимости являются рекомендательными при принятии Вами управленческих решений относительно стоимости при сделках с имуществом.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к нам в любое удобное для Вас время.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам эту услугу. Надеемся на взаимовыгодное сотрудничество в дальнейшем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ПЕРВАЯ МОСКОВСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Овчинников С.В.

1. Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 1980716 от «28» июля 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 317,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 17, кор. 3		
Месторасположение Объекта оценки	г. Москва, ул. Люблинская, д. 17, кор. 3		
Оцениваемые права	Право собственности		
Имущественные права	Право собственности Малумяна Артура Леоновича		
Балансовая стоимость Объекта оценки	Нет данных		
Дата оценки	«11» августа 2016 года		
Курс доллара США на действительную дату оценки	64,8137 рублей за 1 доллар США		
Текущее использование	нежилое помещение (офисы, ПСН – помещение свободного назначения)		
Обременения и ограничения использования:	Ипотека в силу закона - залог Объекта оценки в АО Банк «Развитие-Столица»		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Вес	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся		
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	41 177 000	0,5	20 588 500
Результат, полученный в рамках доходного подхода	39 313 000	0,5	19 656 500
Согласованное значение рыночной стоимости			40 245 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки			
<p>Таким образом, на основании анализа информации и проведенных исследований рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 317,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 17, кор. 3, по состоянию на 11 августа 2016 года, округленно составляет:</p> <p style="text-align: center;">40 245 000 руб. (Сорок миллионов двести сорок пять тысяч рублей РФ)</p>			
Генеральный директор	Овчинников С.В.		
Оценщик 1 категории	Мулина М.Ю.		