

## **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); ю/с 30103810445250000836; БИК 044525836;  
ОГРН 1087746084777; ОКПО 84174142; ОКВЭД 74.20.36; Тел. 8 (499)714-35-53

### **ОТЧЕТ**

**№ е-06-02**

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1618,1 кв. м, количество этажей: 3, а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д. 17, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003001:1140**

Дата оценки: 02 февраля 2016

Дата составления: 12 февраля 2016

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; 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 (499)714-35-53

### Сопроводительное письмо к отчету об оценке № е-06-02 от 12 февраля 2016 г.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке стоимости недвижимого имущества № А-006 от 02 февраля 2016г., оценщик ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания площадью 1618,1 кв. м, количество этажей: 3, а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д. 17, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003001:1140.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 02 февраля 2016 г.

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

Наименование объекта	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Объект оценки, с НДС	56 657	91 677 000

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», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).

Генеральный директор  
ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»



Костина Л.А.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В таблице 1 указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

#### Общие сведения, цель и назначения оценки

Таблица 1

Объект оценки:	нежилое здание площадью 1618,1 кв. м, количество этажей: 3, а также подземных: 1, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003001:1140
Месторасположение Объекта оценки:	г. Москва, ул. Трофимова, д. 17
Правообладатель:	Право собственности: г. Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы; Право хозяйственного ведения - ГУП "Московское имущество"
Заказчик оценки:	ГУП "Московское имущество"
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	02 февраля 2016 г.
Дата осмотра:	02 февраля 2016 г.
Дата составления отчета:	12 февраля 2016 г.
Порядковый номер отчета:	№ е-06-02
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход, руб. с НДС:	91 511 902
Доходный подход, руб. с НДС:	91 841 602
Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на дату проведения оценки составляет, округленно:	91 677 000 рублей с НДС
Курс на дату оценки:	1 доллар США = 76,3264 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки и его состав:	нежилое здание площадью 1618,1 кв. м, количество этажей - 3, а также подземных: 1, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003001:1140
Месторасположение Объекта оценки:	г. Москва, ул. Трофимова, д. 17
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности: г. Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы; Право хозяйственного ведения - ГУП "Московское имущество"
Ограничения и обременения указанных прав:	Не зарегистрировано
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи
Вид определяемой стоимости:	В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость



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. Шадловский

« 15 » февраля 2016 г.

### ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 45/16-st на ОТЧЕТ № e-06-02

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью  
1618,1 кв. м, количество этажей: 3, а также подземных: 1,  
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д. 17,  
кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003001:1140**

Дата составления экспертного заключения: 15 февраля 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-160212/2 от 12.02.16 г.

Заказчик экспертизы: 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 № 02-02 от 16.02.16 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:

Андрющенко 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 – 17 лет.

Москва, 2016 г.



	незастроенный, 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 (утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 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, обзор 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. 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 о рынке 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-06-02 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1618,1 кв. м, количество этажей: 3, а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Трофимова, д. 17, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003001:1140», 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 заключения договора купли-продажи.

Эксперт .....  В.С. Андрущенко