



## ОТЧЕТ №818г/365

### Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее здание общей площадью 290,5 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 295,0 кв. м с кадастровым номером 77-03/0010007:1004
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Калюва, д. 1А
Дата оценки	«08» июня 2016 г.
Дата составления отчета	«14» июня 2016 г.
Заказчик	Департамент городского имущества города Москвы



**Часть 1 «Общие сведения»****1.1 Основные факты и выводы**

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание	
Номер Отчета об оценке	Отчет №818г/365	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Задание на оценку №365 от 06.06.2016 г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее здание общей площадью 290,5 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 295,0 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:1004, по адресу: г. Москва, ул. Кавова, д. 1А	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности городу Москве	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Предлагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе. Результат оценки не может быть использован по иному назначению	
Дата оценки	«08» июня 2016 г.	
Дата осмотра	«08» июня 2016 г.	
Срок проведения оценки	«07» июня 2016 г. – «14» июня 2016 г.	
Дата составления Отчета	«14» июня 2016 г.	
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 65,2089 руб.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС</b>		
В рамках затратного подхода	Не применялся	
В рамках доходного подхода	30 530 000	
В рамках сравнительного подхода	33 408 000	
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений</b>		
<b>Наименование</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>без учета НДС</b>
Рыночная стоимость, руб.	32 317 000	28 521 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	111 246	98 179
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости<sup>1</sup></b>		
<b>Наименование</b>	<b>от</b>	<b>до</b>
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	29 684 000	34 950 000

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «08» июня 2016 г., с учетом округлений и допущений составляет:

**32 317 000 (Тридцать два миллиона триста семнадцать тысяч) рублей с учетом НДС**

**28 521 000 (Двадцать восемь миллионов пятьсот двадцать одна тысяча) рублей без учета НДС**

Рыночная стоимость за 1 кв. м:

111 246 (Сто одиннадцать тысяч двести сорок шесть) рублей с учетом НДС

98 179 (Девяносто восемь тысяч сто семьдесят девять) рублей без учета НДС

<sup>1</sup> Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, является достоверной и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендованной для целей совершения сделок в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Критический адрес: 127473, г. Москва, ул. Красноармейская, д. 16, стр. 2, под. 5. Тел. 8 (495) 322-06-22

В т. ч. стоимость земельного участка, кадастровый номер: 77:03:0010007:1004, пл. 295,0 кв. м, составляет:

**7 433 000 (Семь миллионов четыреста тридцать три тысячи) рублей,  
НДС не облагается**

В т. ч. стоимость улучшений (без учета прав на земельный участок) составляет:

**24 884 000 (Двадцать четыре миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи)  
рублей с учетом НДС**

**21 088 000 (Двадцать один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей  
без учета НДС**

Генеральный директор  
ООО «АБН-Консалт»

Оценщик



Бобырев М.Ю.

Коваленко А.Н.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Юридический адрес: 127423, г. Москва, ул. Краснохолмская, д. 26, стр. 2, пом. 5. Тел. 8 (499) 332-06-22

### 1.2 Задание на оценку

На основании Задания на оценку №365 от 06.06.2016 г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеприведенной таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	Объект нежилого фонда - отдельно стоящее здание общей площадью 290,5 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 295,0 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:1004, по адресу: г. Москва, ул. Камова, д. 1А
Состав объекта оценки	Отдельно стоящее здание общей площадью 290,5 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:1028 Земельный участок площадью 295,0 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:1004
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:	
Адрес	г. Москва, ул. Камова, д. 1А
Тип здания	Нежилое здание
Этажность	Подвал, 1/1
Вход в здание	Вход свободный
Расположение здания	Здание расположено внутриквартально
Общая площадь здания, кв. м.	290,5
Общая площадь земельного участка, кв. м	295,0
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы. <sup>2</sup>
Внутреннее состояние помещений оцениваемого объекта	Требует капитального ремонта
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Назначение	Торговое
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Все центральные
Балансовая стоимость	Не предоставлена Заказчиком

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 3. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Объект нежилого фонда - отдельно стоящее здание общей площадью 290,5 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 295,0 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:1004, по адресу: г. Москва, ул. Камова, д. 1А
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано. <sup>3</sup>
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения

<sup>2</sup> Источник информации: Задание на оценку №365 от 06.06.2016 г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г

<sup>3</sup> Источник информации: Задание на оценку №365 от 06.06.2016 г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г



Наименование	Описание
Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе. Результат оценки не может быть использован по иному назначению.
Дата оценки	«08» июня 2016 г.
Дата осмотра	«08» июня 2016 г.
Дата составления Отчета	«14» июня 2016 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США - 65,2089 руб.
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.4
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### 1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

#### Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года № 611).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ✓ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- ✓ ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- ✓ ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- ✓ ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

#### Стандарты НП СРО «СВОД»

Стандарты НП СРО «СВОД» приняты решением НП СРО «СВОД» (протокол № 3/2013 от «25» января 2013 г., протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 г. протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 г.). Действующие Стандарты полностью соответствуют Международным Стандартам Оценки (МСО), Европейским стандартам оценки (ЕСО), синхронизирован с требованиями Международных Стандартов Финансовой Отчетности (МСФО).

Табл. 4. Стандарты НП СРО «СВОД»

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
СТАНДАРТ 1	Общие положения
СТАНДАРТ 2	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
СТАНДАРТ 3	Цель оценки и виды стоимости
СТАНДАРТ 4	Требования к отчету об оценке
СТАНДАРТ 7	Оценка недвижимости

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

#### Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и Стандартов оценки НП СРО «СВОД», гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Использование стандартов ФСО № 1 – ФСО № 3, ФСО № 7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



Общество с ограниченной ответственностью «АБН - Консалт»

Корпоративный адрес: 127473, г. Москва, ул. Красильниковская, д. 16, стр. 2, под. 5. Тел. 8 (495) 322-06-22

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>8</sup>**

Табл. 9. Общая характеристика оцениваемого помещения и здания, в котором оно расположено

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/059/2016-4492 от 13.04.2016 г.
Субъект права	Объект оценки принадлежит на праве собственности г. Москва	
Кадастровый номер	77-03-0010007:1628	Кадастровый паспорт здания №77/501/16-412655 от 12.05.2016 г.
Назначение	Торговое	Визуальный осмотр
Текущее использование	Не используется	
Балансовая стоимость	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Адрес	г. Москва, ул. Камова, д. 1А	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/059/2016-4492 от 13.04.2016 г.
Удаленность от метро «Лермонтовский проспект»	Транспортная доступность	<a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартальная	
Окружающая застройка	Жилая	Визуальный осмотр
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружены	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
Тип недвижимости	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее нежилое здание	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/059/2016-4492 от 13.04.2016 г.
Год постройки здания	1966	Кадастровый паспорт здания №77/501/16-412655 от 12.05.2016 г.
Общая площадь здания, кв. м	290,5	
Общая площадь земельного участка, кв. м	295	Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/16-412652 от 12.05.2016 г.
Высота помещений, м	2,40; 3,35	Экспликация по состоянию на 27.09.2006 г.
Этажность	Подвал, 1/1	
Материал стен	Кирпич	Кадастровый паспорт здания №77/501/16-412655 от 12.05.2016 г.
Срок службы, лет	125	<a href="http://www.baigum.ru/_fbtag/y7cat=strojworks&amp;id=651">http://www.baigum.ru/_fbtag/y7cat=strojworks&amp;id=651</a>
Вход	Свободный	Визуальный осмотр
Внутреннее состояние оцениваемого объекта	Требует капитального ремонта	
Внешнее состояние оцениваемого объекта	Удовлетворительное	
Кадастровая стоимость, руб.	33 920 212,17	Кадастровый паспорт здания №77/501/16-412655 от 12.05.2016 г.
Коммуникации	Все центральные	Визуальный осмотр
Дополнительная информация		

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

<sup>8</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком; открытые источники Интернета



Общество с ограниченной ответственностью «АЭН - Кансалт»  
Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, под. 5. Тел. 8 (499) 322-06-22



Исх. № 365/818г

От 14.06.2016 г.

#### **Сопроводительное письмо к Отчету об оценке**

В соответствии с Задаaniem на оценку №365 от 06.06.2016г г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г, заключенным между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО «АБН-Консалт», произведена оценка стоимости права собственности на Объект недвижимости, представляющий собой торговое здание общей площадью 290,5 кв. м, на земельном участке общей площадью 295 кв. м. с кадастровым номером 77:03:0010007:1004, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Камова, д. 1А.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества для продажи объекта на аукционе.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке. А только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. С учетом всех принятых допущений и ограничений.

Произведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на «08» июня 2016 г., с учетом округления составляет:

**32 317 000 (Тридцать два миллиона триста семнадцать тысяч) рублей  
с учетом НДС**

**28 521 000 (Двадцать восемь миллионов пятьсот двадцать одна тысяча)  
рублей без учета НДС**

Рыночная стоимость за 1 кв. м:

111 246 (Сто одиннадцать тысяч двести сорок шесть) рублей с учетом НДС

98 179 (Девяносто восемь тысяч сто семьдесят девять) рублей без учета НДС

В т. ч. стоимость земельного участка, кадастровый номер: 77:03:0010007:1004, пл. 295,0 кв. м, составляет:

**7 433 000 (Семь миллионов четыреста тридцать три тысячи) рублей,  
НДС не облагается**

В т. ч. стоимость улучшений (без учета прав на земельный участок) составляет:

**24 884 000 (Двадцать четыре миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи)  
рублей с учетом НДС**

**21 088 000 (Двадцать один миллион восемьдесят восемь тысяч) рублей  
без учета НДС**

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с правилами деловой и профессиональной этики, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 года за № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

**Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги!**

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «АБН-Консалт»



Бобырев Максим Юрьевич