

ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»

Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 12, стр. 2, помещение IV, комната 6
Почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. Октябрьская, д. 26; ИНН 7715683693/КПП 771001001;
р/с 40702810700010230747 в АКБ "РосЕвроБанк" (АО); к/с 30101810445250000836; БИК 044525836;
ОГРН 1087746084777; ОКПО 84174142; Тел. 8 (495)623-44-13

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Е-11-03

Об оценке рыночной стоимости

нежилого здания площадью 970,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 66, корп. 3, кадастровый номер: 77:05:0005005:1139

Дата оценки: 17 марта 2017 года

Дата составления отчета: 27 марта 2017 года

Заказчик: ГУП «РЭМ»

Исполнитель: ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»

Москва, 2017 год

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое здание площадью 970,3 кв. м, кадастровый номер: 77:05-0005005:1139
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ш. Каширское, д. 66, корп. 3
Собственник объекта оценки	Город Москва. Право хозяйственного ведения на объект оценки принадлежит ГУП «РЭМ» (ранее именуемое ГУП «Московское имущество»).
Заказчик оценки	Государственное Унитарное Предприятие города Москвы «РЭМ». Юридический адрес: 117218 г. Москва, ул. Кржижановского, дом 14, корпус 1. ОГРН 1047727021198, дата присвоения 12.07.2004 г.
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора купли-продажи
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	17 марта 2017 года
Дата осмотра объекта оценки	17 марта 2017 года
Дата составления отчета	27 марта 2017 года
Порядковый номер отчета	Е-11-03
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет:	
27 339 000	
(Двадцать семь миллионов триста тридцать девять тысяч) рублей с НДС	

Генеральный директор ООО «Единый Центр Оценки и Экспертизы»:

Л.А. Костина

Оценщик: Ю.А. Немога



9. СОГЛАСОВАНИЕ И ИТОВОГОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7), утвержденными приказами МЭР РФ № 297, № 298, № 299 от 20 мая 2015 года, №611 от 25 сентября 2014 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется на основе обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках каждого из подходов.

Как правило, итоговая величина стоимости рассчитывается путем математического взвешивания результатов оценки, полученных различными подходами.

При оценке использовались два подхода, доходный и сравнительный. Обоснования использования подходов к оценке содержатся в соответствующих разделах отчета.

При согласовании результатов оценки, Оценщик руководствовался следующими соображениями по поводу значимости и представительности результатов оценки по каждому из подходов:

- **Сравнительный подход.** Оценка рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода была выполнена на основе информации о ценах на аналогичные объекты недвижимости, которые предлагаются к продаже путем публичной оферты. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.
- **Доходный подход.** Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели доходов, которые может генерировать оцениваемый объект в случае сдачи его в аренду на рыночных условиях. Расчет стоимости в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает большой значимостью и представительностью.

Принимая во внимание изложенные соображения, для результата доходного подхода определен весовой коэффициент 0,5, для сравнительного – 0,5 (табл. 8.1).

Табл. 9.1. Согласование результатов подходов к оценке (с учетом НДС)

Наименование	Адрес	Затратный подход, руб.	Вес затратного подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода	Взвешенный результат округленно
Нежилое здание	г. Москва, Каширское шоссе, д. 66, корп.3	Не применялся	-	29 264 700	0,5	25 413 900	0,5	27 339 000

Источник: расчеты Оценщика.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость нежилого здания площадью 970,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 66, корп. 3, кадастровый номер: 77:05:0005005:1139, на дату оценки 10 марта 2017 г. округленно составила:

27 339 000

(Двадцать семь миллионов триста тридцать девять тысяч) рублей с учетом НДС.

*В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости», Оценщик определил возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки: на основании результата, полученного с применением доходного подхода, и скорректированных цен объектов-аналогов после введения корректировок в рамках сравнительного подхода диапазон составил 24 605 000 руб. – 30 073 000 руб. с учетом округления и НДС.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ САМОРЕГУЛИРУЕМОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opzo.ru, www.opzo.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

« 31 » марта 2017 г.

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 253/17-st
на ОТЧЕТ № Е-11-03**

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью
970,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва,
ш. Каширское, д. 66, корп. 3, кадастровый номер:
77:05:0005005:1139**

Дата составления экспертного заключения: 31 марта 2017 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-170110/2 от 10.01.2017 г.

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «РЭМ» 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 № 13/03/17 от 31.03.17 г.

Сведения об эксперте:

Андрющенко Виктор Семенович, член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 13.77 от 15.10.2007 г.

Перечень материалов, представленных на экспертизу:

Отчет № Е-11-03 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 970,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 66, корп. 3, кадастровый номер: 77:05:0005005:1139» (далее Отчет).

Отчет представлен на экспертизу в 1 томе, содержащем основной текст и приложения.

Исполнитель отчета об оценке: 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.

Дата составления отчета об оценке: 27 марта 2017 г.

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.

Эксперт не выявил в рассматриваемом отчете об оценке нарушений и технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке

По результатам проведенной экспертизы Отчет № Е-11-03 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 970,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 66, корп. 3, кадастровый номер: 77:05:0005005:1139», 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 тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для заключения договора купли-продажи.

Эксперт



В.С. Андрущенко