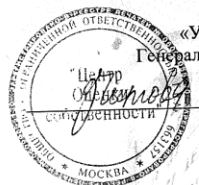




ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ЦОС»
О. В. Чижова

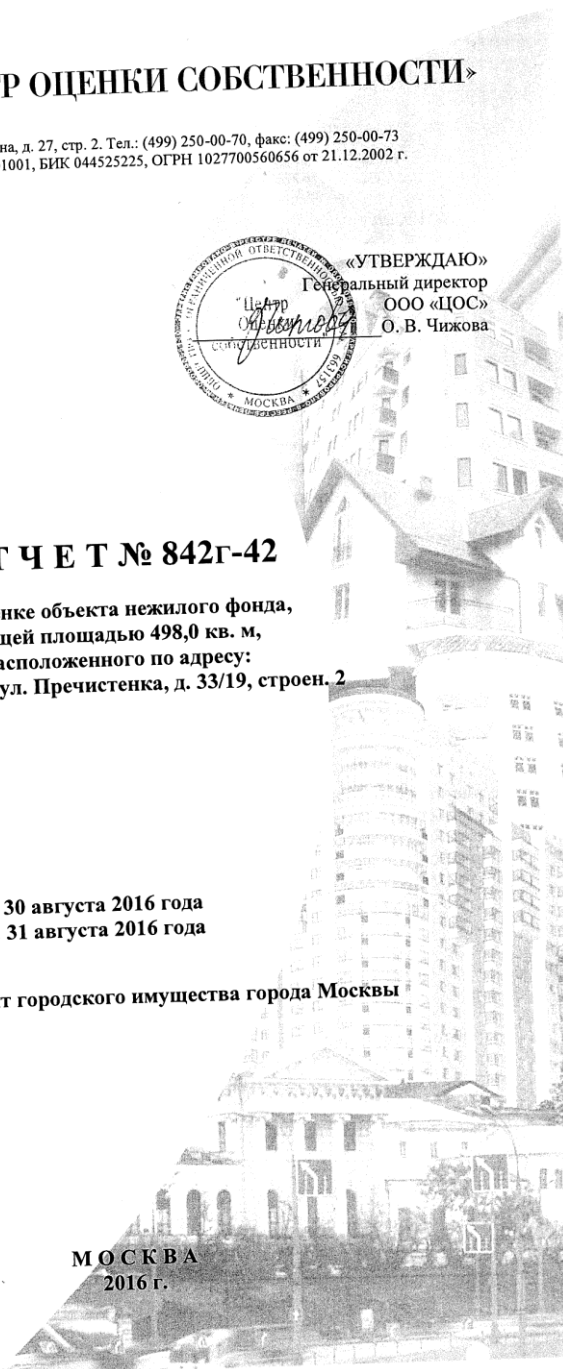
О Т Ч Е Т № 842Г-42

об оценке объекта нежилого фонда,
общей площадью 498,0 кв. м,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Пречистенка, д. 33/19, строен. 2

Дата проведения оценки: 30 августа 2016 года
Дата составления отчета: 31 августа 2016 года

ЗАКАЗЧИК: Департамент городского имущества города Москвы

МОСКВА
2016 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Оценки собственности»**

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

г. Москва

31 августа 2016 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 842г-42 «Об оценке объекта нежилого фонда, общей площадью 498,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 33/19, строен. 2» от 31 августа 2016 г.

Объектом оценки является объект нежилого фонда общей площадью 498,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 33/19, строен. 2.

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30 августа 2016 г. составляет:

Объект оценки	с НДС (18%)	Значение	
		без НДС	
Рыночная стоимость объекта нежилого фонда, руб.	76 532 000,00	Семьдесят шесть миллионов пятьсот тридцать две тысячи руб. 00 коп.	64 857 627,12
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта нежилого фонда, руб.	153 678,71	-	130 236,20

Шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот двадцать семь руб. 12 коп.

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) № 299 (ФСО № 3), № 298 (ФСО № 2), № 297 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 года, № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции).

Генеральный директор
ООО «ЦОС»



О. В. Чижова

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является Объект нежилого фонда общей площадью 498,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 33/19, строен. 2.

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/177/2016-2486 от 14.07.2016 г.;
- Кадастровый паспорт помещения № 77/501/16-811841 от 15.07.2016 г.;
- Экспликация;
- поэтажный план;
- Распоряжение Департамента культурного наследия г. Москвы № 299 от 02.04.2014 г.;
- Приложение к распоряжению Департамента культурного наследия г. Москвы № 299 от 02.04.2014 г.;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения) № ДКН-16-09-1974/6-1.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

7.2.1.1. Наименование имущественного права

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки принадлежит на праве собственности г. Москве.

Согласно Распоряжению Департамента культурного наследия г. Москвы № 299 от 02.04.2014 г., объект оценки признан объектом культурного наследия федерального значения.

7.2.1.2. Данные о правообладателе

Организационно-правовая форма	Орган исполнительной власти ²
Полное наименование	Департамент городского имущества города Москвы
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739510423 от 08.02.2003 года
Адрес местонахождения	115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки

Оценщик не располагает сведениями о балансовой стоимости объекта оценки.

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) не зарегистрированы.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки приведены ниже.

² Источник информации: http://dgi.mos.ru/about/polozhenie_o_departamente/
ООО «ЦОС» (499) 250-00-70

Фотография 7.41



Источник информации: визуальный осмотр

7.2.4. Сведения об износе и устареваниях

Физический износ объекта нежилого фонда составляет 62% по состоянию на 2000 г. (согласно данным Справки БТИ о состоянии здания (строения), по состоянию на 2000 г.). Сведения о функциональном и экономическом устареваниях объекта оценки отсутствуют.

7.2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным визуального осмотра оцениваемый объект не используется.

7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано»

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка