



ОТЧЕТ № 818Г/610

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки	Объект нежилого фонда – нежилое здание общей площадью 286,2 кв. м (без учета рыночной стоимости прав на земельный участок)
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Подколокольный, д. 4, строен. 7
Дата оценки	«31» октября 2016 г.
Дата составления отчета	«02» ноября 2016 г.
Заказчик	Департамент городского имущества города Москвы

Москва, 2016

Часть 1 «Общие сведения»

1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы	
Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет №818г/610
Основание для проведения оценки объекта оценки	Задание на оценку №610 от 26.10.2016 г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект нежилого фонда - нежилое здание общей площадью 286,2 кв. м (без учета рыночной стоимости прав на земельный участок), расположенное по адресу: г. Москва, пер. Подколокольный, д. 4, строен. 7
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
Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе
Дата оценки	«31» октября 2016 г.
Дата осмотра	«31» октября 2016 г.
Срок проведения оценки	«27» октября 2016 г. – «02» ноября 2016 г.
Дата составления Отчета	«02» ноября 2016 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 62,9037 руб.
Результаты оценки здания с учетом прав на землю, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках доходного подхода	28 139 000
В рамках сравнительного подхода	34 859 000
Итоговая величина стоимости здания с учетом прав на землю	31 909 000
Рыночная стоимость права аренды на зу под оцениваемым зданием	23 294 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений	
Наименование	с учетом НДС
Рыночная стоимость, руб.	8 615 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
Наименование	от
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	7 910 000

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «31» октября 2016 г., с учетом округлений и допущений составляет:

8 615 000 (Восемь миллионов шестьсот пятнадцать тысяч) рублей с учетом НДС

7 301 000 (Семь миллионов триста одна тысяча) рублей без учета НДС

Генеральный директор
ООО «АБН-Консалт»

Оценщик



Кудрин А.А.

Коваленко А.Н.

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



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

1.2 Задание на оценку

На основании Задания на оценку №610 от 26.10.2016 г. к Государственному контракту от 12.11.2015 г. №818г Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	Объект нежилого фонда - нежилое здание общей площадью 286,2 кв. м (без учета рыночной стоимости прав на земельный участок), расположенное по адресу: г. Москва, пер. Подколокольный, д. 4, строен. 7
Состав объекта оценки	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:	
Адрес	г. Москва, пер. Подколокольный, д. 4, строен. 7
Тип здания	Нежилое здание
Материал стен	Кирпич
Этаж расположения	подвал, 1, 2
Вход в помещение	Вход свободный
Расположение здания	Здание расположено внутриквартально
Общая площадь здания, кв. м	286,2
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. ²
Внутреннее состояние помещений оцениваемого объекта	Требуется капитальный ремонт
Физическое состояние здания ³	Удовлетворительное
Назначение помещения	Офисное
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 - нежилое здание общей площадью 286,2 кв. м (без учета рыночной стоимости прав на земельный участок), расположенное по адресу: г. Москва, пер. Подколокольный, д. 4, строен. 7
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано. ⁴
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
Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе
Дата оценки	«31» октября 2016 г.
Дата осмотра	«31» октября 2016 г.

2 Источник информации: Задание на оценку №610 от 26.10.2016 г.

3 Источник информации: результаты осмотра

4 Источник информации: Задание на оценку №610 от 26.10.2016 г.



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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁸

Табл. 9. Общая характеристика оцениваемого здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Объект оценки принадлежит на праве собственности г. Москве ⁹
Назначение	Офисное
Текущее использование	Не используется
Балансовая стоимость	Не предоставлена Заказчиком
Адрес	г. Москва, пер. Подколокольный, д. 4, строен. 7
Удаленность от метро «Китай-город»	от 5 до 10 минут пешком ¹⁰
Линия застройки, на которой расположено здание	Здание расположено внутриквартально ¹¹
Развитость социальной инфраструктуры	Хорошая
Окружающая застройка	Смешанная
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружены
Расположение остановки общественного транспорта	Автобусы, маршрутное такси
Наличие и тип парковки	Стихийная
Тип недвижимости	Объект нежилого фонда – отдельно стоящее нежилое здание
Год постройки здания	1990
Общая площадь здания, кв. м	286,2
Высота помещений, м	1,95; 3,05; 3,05
Этажность	Подвал, 1, 2
Материал стен	Кирпичные
Срок службы, лет	100 ¹²
Вход	Свободный
Внутреннее состояние оцениваемого объекта	Требует капитального ремонта ¹³
Внешнее состояние оцениваемого объекта	Удовлетворительное
Коммуникации	Все центральные
Дополнительная информация	-

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

Табл. 10. Общая характеристика земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты

Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер	77-01:0001021:26
Площадь участка, кв. м	185 ¹⁴
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Форма участка	Участок неправильной формы
Покрывание дороги до объекта оценки от основной автомагистрали	Асфальтовое
Кадастровая стоимость, руб. ¹⁵	72 673 965,74
Комментарии	На рассматриваемом земельном участке имеются иные постройки. Земельный участок под оцениваемыми зданиями не выделен.

8 Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

9 Источник информации: см. приложение п. 1.4

10 Источник информации: Google.Карты - поисково-информационный сервис. сайт <http://maps.google.ru>

11 Источник информации: Google.Карты - поисково-информационный сервис. сайт <http://maps.google.ru>

12 Источник информации: сайт <http://www.baurum.ru/library/?cat=stroyworks&id=651>

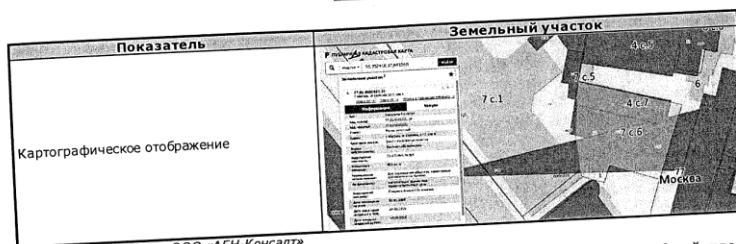
13 Источник информации: см. приложение п. 1.4

14 Источник информации: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.12.1995 г.

15 Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/portal/online/>



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



Источник: составлено ООО «АБН-Консалт»

На земельном участке согласно визуальному осмотру кроме здания общей площадью 286,2 кв. м расположены другие объекты недвижимости. В связи с тем, что земельный участок под оцениваемым зданием не выделен, Оценщик использовал данные о площади застройки, указанные в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.12.1995 г., чтобы определить площадь земельного участка, необходимого для эффективной эксплуатации оцениваемого здания. Площадь застройки под оцениваемым зданием составляет 185 кв. м. Расчет производится из предположения, что необходимый для эффективной эксплуатации объекта земельный участок будет оформлен на правах долгосрочной аренды.

ПРИМЕЧАНИЕ: Величина площади земельного участка, приходящаяся на оцениваемый объект, является ориентировочной (условной) и может отличаться от величины площади земельного участка, которая будет выделена на оцениваемый объект по факту. Существенное отличие площади земельного участка, выделенного по факту, от указанной в рамках настоящего отчета ориентировочной расчетной величины потребует проведение новой оценки.

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

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что на 31.10.2016 г. объект оценки не используется.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

На основании предоставленной информации, а именно: Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99-63970 от 25.10.2016 г. ограничений (обременений) права не зарегистрировано.

2.3 Имущественные права на Объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки. Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда – нежилое здание общей площадью 286,2 кв. м (без учета рыночной стоимости прав на земельный уча-



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