



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

Местонахождение: 123056, Москва, ул. Красина д.27, стр.2
Телефон: (499) 250-00-70 (72,73), Факс: (499) 250-00-71

О Т Ч Е Т № 2015-707-5а

ОБ ОЦЕНКЕ

права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением
площадью 39,7 кв. м в жилом здании по адресу:
г. Москва, ул. Удальцова, д. 32.

Дата составления отчета: 28 сентября 2016 года.

Дата проведения оценки: 28 июня 2016 года.

ЗАКАЗЧИК

ГБУ «ЭВАЖД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Центр Оценки собственности»

МОСКВА
2016 г.

ООО «Центр Оценки собственности»

123056, Москва, ул. Красина д.27, стр. 2

тел/факс (499) 250-00-70 (72,73)

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

г. Москва

28 сентября 2016 г.

В соответствии с Договором на проведение оценки от 16 марта 2016 г. № 2015-707 Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» провело оценку права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением площадью 39,7 кв. м в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 32, принадлежащими на праве хозяйственного ведения ГБУ «ЭВАЖД»¹.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена по состоянию на дату оценки – 28 июня 2016 года.

На основании обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, полученных при использовании различных подходов к оценке, итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет (с НДС):

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании, (руб. в год), округл.	г. Москва, ул. Удальцова, 32	39,70	340 348	401 605
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании (руб. за кв. м в год), округл.			8 573	10 116

Подробное описание объекта оценки, использованных при оценке стоимости объекта оценки подходов и методов оценки, а также сделанных допущений и принятых ограничений, приведено ниже в прилагаемом Отчете.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»

 / Чижова О.В./
/ Чижова О.В./

¹ См. описание объекта оценки раздел 7

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках данного отчета стоимость объекта оценки определялась с использованием только сравнительного подхода, поэтому рыночная стоимость объекта оценки будет равна стоимости, полученной по сравнительному подходу.

В результате проведенных расчетов рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании были получены следующие результаты:

- Затратный подход – не применялся;
- Сравнительный подход – 8 525 руб./кв. м год без учета НДС, эксплуатационных расходов;
- Доходный подход – не применялся.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании общей площадью 39,70 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, 32, на дату оценки 28.06.2016 составила с учетом допущений:

Таблица 43 Согласование результатов

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании, (руб. в год), округл.	г. Москва, ул. Удальцова, 32	39,70	340 348	401 605
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании (руб. за кв. м в год), округл.			8 573	10 116

Итоговое значение стоимости объекта оценки


На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем отчете о оценке, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод, о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (учетом НДС):

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемых нами рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании общей площадью 39,70 кв. м, расположенными по адресу: г Москва, ул. Удальцова, 32, определенная по состоянию на 28.06.2016 с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

Таблица 44 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании (руб. в год), округл.	г. Москва, ул. Удальцова, 32	39,70	340 348	401 605
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании (руб. за кв. м в год), округл.			8 573	10 116

Оценщик


Чижова О.В./

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону,
ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606,
тел./факс: (863) 299-42-29,
тел.: (863) 299-42-30.



WWW.SROMSO.RU
sro-mso@mail.ru

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г. ИНН 6164239261

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)
№ 732/05-16**

**Сведения об
отчете об оценке:**

Отчет №2015-707-5 от 05.07.2016г.

**Исполнитель
отчета:**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр
Оценки собственности»

**Заказчик
экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр
Оценки собственности»

Вид экспертизы:

Экспертиза на подтверждение стоимости объекта
оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке,
включающая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства Российской
Федерации об оценочной деятельности

**Организация,
проведшая
экспертизу:**

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация
«Межрегиональный союз оценщиков»

**Дата составления
экспертного
заключения**

08 июля 2016г.

**г. Ростов-на-Дону
2016г.**



4.1.2.11. Приложения к отчёту об оценке

Таблица 14. Проверка раздела отчёта «Приложения к отчёту» на соответствие требованиям действующего законодательства

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО-3	Соответствует
2	Имеются копии правоустанавливающих и право подтверждающих документов	п. 9 ФСО-3	Соответствует
3	Информация, представленная заказчиком, заверена в установленном порядке	п.12 ФСО-3	Соответствует
4	В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов	п.10 ФСО-3	Соответствует

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЁТЕ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

5.1. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке

Выбранные оценщиком методы оценки в рамках каждого из использованных подходов обоснованы.

5.2. Результаты проверки соответствия выполненного в отчёте расчёта стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

Выполненный в отчете расчет стоимости объекта оценки соответствует использованным подходам и методам.



6. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Выявленные несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности

Несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлены.

6.2. Выявленные технические ошибки

Технические ошибки не выявлены.

6.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы

Иные действия не проводились.

7. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Проведенная экспертиза Отчета №2015-707-5 от 05.07.2016г., подтверждает итоговую рыночную стоимость объекта оценки, определенную оценщиком в Отчете на дату оценки 28.06.2016г., в размере:

1	Итоговая стоимость права пользования на условиях договора аренды, с НДС, (руб. в год)	401 605 (Четыреста одна тысяча шестьсот пять) рублей.
2	Итоговая стоимость права пользования на условиях договора аренды, с НДС, (руб. за кв.м. в год)	10 116 (Десять тысяч сто шестнадцать) рубля

Проверкой установлено, Отчет №2015-707-5 от 04.07.2016г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Данный вывод обоснован результатами проведенных исследований вышеуказанного отчета об оценке.

Составленное экспертное заключение является положительным.

7.2. Сведения о допущениях и ограничительных условиях с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

Данное экспертное заключение не является отчетом об оценке и не подменяет его.

Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки объекта оценки.

Выводы, сделанные в результате экспертного исследования Объекта экспертизы, ограничены данным экспертным заключением и не могут трактоваться отдельно от него.

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки отраженного в проверяемом отчете, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.

При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено договором на экспертизу или должностной инструкцией эксперта-оценщика, осуществляющего экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей.



Эксперт не принимает на себя обязательства по определению юридической правомерности учёта обременений различного характера, связанных с объектом оценки в проверяемом отчёте, так как это не предусмотрено действующим законодательством по оценочной деятельности и федеральными стандартами оценочной деятельности и выходит за рамки компетенции и должностных инструкций эксперта саморегулируемой организации.

Эксперт саморегулируемой организации исходит из предположения о соответствии данных характеризующих качественные и количественные показатели объекта оценки, а также о передаваемых правах в отношении объекта оценки в проверяемом отчёте – данным указанным в договоре на проведение оценки.

Размер оплаты за проведение экспертизы отчёта об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в экспертном заключении.

Выбор экспертов Ассоциации «МСО», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, проводился в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации «МСО».

Порядок действий эксперта установлен внутренними документами Ассоциации «МСО».

Эксперт, проведший экспертизу



В.И. Решетняк

«Утверждаю»

Зам. председателя Экспертного совета

СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

А. В. Довбня