



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 № 2015-707-10

ОБ ОЦЕНКЕ

права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением площадью 257,4 кв. м в жилом здании по адресу:
г. Москва, ул. Удальцова, д. 46.

Дата составления отчета: 06 марта 2017 года.

Дата проведения оценки: 28 февраля 2017 года.

ЗАКАЗЧИК
ГУП «ЭВАЖД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ООО «Центр Оценки собственности»

МОСКВА
2017 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

06 марта 2017 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 257,4 кв. м в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 46, принадлежащими на праве оперативного управления ГУП «ЭВАЖД»¹.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена по состоянию на дату оценки – 28 февраля 2017 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:

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, 46	257,40	2 048 132	2 416 796
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании (руб. за кв. м в год), округл.			7 957	9 389

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

/Бухтояров В.В./

Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»

/Чижова О.В./



¹ См. описание объекта оценки раздел 7

**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)
№ 132/03-17**

Сведения об отчете об оценке:	Отчет № 2015-707-10 от 06.03.2017г. «об оценке права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением площадью 257,4 кв. м в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 46»
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, проводшая экспертизу:	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Дата составления экспертного заключения	10 марта 2017г.

г. Ростов-на-Дону
2017г.



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		
--	--	--

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 № 2015-707-10 от 06.03.2017г. «об оценке права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением площадью 257,4 кв. м в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 46», подтверждает итоговую рыночную стоимость объекта оценки, определенную оценщиком в Отчете на дату оценки: 28.02.2017г., в размере:

1	Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании, (руб. в год)	2 048 132 (Два миллиона сорок восемь тысяч сто тридцать два) рубля, без учета НДС
2	Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением в жилом здании (руб. в год)	2 416 796 (Два миллиона четыреста шестнадцать тысяч семьсот девяносто шесть) рублей, с учетом НДС

Проверкой установлено Отчет № 2015-707-10 от 06.03.2017г. «об оценке права пользования на условиях договора аренды нежилым помещением площадью 257,4 кв. м в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 46», 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 отражённого 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»

Председатель Экспертного совета СРО

Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Г.Г. Окуневи

а
м
о
р
р
а
,
а
й
я