ЭкспертЪ Групп

г. Москва, Пыжевский переулок, д.7 корп.2, ОГРН 1127746194509

ИНН 7715909566, КПП 771501001, тел. 8(495)968-92-25

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «ЭкспертЪ Групп»

С.В. Язинцев

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1406/4-1

МОСКВА 2014

Сопроводительное письмо к Заключению об оценке

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, направляем Вам заключение по оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенного по адресу: Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1

Оценка рыночной стоимости объекта, была произведена по состоянию на **05 июня 2014 года.**

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет **261212922,97 (Двести шестьдесят один миллион двести двенадцать тысяч девятьсот двадцать два) рубля, 97 коп.**

Предлагаемое Вашему вниманию Заключение об оценке, содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Эксперт-оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу. Надеемся на взаимовыгодное сотрудничество в дальнейшем.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ЭкспертЪ Групп»

Язинцев Сергей Владимирович

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки - рыночная стоимость объектов недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенного по адресу: Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Доходный подход (в рублях)	Не применялся
Сравнительный подход (в рублях)	**261212922,97**
Затратный подход (в рублях)	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
В ходе проведения работ по оценке была определена итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, в размере **261212922,97 (Двести шестьдесят один миллион двести двенадцать тысяч девятьсот двадцать два) рубля, 97 коп.**	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке
Объект оценки	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенных по адресу: •нежилое помещение - Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1;
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Проведение сделки с недвижимостью
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки объекта оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета об оценке
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	05 июня 2014 года
Дата составления отчета	05 июня 2014 года
Срок проведения оценки	1 день
Место составления	г. Москва
Форма отчета	Письменная

2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

•Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данное Заключение (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.

•В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его расположение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

•Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

•Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.

•Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

•Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

•Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.

•Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.

•Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

2.2. Заявление о соответствии

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами (см. приложение к настоящему Отчету).

Настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

•факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

•сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете, допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

•я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

•вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

•задание на оценку не основывалось на требовании по определению оговоренной цены

•оценка проводилась в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

2.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

•заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

•сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

•применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

•согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

• составление отчета об оценке

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	**Автономная некоммерческая организация «Спасательная Служба Российского Красного Креста»**
ОЦЕНЩИК	**Общество с ограниченной ответственностью «ЭкспертЪ Групп»** ОГРН 1127746194509 ИНН 7715909566, КПП 771501001 127106, г. Москва, Гостиничный пр, д.6 корп.2 р/счет №40702 810 800000082464 в Московском филиале ООО КБ «Смоленский Банк» г.Москвы к/счет №30101810100000000338 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России БИК 044585338 тел. 8(495)968-92-25
Оценщики, участвующие в подготовке настоящего Отчета:	**Бойко Владислав Викторович** •Паспорт: 46 03 192948, выдан 12.07.2002 года Долгопрудненским ОВД Московской области •Место нахождения оценщика: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д.7 корп.2 •Свидетельство общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» №0006861 о включении в реестр членов РОО от 17 августа 2009 года. •Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 12 июля 2007 года •Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 14 октября 2011 года •Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 458096 от 07.10.2008 года. Московский автомобильно-дорожный институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» •Стаж работы в оценочной деятельности – 5 лет. •Трудовой договор №11-0302/К от 01 марта 2011 года

3.1. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их участия в проведении оценки объекта оценки – оценщик Бойко Владислав Викторович подготовка заключения.

3.2. Применяемые в отчете общие понятия (термины и определения)

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Понятие ***"рыночная стоимость"***, используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При **определении инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При **определении ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении

ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При **определении кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто, объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

Стоимость ущерба – величина уменьшения стоимости (обесценивание) в результате повреждений или сумма расходов на ремонт (восстановление поврежденного имущества до физического состояния, в котором оно находилось непосредственно перед повреждением).

Согласно п.2 ст.15 ГК РФ, под **убытками** понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Материальный ущерб, который выражается в уменьшении стоимости имущества потерпевшего, по объему возмещения, по общему правилу ст.1064 ГК РФ должен

быть полным, и возмещается либо в натуре (предоставляется вещь того же рода и качества, исправляются повреждения вещи и т.п.), либо в виде компенсации убытков, состоящих как из реального ущерба, так и упущенной выгоды (п.2 ст.15 ГК РФ).

Оценка прав собственности

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности на оцениваемое имущество не оценивались.

Общие понятия применяемых подходов

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта оценки за вычетом износа. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется изготовление имущества, аналогичного по назначению и качеству объекту оценки.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

•Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данное Заключение (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.

•В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его расположение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

•Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

•Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.

•Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

•Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

•Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.

•Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.

•Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции.

<u>Федеральные стандарты оценки:</u>

•Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;

•Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;

•Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;

Стандарты оценки СРО:

Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2010) Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

•ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки

•ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

•ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества Типы имущества Международных стандартов оценки

•ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки

•ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке МСО 3. Составление отчета об оценке

•ССО РОО 2-03-2010. Оценка для финансовой отчетности МПО 1. Оценка для финансовой отчетности Дополнение А. Дальнейшее руководство по бухгалтерскому учету аренды

•ССО РОО 2-04-2010. Оценка для целей залогового кредитования МПО 2. Оценка для целей залогового кредитования

•ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества

•ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов [прав] аренды МР 2. Оценка стоимости интересов [прав] аренды

•ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости установок, машин и оборудования МР 3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования

•ССО РОО 2-08-2010. Оценка стоимости нематериальных активов МР 4. Оценка стоимости нематериальных активов

•ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества МР 5. Оценка стоимости движимого имущества

•ССО РОО 2-10-2010. Оценка стоимости бизнеса МР 6. Оценка стоимости бизнеса

•ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ МР 7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

•ССО РОО 2-12-2010. Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (АЗЗ) МР 8. Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (АЗЗ) Дополнение А. Тест на адекватную прибыльность при применении метода амортизированных затрат замещения (АЗЗ)

•ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов МР 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов

•ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества МР 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества

•ССО РОО 2-15-2010. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости МР 11. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости

•ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества МР 12. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества

•ССО РОО 2-17-2010. Массовая оценка для налогообложения имущества МР 13. Массовая оценка для налогообложения имущества

•ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях МР 14. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

•ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества МР 15. Оценка стоимости объектов исторического имущества

В соответствии с требованием законодательства РФ указанные ФСО являются обязательными к применению оценщиком.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки» (статья 20. «Стандарты оценочной деятельности»). При этом, стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные стандарты оценки РОО (ССО РОО - 2010) Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

Применение данных стандартов является обязательным в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, направляем Вам отчёт по оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого помещения)

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

Объектом оценки является рыночная стоимость объекта недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенного по адресу:

•нежилое помещение - Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1;

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

Объект №1

Объект недвижимости	Нежилое помещение
Место расположения	Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1;
Назначения помещения	Нежилое
Имущественные права	**Автономная некоммерческая организация «Спасательная Служба Российского Красного Креста»**
Документы на объект недвижимости	Технический паспорт (Приложен к настоящему Заключению)
Общая площадь (кв.м.)	712,2
Обременения в пользовании	Не установлены
Устаревания	Не применялись
Текущее использование	По назначению
Состояние (субъектная оценка)	Хорошее

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Регион	-
Город	Москва
Транспортная доступность	Ул. Мосфильмовская
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная
Престижность района	Высокая
Экология района	Удовлетворительная

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношением спроса и предложения и другими ценно образующими факторами в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и услуг, а так же в меру своих индивидуальных потребностей и желаний.

Рыночная стоимость предполагает, что цена достигается путем переговоров на открытом конкурентном рынке, когда продавец и покупатель, обладая полной информацией о состоянии рынка, действуют в своих интересах расчетливо, пытаясь достичь наилучшей, с точки зрения их позиции в сделке, цены. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки. Если имущество будет продано с выгодой, то цена, заплаченная покупателем, будет являться для него стоимостью приобретения (затратами на приобретение), а разница между ней и затратами продавца (включая торговые издержки, издержки хранения) будут являться прибылью продавца, также называемой доходом с продаж.

При составлении рыночного анализа оценщик устанавливает:

•Границы соответствующего рынка (территориально и по уровню торговли),

•Специфический класс рассматриваемого имущества,

•Устанавливает и анализирует текущие условия спроса и предложения, которые сложились на специализированном рынке,

•Применяет результаты рыночного анализа к установленному порядку действий для достижения целей Заказчика.

Оценщик должен идентифицировать, определить и проанализировать нужный рынок, отвечающий целям оценки, так как существуют различные уровни торговли

и на каждом могут иметься собственные стоимости. Например, имущество может иметь различную стоимость на уровне оптовой торговли, розничной или аукционной. Поэтому необходимо соотнести предмет собственности с правильным рыночным контекстом и учесть:

Рыночные условия на время оценки, включая уровень приемлемости для данной собственности, а так же спрос и предложение, дефицит или раритетный характер имущества;

Учесть достаточность данных и любые предыдущие продажи предмета за продолжительный период времени для достижения правильного расчета стоимости;

Учесть влияние на стоимость, оказываемое атрибутикой имущества, в т.ч.: условиями, стилем, количеством, изготовлением, автором, материалом, происхождением, источниками, деформациями, реставрацией.

Резкие экономические колебания могут приводить к значительному разбросу рыночных данных. Сделки, сильно отличающиеся от рыночных показателей, оценщик должен учитывать с меньшим весом либо отбрасывать вовсе.

При наличии развитого рынка строительных материалов и большого количества фирм, оказывающих услуги по ремонту внутренней отделки, задача оценщика состояла в выявлении средних цен на материалы, аналогичные оцениваемым, и средних цен на ремонтно-строительные услуги фирм с твердой репутацией, которые стабильно присутствуют на рынке в течение продолжительного времени.

Информация, необходимая для проведения оценки была получена оценщиком из периодических изданий, ценовых каталогов, посвященных рынкам строительных материалов, прайс-листов специализированных фирм, а так же из собственных баз данных, имеющихся у оценщика. Данные, в отношении которых имелись неустранимые сомнения в их полноте и достоверности, были отброшены. Затем собранные данные обрабатывались и подготавливались для дальнейшего использования в оценочном процессе.

7.1. Информационной основой состава работ и базисных стоимостных показателей послужила информация:

Базы недвижимости:

•WinNER http://baza-winner.ru

•ЦИАН "Центральное информационное агентство недвижимости" http://www.cian.ru

•Яндекс.Недвижимость, http://realty.yandex.ru

•http://sob.ru

•http://www.realto.ru

•http://www.novostroim.ru

Периодические издания:

•Из рук в руки

•Недвижимость и цены

Сайты агентств недвижимости:

•http://www.miel.ru
•http://www.mian.ru
•http://www.incom.ru
•http://www.best-realty.ru
и др.

7.2. Обоснование значений или диапазонов значений ценно образующих факторов

Изменение стоимости недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки.

Эти факторы делятся на 3 уровня:

I уровень. Влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических, политических.

На этом уровне анализу подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие конкретно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, а следовательно и на оцениваемый объект.

Социальные факторы:
- Свободное время;
- Уровень образования, культуры населения и потребности;
- Плотность заселения;
- Структура населения;
- Демографические факторы.

Экономические факторы:
- Налоги в обл. недвижимости;
- Финансирование строительства и реконструкция;
- Предложение;
- Спрос;
- Обеспеченность населения объектами общественного назначения;
- Уровень жизни населения;
- Состояние и перспективы строительства;
- Рынок недвижимости (на сколько он развит).

Физические факторы:
- Экология;
- Географические факторы;
- Геологические факторы;
- Геодезические факторы (определение формы и размера земли, изменения земной поверхности);
- Сейсмичность (способность недр земли порождать очаги землетрясений) сильно влияет при проектировании зданий и сооружений;
- Технологические решения в области землепользования.

Политические факторы:
- Законодательство об ипотеке;

- Залоговое законодательство;
- Законы о собственности;
- Законы об операциях с недвижимостью;
- Законы в области экологии;
- Закон о залоге;
- Законодательство в области строительства;
- Кадастры;
- Лицензирование риэлторской и оценивающей деятельности;
- Политическая стабильность.

II уровень. Рассматривает влияние локальных факторов в масштабе города или района.

Эти факторы связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ними:

Местоположение – транспортная доступность, пешеходная доступность, наличие и состояние коммуникаций (газ, вода, TV), наличие объектов социально-культурного назначения, примыкающее окружение (вид из окна).

Физические характеристики – физические параметры, качество строительства и эксплуатации, наличие коммуникационных услуг, состояние недвижимости, функционированная пригодность и использование, привлекательность и комфортность.

Условия продаж – залоги, заклады, особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей.

Временные факторы – дата оценки и дата известных сделок по аналогам.

Условия финансирования – сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств.

III уровень. Влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и обуславливающих его характеристики.

Финансово-эксплуатационные факторы (доходы, эксплуатационные расходы, стоимость строительства)

Архитектурно-конструкторские решения – недвижимость должна соответствовать климатическим условиям, быть хорошо спланированной, иметь естественное освещение, привлекательный внешний вид;

Планировка и размещение (большое значение имеет для жилых помещений).

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В настоящее время в соответствии со стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254, 255 и 256, при оценке стоимости имущества применяются три традиционных классических подхода:

- ***затратный,***

- *сравнительный,*
- *доходный*

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход предполагает оценку объекта и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на данную конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
- расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотнесения к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливался) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение не использовать его в рамках данного Отчета.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение не использовать его в рамках данного Отчета.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования

скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок и предложений по продажи

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом недвижимости по времени, местоположению, физическим характеристикам и условиям купли-продажи

4. Корректировка цен и запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки

При сравнительном анализе стоимость объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из конкретных источников (печатные издания, интернет, консультации с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам, и следовательно в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437).

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых им основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектов оценки.

Аналогичные объекты, были подобраны с учётом схожести параметров, наличия технического обеспечения, а так же негативных моментов влияющих на стоимость участка.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение использовать его в рамках данного Отчета.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок и предложений по продажи

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом недвижимости по времени, местоположению, физическим характеристикам и условиям купли-продажи

4. Корректировка цен и запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки

№	Наименование	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	**Источник информации**		http://www.cian.ru/sale/commercial/1311690	http://www.cian.ru/sale/commercial/1301737	http://www.cian.ru/sale/commercial/1354283	http://www.cian.ru/sale/commercial/1205972
2	**Дата продажи / размещения**		Июнь 2014 года	Март 2014 года	Март 2014 года	Март 2014 года
3	**Объект**	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
4	**Адрес**	Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1	Москва, Минская улица, 1гк1	Москва, Мосфильмовская улица, 21	Москва, улица Довженко, 1	Москва, Мосфильмовская улица, 72
5	**Общая площадь (кв.м.)**	712,20	265,00	192,00	4870,00	41,00
6	**Общая стоимость (руб.)**		83279685,00	57690000,00	1632935000,00	13063480,00
7	**Цена за 1 м2 (руб.)**		314262,96	300468,75	335304,93	318621,46
8	**Поправка на уторговывание**		0,98	0,98	0,98	0,98
9	**Текущая эффективная цена**		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
10	**Вид собственности**		Частная	Частная	Частная	Частная
	Коэффициент поправки	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
11	**Условия продажи**	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03

	цена					
12	**Транспортная доступность**	Ул. Мосфильмовская	Ул. Академика Солженицина	Таганская улица	Ул. Землянной Вал	Ул. Землянной Вал
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	*0,90*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	265013,44	328598,83	312249,03
13	**Удаленность от метро (м.)**	1900 (м.Парк Победы)	1900 (м.Парк Победы)	1900 (м.Парк Победы)	1900 (м.Парк Победы)	1900 (м.Парк Победы)
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
14	**Линия домов**	2-линия домов	1-линия домов	1-линия домов	1-линия домов	1-линия домов
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
15	**Проходимость**	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Коэффициент поправки	1,00	1,00	*1,00*	1,00	1,00
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
16	**Состояние здания**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Коэффициент поправки	1,00	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
17	**Состояние оцениваемых помещений**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Коэффициент	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*

	поправки					
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
18	**Коммуникации**	Электричество, водоснобжание, отопление	Электричество, водоснобжание, отопление	Электричество, водоснобжание, отопление	Электричество, водоснобжание, отопление	Электричество, водоснобжание, отопление
	Коэффициент поправки		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
19	**Отдельный вход**	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
20	**Наличие парковки**	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
21	**Этаж, расположения оцениваемых помещений**	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Коэффициент поправки		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
22	**Поправка на назначение**	Нежилое - Офис	Нежилое - Офис	Нежилое - Офис	Нежилое - Офис	Нежилое - Офис
	Коэффициент поправки	1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*

	Скорректированная цена		307977,70	294459,38	328598,83	312249,03
23	**Тип здания**	ОСЗ	ЖД	ЖД	ЖД	ЖД
	Коэффициент поправки		1,18	1,18	1,18	1,18
	Скорректированная цена		363413,69	347462,06	387746,62	368453,86
24	**Средний коэффициент поправки**		**1,18**	**1,18**	**1,18**	**1,18**
25	**Итоговая скорректированная стоимость 1 кв.м. (руб.)**		363413,69	347462,06	387746,62	368453,86
26	**Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м. (руб.)**	**366769,06**				
27	**Скорректированная цена продажи объекта (руб.)**	**261212922,97**				

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а так же субъективное мнение Оценщика.

Таким образом, используя сравнительный подход, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Подход к оценке	Результат, рубли	Весовая доля
Доходный	Не применялся	-
Сравнительный	**261212922,97 руб.**	1,0
Затратный	Не применялся	-

Итоговая стоимость составляет: **261212922,97 (Двести шестьдесят один миллион двести двенадцать тысяч девятьсот двадцать два) рубля, 97 коп.**

11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основным источником информации использованном в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного и ограниченного доступа размещаются сведения о офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами, а также специализированная методическая литература. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
5. Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2010) Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (части I и II)
7. Строительные нормы и правила Российской Федерации Государственные элементные
сметные нормы на ремонтно-строительные работы ГЭСНр-2001.
8. А.В.Верхозина Правовое регулирование оценочной деятельности. – М.: ОО "Российское общество оценщиков", 2003
9. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: «Дело», 1998г.
10. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости – М.: «Дело», 1998г
11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: «Дело», 1997г.
12. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Москва, 1994г.
13. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: «Интерреклама», 2003г.
14. Каминский А.В., Страхов В.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М., 2004.
15. Соловьев М.М. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. – М.: Издательство: ГУ ВШЭ, 2002 г.
16. 3. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.

Оценщик

_____ **/В.В. Бойко/**

Генеральный директор ООО «ЭкспертЪ Групп»

_____**/С.В. Язинцев/**

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1.	Сведения о специалистах участвующих в оценке
Приложение 2.	Документы на объект оценки

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«*12*» *июля* 200*7* г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Табаковой Светланы Алексеевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»*

(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков

«*9*» *июля* 200*7* г. за № *0003*

Директор Федеральной регистрационной службы *С.В. Васильев*

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П. *12 июля 2007 г.*

(дата)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Бойко Владислав Викторович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4603 № 192948, выдан 12.07.2002г.
Долгопрудненским ОВД Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 17 » августа 2009г., регистрационный № 005894

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 18 » августа 2012 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0012931 *

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(I) Западное № 2 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Кварт. № 524

Инв. № 17

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № *д. 58А, стр. 1*

по *Мосфильмовской ул.*

Западного административного округа г.Москвы

Составлен по состоянию на *17 мая 2011г.*

I. Владение строениями в домовладении:

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
28.03.2008	стр. 1	Автономная некомерческая	все	Свидетельство о государственной	
		организация	здание	регистрации права от 28 декабря 2007г.	
		"Спасательная служба		№77-77-16/004/2007-632 усл. №184112	
		Российского красного		серия 77АЖ 236614	
		креста"			
		S-712,2 кв. м.			

Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.

Наложено	Снято

31

II. Экспликация земельного участка

Наименование проезда	Площадь земельного участка		Застроенная, м²	В том числе		Открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь под лоджиями	Незастроенная м²	Тротуары, дорожки,отмостки				
				Под арками					В том числе			
	По документам	Фактическая		Всего, м²	Из них заасфальт.			Всего, м²	Асфальт., м²	Прочие покр., м²	Грунт., м²	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Мосфильмовская ул д58А стр1		*2368*	*887*				*1481*	*1233*		*1233*		
бм числе кондоминиум по документам АПУ)												

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв.м.(улиц, проспектов, переулков и т.д.)

Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади:									2-х метровая полоса
		Тротуары	В том числе:			Проезжая часть	В том числе:				
			Асфальт. покрыт.	Прочие покрыт.	Зеленые насажд.		Асфальт. покрыт.	Прочие покрыт.	Грунт	Зеленые насажд.	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении:

Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн.обме-ру	Объем	% износа	Стоимость					
						Общая		В том числе:			
								Основн. стр.		Служ.стр.и со	
						Восста-новит.	Действит.	Восстан.	Действ.	Вос-стан.	Дейст-вит.
2	3	4	5	6		7	8	9	10	11	12
2 стр.1 Учреждение	2	металл каркас с утеплением и обшит гипсолитом	391,1	2237	19	186935	151417				
Всего:											

32

в том числе: Проезжая часть — Всего, м²	Проезжая часть, в том числе: Асфальт, м²	Прочие покрытия, м²	Грунт, м²	Площадки оборудов.: Детские, м²	Спортивные, м²	Зеленые насаждения — Всего, м²	В том числе: Плод дер., м² / шт.	Огор. м² / Парники м²	Декоративные деревья и кусты, м²	Газон с декор. деревьями и кустами, м²	Чистый газон м² / Цветники м²	Пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности м²	Грунт, м²	Прочие территории м²	Подпись вносившего текущие изменения
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
0						248			248						

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы: окна	двери	Отделочные работы	Электроосвещение	Прочие работы	№ сборника № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценив. объекта в %%	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в руб.	Износ в %%	Действит. стоим. в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ:

" " ___20__г.	" " ____20__г.	" " ____20__г.	" " ____20

Работу выполнил

Техник Недостоева Е.А.

(должность) (подпись)

31 мая 2011г.

Проверил бригадир Кузнецова Л.Н.

31 мая 2011г.

Начальник ТБТИ Суркова Е.Л.

(подпись)

31 мая 2011г.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№№ пп		Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте: Всего	В т.ч. Ремонт	В т.ч. Смена	Цена за единицу: Ремонт	Цена за единицу: Смена	Сумма в руб.	Выполнено: 20 г.	20 г.	20
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ограждения замощения	Проезды асфальтир.	кв.м											
2		Тротуары асфальтир.	кв.м											
3		Прочие покрытия	кв.м											
4		Без покрытия	кв.м											
5		Кирпичные	п/м											
6		Бетонные	п/м											
7		Деревянные	п/м											
8		Металлические	п/м											
9		Прочие	п/м											

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. №	524
Инвент. №	17
Шифр фонда	
Шифр проекта	

Учреждение (назначение здания) на (вместимость)

Мосфильмовской ул. дом№ 58А стр.корп.№ 1

Западного

I. Общие сведения

аделец

д постройки 1986 переоборудованно надстроено в Число этажей 2

оме того,имеется:техподполье,подвал,цокольный этаж,мансарда,мезонин (подчеркнуть)

терриал крыши оцинкованное железо

сад площадь крыши

сло лестниц 1 шт.их уборочная площадь площадь фасадов 489 кв.м

орочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 22 кв.м

ъём 2237 куб.м. кв.м.

щая площадь по зданию 710 кв.м.,в т.ч.общей без учета балконов и лоджий кв.м.

них:

Жилые помещения:Общ. площ. кв.м.,в т.ч.общей площади без учета балконов и лоджий кв.м.

щая площадь,относящаяся к общему имуществу кондоминиума жилой площади кв.м.

кв.м.

кв.м.

А.Распределение жилой площади

Жилая площадь находится:	Количество: Жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения: Количество: Жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь без учета балко-нов и лоджий	В том числе и жилая	Количество: Жилых квартир	Количество: Жилых комнат	Общая площадь без учета балко-нов и лоджий	В том числе и жилая
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В квартирах												
В помещ. коридорн. системы												
В общежитиях												
Служебная жилая площадь												
Маневренная жилая площадь												
Итого												

Из общего числа жилой площади находится:

а) в мансардах												
б) в мезонинах												
в) в цокольных этажах												
г) в подвалах												
Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

Квартиры	Число квартир	Общ.площ. без учета балк.и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения: Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл.без уч. балк.и лодж	Жилая площадь	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Однокомнатные										
Двухкомнатные										
Трехкомнатные										
Четырехкомнатные										
Пятикомнатные										
Шестикомнатные										
В семь и более комнат										

I.Нежилые помещения: общая площадь 710 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
						Общая		Основная		Общая		Основная	
		Всего	В т.ч. арендуеем	Всего	В т.ч. арендуеем	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.	Всего	В т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая в нежил. пом.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	710		565									
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Профтехобразования												
17	Прочая												
	Итого:	710		565									

В том числе:1.Площадь подвалов:общая _____ основная _____ 2.Цокольн.эт.:общая _____ основная _____

Площадь,используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основна
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а)Жилищная контора						
	б)Комн.детские,дружин.и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а)кр.уголки,клубы,библиотеки						
3	Прочая:						
	а)мастерские						
	б)склады жилищных контор						
	в)теплоузел						
	г)котельная						
	в том числе:на газе						
	на тверд.топливе						
	Итого:						

Водопровод 2

710 565

ни по ну

пр1 Уч

адь зас

36

II.Благоустройство общей и жилой/основной площади (кв.м.)

Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Центральное: От АГВ	Центральное: От ТЭЦ	Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От собственной котельной: На газе	Центральное: От групп: На твёрд. топливе	Центральное: От групп: На газе	Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение: Центральное	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
710 565		710 565				710 565						710 565					710 565		710 565					710 565	—
												3							1						

III.Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

Литер по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота, (м)	Объем, (куб.м.)
	2	3	4	5	6	7
пр1	Учреждение	1-2	20,40*10,50+17,70*8,00+15,10+17,70/2*2,15	391,1	5,72	2237
			Итого:	391,1		2237

Площадь застройки: 391,1 $м^2$
(площадь здания по цоколю,открытые сходы,крыльца,площадки перед подъездами,приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

ла капит. V Средняя жилая площадь квартиры Сборник№ 4 капит.

внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 2,61 Таблица№ 48а утренней отд

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных	Наимено конструктивны
2	3	4	5	6	7	8	9	2
Фундаменты	ж/бетонный ленточный	мелкие трещины в цоколе	4		4	15	0,6	Фундаме
а.Наружние и внутренние капитальные стены	металлический каркас с утеплением	повреждения обшивки	26		26	20	5,2	Наружние и вн капитальные ст
б.Перегородки	гипсолитовые	трещины в местах сопряжения						Перегородки
Перекрытия: чердачные	металлические	трещины	11		11	15	1,6	Перекрытия: черда
Перекрытия: междуэтажные								междуэ
Перекрытия: подвальные								подвал
Крыша	оцинкованное железо	расстр. крепления отдельных листов	10		10	20	2	Крыша
Полы	линолеум	вздутие линолеума	11		11	20	2,2	Полы
Проемы: оконные	стеклопакеты	трещины в местах сопряжения	10		10	15	1,5	Проемы: оконн
Проемы: дверные	щитовые							дверн
Отделочные работы: Наружная отделка архитект. оформл. а б	обшито гипсолитом		9		9	15	1,3	Отделочные работы: Наружная от архитект. оф а б
Отделочные работы: Внутренняя отделка а б	окрашено, оклейка обоями	единичные повреждения						Внутренняя о а б
Центр. отопление	от ТЭЦ	ослабление	16		21,8	20	4,3	Центр. ото
Печное отопл.		сальниковых						Печное о
Водопровод	от гор сети	набивок						Водопро
Канализация	в гор сеть							Канализа
Радио								Радио
Телефон								Телефо
Телевидение	общая антенна							Телевиде
Ванны: с газовой колон.								Ванны: с газовой
Ванны: с дровян. колон.								с дровян
Ванны: с горяч. водосн.								с горяч. в
Горячее водоснаб.	от гор сети							Горячее водо
Вентиляция								Вентиляц
Газоснабжение	электрическая плита							Газоснабже
Мусоропровод								Мусоропро
Лифты								Лифты
Электроосвещение	от гор сети							Электроосвещ
Разные работы	отмостки	сколы	3		3	25	0,7	Разные работы
		Итого	100		105,8		19	
		Процент износа (гр.9)х100	19,6х100					
		Удельный вес (гр.7)	105,8					

Износа,приведенный к 100 по формуле

Процент износа,приведен

38

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

а капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник№ _____

8а утренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица№ _____

Произведение процента износа на удельный вес конструктивных	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал,конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки,трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
	2	3	4	5	6	7	8	
0,6	Фундаменты							
5,2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
1,6	Перекрытия: чердачные							
	междуэтажные							
	подвальные							
2	Крыша							
2,2	Полы							
1,6	Проемы: оконные							
	дверные							
3	Отделочные работы: Наружная отделка архитект. оформл. а б							
	Внутренняя отделка а б							
	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление							
	Печное отопл.							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
	Разные работы							
			Итого					
	износа,приведенный к 100 по формуле		Процент износа (гр.9)х100					
			Удельный вес (гр.7)					

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проемы: оконные	Проемы: дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

VII.Исчисление востановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимосто по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: На высоту помещения	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы капитальност.	на объем строения		удульн.вес строен.после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Учреждение	4	48а	21,5	1,058			1,954			0,95	1,964	42,23	2237	94469	19	76520
													ИТОГО:	94469		76520
	к = 1,01 * 1,24 * 1,58													186935		151417
													Всего:	186935		151417

По состоянию на

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕННИЯ ВНЕСЕНЫ

"...".....г.	"...".....г.	"...".....г.	"...".....г.

у выполнил
ник Недостоева Е.А.
(должность) (подпись)
31 мая 2011г.

рил бригадир Кузнецова Л.Н.
(подпись)
31 мая 2011г.

льник бюро Суркова Е.Л.
(подпись)
31 мая 2011г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №

	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте: Всего	В т.ч.: Ре-монт	Сме-на	Цена за единицу: Ре-монт	Сме- на	Сумма в руб.	Выполнено: г.	г.	г.
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	ундаменты	куб.м											
	тены	куб.м											
	тены	кв.м											
	ерегородка дерев.	кв.м											
	ерегородка несгораем.	кв.м											
перекрытия	чердачные	кв.м											
	междуэтажные	кв.м											
	санузлов	кв.м											
	подвальные	кв.м											
крыша	стропила	кв.м											
	обрешетка	кв.м											
	кровля	кв.м											
	водосточн. трубы	п/м											
	внутрен. водосток	п/м											
	дощатые	кв.м											
	паркетные	кв.м											
	линолиум или синт.	кв.м											
	плиточные	кв.м											
	прочие	кв.м											

1	2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы	оконные перелл.		кв.м.											
21		двери внутренние		шт.											
22		двери наружные		шт.											
23	Фасад-наружн.отделка			кв.м.											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отпления	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	кв.м.											
27			печи на тверд. или газов.топл.	шт.											
28			АГВ колонки	шт.											
29		водопровод	умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопроводные трубы	п/м											
32		канализ.	унитазы	шт.											
33			смывные бачки	шт.											
34			канализац. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водоснабж.		п/м											
36		ванны		шт.											
37		души		шт.											
38		колонки газ.или на тверд.топл.		шт.											
39		трубы газовые		п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41			газовые 4-х конф.	шт.											
42			электрические	шт.											
43		телевидение		общая антенна											
44		лифты		шт.											
45		световая электропров.		п/м											
46		силовая электропров.		п/м											
47		вводные устройства		шт.											
48		электощитов.		шт.											
49		вентиляцион.стволы и трубы		п/м											
50		мусоропров. стволы		п/м											
51	Прочие работы	балконы / лоджии		шт.											
52		эркеры		шт.											
53		лестницы	ступени	шт.											
54			площадки	кв.м.											
55			ограждения	п/м											
56		мусоросб. камеры		шт.											
57		бойлерные		шт.											
58		тепловые узлы		шт.											
59		водоподкачки		шт.											

Пронумеровано и прошнуровано
[illegible] (6) листов
Недостоева Е. А.
[illegible]

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

_____ г. Работу выполнил: _____

должность,Ф.И.О.,подпись

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью

43 (сорок три) лист

Генеральный директор
ООО «ЭкспертЪ Групп»

/ Язынчев С.В. /