

# 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 №1406/4-2

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 128479200,95 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста семьдесят девять тысяч двести) рублей, 95 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**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	
Объект оценки - рыночная стоимость объектов недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенного по адресу: Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Доходный подход (в рублях)</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход (в рублях)</b>	128479200,95
<b>Затратный подход (в рублях)</b>	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки:</b>	
В ходе проведения работ по оценке была определена итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, в размере 128479200,95 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста семьдесят девять тысяч двести) рублей, 95 коп.	

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке
<b>Объект оценки</b>	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенных по адресу: • нежилое помещение - Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1;
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	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 распоряжение 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 перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете 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 требованиях 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

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	<b>Автономная некоммерческая организация «Спасательная Служба Российского Красного Креста»</b>
<b>ОЦЕНЩИК</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Экспертъ Групп»</b>  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</p>
<b>Оценщики, участвующие в подготовке настоящего Отчета:</b>	<p><b>Бойко Владислав Викторович</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Паспорт: 46 03 192948, выдан 12.07.2002 года Долгопрудненским ОВД Московской области</li> <li>• Место нахождения оценщика: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д.7 корп.2</li> <li>• Свидетельство общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» №0006861 о включении в реестр членов РОО от 17 августа 2009 года.</li> <li>• Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 12 июля 2007 года</li> <li>• Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 14 октября 2011 года</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 458096 от 07.10.2008 года. Московский автомобильно-дорожный институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности – 5 лет.</li> <li>• Трудовой договор №11-0302/К от 01 марта 2011 года</li> </ul>

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 распоряжение 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 перейдет 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.

### Федеральные стандарты оценки:

- 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**

<b>Объект недвижимости</b>	Нежилое помещение
<b>Место расположения</b>	Россия, город Москва, ул. Мосфильмовская, д. 58А, стр.1;
<b>Назначения помещения</b>	Нежилое
<b>Имущественные права</b>	Автономная некоммерческая организация «Спасательная Служба Российского Красного Креста»
<b>Документы на объект недвижимости</b>	Технический паспорт (Приложен к настоящему Заключению)
<b>Общая площадь (кв.м.)</b>	350,3
<b>Обременения в пользовании</b>	Не установлены
<b>Устаревания</b>	Не применялись
<b>Текущее использование</b>	По назначению
<b>Состояние (субъектная оценка)</b>	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 без 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 № 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 продаже
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 ofert 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 продаже

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 №3
1	Источник информации		<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1311690">http://www.cian.ru/sale/commercial/1311690</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1301737">http://www.cian.ru/sale/commercial/1301737</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1354283">http://www.cian.ru/sale/commercial/1354283</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1205972">http://www.cian.ru/sale/commercial/1205972</a>
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.)	350,30	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	Ул. Мосфильмовская	Ул. Академика Солженицина	Таганская улица	Ул. Земляной Вал	Ул. Земляной Вал
12	Транспортная доступность	Ул. Мосфильмовская	Ул. Академика Солженицина	Таганская улица	Ул. Земляной Вал	Ул. Земляной 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	Прокладимость	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, водоснабжение, отопление	Электричество, водоснабжение, отопление	Электричество, водоснабжение, отопление	Электричество, водоснабжение, отопление	Электричество, водоснабжение, отопление	
	Коэффициент поправки	1,00	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	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	ЖД
	Коэффициент поправки		1,18	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.)		128479200,95				

### 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	128479200,95 руб.	1,0
Затратный	Не применялся	-

Итоговая стоимость составляет: 128479200,95 (Сто двадцать восемь миллионов четыреста семьдесят девять тысяч двести) рублей, 95 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.: ООО "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.: «Интерреклам», 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. З. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.

Оценщик

Генеральный директор ООО «Экспертъ Групп»

/В.В. Бойко/

/С.В. Язинцев/

#### ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

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

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

0012931 \*



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

«12» июля 2007 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 2007 г. за № 0003

М.П. Федеральная регистрационная служба

С.В. Васильев

(инициалы, фамилия)

(подпись)

12 июля 2007 г.

(дата)





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

здание

(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Раменки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мосфильмовская
Номер дома	58а	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

Инвентарный номер	45:268:004:000010170
Реестровый номер	110411:004:000010170
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на "11" апреля 2011 г.

Руководитель



Слободчиков В.М.  
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001  
(ISO 9001:2000)

## Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
6	Инвентарная карточка на здание	6-8
7	Поэтажные планы здания	9-10
8	Экспликация к поэтажным планам здания	11
9	Отметки об обследованиях	12

## Общие сведения

**Основные:**

Основная характеристика:	общая площадь	350,3	КВ.М.
		(значение)	(единица измерения)

Дополнительные:

Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:

ранее присвоенный инвентарный номер	_____
дата присвоения инвентарного номера	_____

Кадастровый номер земельного участка, в пределах  
которого расположен объект \_\_\_\_\_

Назначение нежилое здание  
(жилое, нежилое)

Этажность:

количество этажей	_____
количество подземных этажей	_____

Дополнительные характеристики:

материал наружных ограждающих конструкций	кирпич
---	--------

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_ 1986

Примечание: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_



## Состав объекта

[illegible]

[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

Площадь участка							Другая	
по доку- ментам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды		
-	-	290,0	-	-	-	-	-	-

### Инвентарная карточка на здание (строение)

## I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.)

№ на плане (литера)	Состав	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м		Высота, м	Объем, куб. м.
			в расчет объема	застройки		
стр.2	основное		290,0	290,0	8,10	2349
Всего			290,0		х	2349

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.											
Водопровод	Канализация	Отопление					Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты - шт		
		от ГРЭС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	от ТЭЦ			пассажирские	грузовые	
-	-	-	-	-	-	350,3	-	-	350,3	-	-

### III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Лит. стр. 2

Год постройки

1986

Число этажей

1

Группа капитальности

V

Вид внутренней отделки

простая

№ п-п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 10 100	Тек. изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонный	удовлетворительное	15	1	15,00	40	6		
2	Стены и перегородки		кирпич	удовлетворительное	38	1	38,00	40	15,2		
3	Перекрытия (покрытия)				12						
4	Крыша		металлическая	удовлетворительное	16	1	16,00	40	6,4		
5	Полы		бетонные	удовлетворительное	15	1	15,00	40	6		
6	Проемы	оконные	деревянные, пластиковые	удовлетворительное		1	0,00	40	0		
		дверные	металлические								
7	Внутренняя отделка		покраска	удовлетворительное	2	1	2,00	40	0,8		
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	+	удовлетворительное	1	1	1,00	40	0,4		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение	+								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
9	Прочие работы		отмостка	удовлетворительное	1	1	1,00	40	0,4		

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр.11) х 100  
удельный вес (гр.7) — 40 %

Итого

100

x

88

x

35

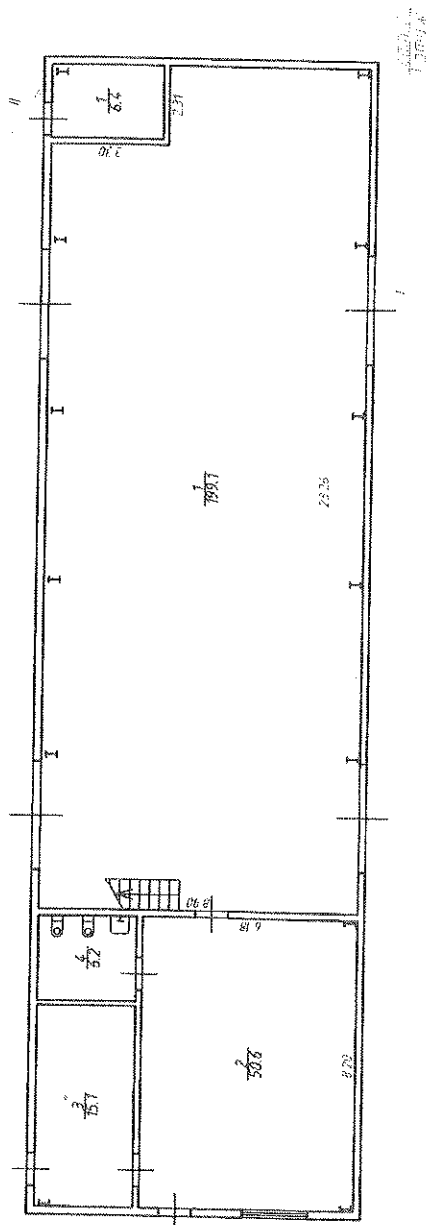
x

#### IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

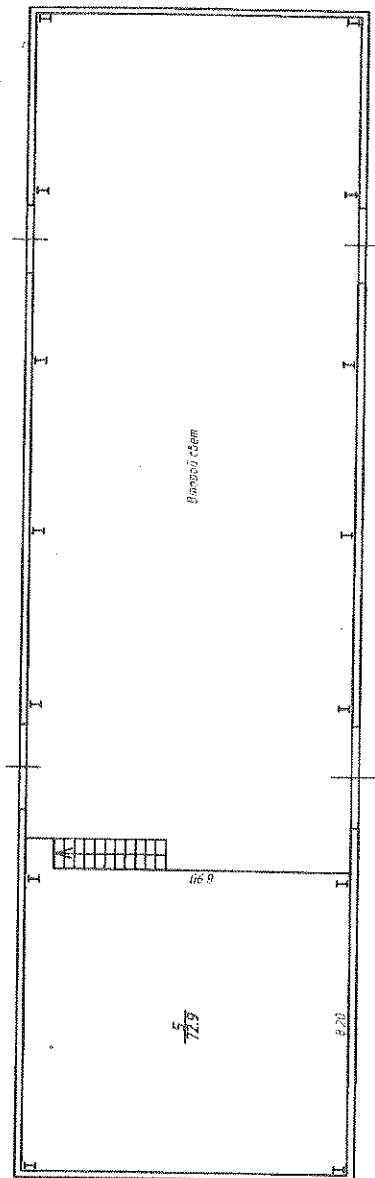
Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x				x	
Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x				x	

#### V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб. м, площ. кв. м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
						удел. вес	груп. капит.	благоустройство	подвал	объем	этажность	перевод в цены 1991 г.					
стр.2	основное	20	175	м3	5,8.	0,9	1	-	-	-	-	1,96	10,00384	2349	23499	40	14099
Всего:															23499		14099



Разрешение	ФГУП Росгосинвентаризация - Федеральное БТИ	РФ
Акт 1	Поздравительный лист	Москвитин
Акт 2		1200
Дата	Исполнитель	Подпись
11.04.2011	Выполнен	Щебенко В.Ф.
11.04.2011	Подверен	Сидячих В.В.



Лист 2



Регистр	ФГУП Росгидрометизация - федеральное БТИ	РФ
Лист 2	Раздаточный лист	Материал 1200
Дата	Исполнитель	Подпись
11.04.2011	Выполнил	Шедченко В.Ф.
11.04.2011	Проверил	Осипов В.В.

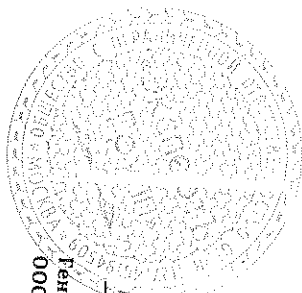
# Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр.2	I	I	1	склад		199,1	199,1		7,08	
			2	склад		50,6	50,6			
			3	котельная		15,1	15,1			
			4	уборная		6,2		6,2		
			5	раздевалка		72,9		72,9		
		II	1	электрощитовая		6,4	6,4		2,50	
				<b>Всего по I этажу:</b>		<b>350,3</b>	<b>271,2</b>	<b>79,1</b>		
				<b>Итого по зданию:</b>		<b>350,3</b>	<b>271,2</b>	<b>79,1</b>		



# Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
11.04.2011 г.	Шевченко В.Ф.		Олейников В.В.	



Всего прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью

12 листов

Янинцев С.В. /

Генеральный директор  
ООО «Эксперт-Групп»

