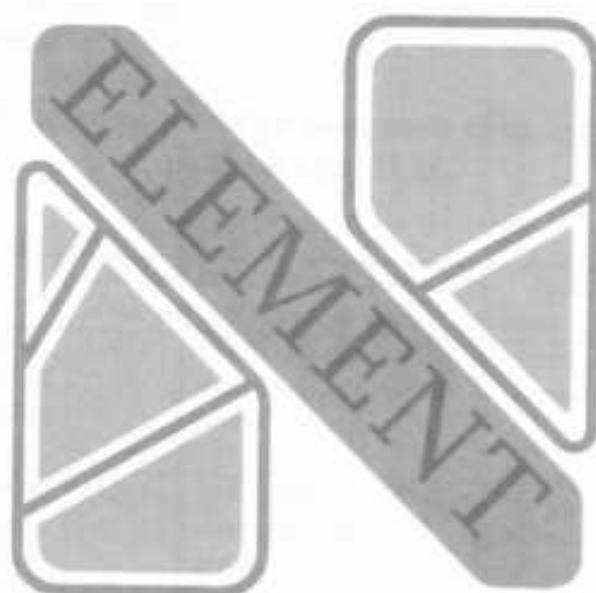


ОТЧЕТ №НЕ-05-34/17

Об оценке рыночной стоимости права
собственности на недвижимое имущество,
расположенное по адресу: г. Москва, Орлово-
Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3,
стр. 4



North Element consulting



всегда в курсе стоимости

ЗАКАЗЧИК

Государственное унитарное предприятие города Москвы
«Медицинский центр Управления делами Мэра и
Правительства Москвы»

ДАТА ОЦЕНКИ

01 марта 2017 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

10 марта 2017 года



И.о. генерального директора
Государственного унитарного предприятия
города Москвы «Медицинский центр
Управления делами Мэра и Правительства
Москвы»
А.С. Лебедеву

На основании Договора №19/12 от 23 декабря 2016 года и Задания на оценку, ООО «Северный Элемент Консалтинг» произвело оценку рыночной стоимости права собственности на нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4.

Оценка проведена по состоянию на 01 марта 2017 года с целью определения рыночной стоимости.

Исполнитель и Оценщики не проводили, как часть данной работы, аудиторскую или иную проверку представленной им информации. В соответствии с Заданием на оценку, предполагается, что результаты выполненной работы будут использованы для установления начальной цены аукциона.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, с учетом принятых в составе процедуры оценки допущений и ограничительных условий, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01 марта 2017 года составляет:

**193 760 000 (Сто девяносто три миллион семьсот шестьдесят тысяч)
рублей вкл. НДС**

В том числе:

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб. за общую площадь	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб./кв.м
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	73 948 000 (Семьдесят три миллиона девятьсот сорок восемь тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	74 699 000 (Семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	30 448 000 (Тридцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 665 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч)	62 061 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят один)

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года

№ 298; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Сибирь».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Северный Элемент Консалтинг»



P.P. Ageev

II ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4
Собственник объекта	г. Москва
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Вид определяемой стоимости	Исходя из цели оценки, принят вид определяемой стоимости: рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №19/12 от 23 декабря 2016 года
Дата составления отчета	10 марта 2017 года
Порядковый номер отчета	№НЕ-05-34/17

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛ. НДС

№	Наименование	Площадь	Стоимость группы объектов (вкл. НДС), полученная						Итоговая величина рыночной стоимости (вкл. НДС), руб., округленно
			сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	72 301 582	1/2	75 593 944	1/2	Не применялся	0	73 948 000
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	73 035 823	1/2	76 361 621	1/2	Не применялся	0	74 699 000
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	29 770 169	1/2	31 125 799	1/2	Не применялся	0	30 448 000
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 338 954	1/2	14 991 900	1/2	Не применялся	0	14 665 000

Источник информации: расчеты Оценщика

6.7 Описание последовательности определения стоимости объекта оценки (краткое описание процесса оценки объекта оценки)

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, основными этапами при проведении оценки являются:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая набор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости.
- Составление отчета об оценке

6.8 Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации, по мнению оценщика, не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация, по мнению оценщика, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

VII ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Описание местоположения

Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы



Местоположение Объекта оценки в пределах района



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Оцениваемый объект недвижимости расположен на территории Центрального административного округа г. Москвы, в районе Мещанский.

7.2 Краткое описание Центрального административного округа.

Территория Центрального административного округа (ЦАО) 66,2 кв. км, или 6,1% площади всего города. В ЦАО постоянно проживают, примерно 6,8% населения столицы.

Центральный округ включает в себя 10 районов.

Население Центрального округа неравномерно распределено по территории. В пределах Садового кольца проживает не более 30% населения. Наиболее густонаселенными являются кварталы Арбата, Якиманки, Басманного, где многоэтажная жилая застройка внедрилась в исторические кварталы. Здесь плотность населения находится в пределах 20-60 тыс. чел. на кв.км. В Мещанском плотность населения наименьшая (2-5 тыс. чел. на кв.км), в остальных районах она находится на среднем уровне (10 тыс. чел. на кв. км).

В ЦАО сосредоточено около половины предприятий столицы в следующих отраслях экономики: финансы, кредит, страхование (48,38%); общая коммерческая деятельность (45,04%), информационно-вычислительное обслуживание (48,45%).

ЦАО занимает первое место среди округов Москвы по числу малых предприятий, что составляет 37,79% общего количества МП г. Москвы.

Основные транспортные магистрали района (Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Новослободская улица, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное кольцо и Садовое кольцо) выполняют роль важнейших коммуникационных каналов Москвы, соединяющих с периферийными районами города.

На территории округа расположены шесть из девяти московских железнодорожных вокзалов - Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий, что обуславливает интенсивный поток приезжих.

Наибольшая часть государственных, республиканских, областных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств располагается на территории Центрального округа. Здесь находится также большая часть банковских учреждений, коммерческих и торговых организаций. На территорию округа приходится 29,3% городского товарооборота.

На территории ЦАО зарегистрировано более 700 банков, или 50% всех кредитных учреждений города, по которым осуществляется постоянный контроль за своевременным исполнением платежных поручений.

ЦАО - это также 12,5 млн. кв. м дорог, из них на балансе префектуры находится около 10 млн. кв. м, и около 952 га зеленых насаждений. Общая площадь цветников в округе составляет более 12 тыс. кв. м.

Сеть учреждений образования, составляет 373 учреждения, из них: 156 общеобразовательных и 5 вечерних школ (82 600 учащихся), 152 детских дошкольных учреждения (12 695 детей), 5 детских домов (350 детей-сирот), 8 интернатов (1052 учащихся), 20 ПТУ (9416 подростков), 18 учреждений по внешкольной работе с детьми.

Окружная система здравоохранения насчитывает 90 учреждений. Это 2 больницы, 3 родильных дома, 41 поликлиника, 5 санаториев, 7 медико-санитарных частей, 5 женских консультаций, 5 центров восстановительного лечения, 18 диспансеров. В округе 92 учреждения культуры.

Экологическая ситуация в округе, по оценкам экспертов, является неблагоприятной, а в отдельных районах крайне неблагоприятной. Именно эта часть города (со старой сетью узких улиц, наиболее ярко выраженной радиально-кольцевой планировкой) оказалась наименее приспособленной к резкому росту числа автомобилей, создающих также высокое шумовое загрязнение.

7.3 Характеристика района Мещанский.

Мещанский район — район в северной части Центрального административного округа Москвы. Население района по состоянию на 2016 г. составляет 60 014 чел. Площадь района — 4,6 кв.км. Мещанский район, местность которого известна со времён основания Москвы, насчитывает сегодня 75% археологических заповедников, находящихся на территории столицы. Район обладает уникальными культурными ресурсами, привлекающими москвичей и гостей города. Большинство исторических зданий района относятся к объектам исторического и культурного наследия федерального и регионального значения.

Мещанский район привлекателен не только своей исторической аурой, но и редкой для центра Москвы свежестью. Зелёные зоны занимают до 20% общей площади района, благодаря заложенному ещё при Петре I Аптекарскому огороду — ныне Ботаническому саду, а так же располагающимся неподалёку Екатерининскому саду, Фестивальному парку и утопающим в зелени Сретенскому, Цветному и Рождественскому бульварам.

Жизнь района связана и с индустрией высокой моды — здесь расположен существующий давно Дом моделей одежды «Кузнецкий мост» и созданный позже «Дом высокой моды Славы Зайцева».

На территории этого района Москвы располагаются крупнейшие медицинские учреждения столицы. Это, прежде всего НИИ скорой помощи им. Склифосовского и больница МОНИКИ (бывшая Староекатерининская).

Крупнейшими образовательными учреждениями Москвы, расположенными в Мещанском районе, являются Архитектурный институт и Театральное училище им. Щепкина, работают 1 художественная и 4 музыкальные школы. Высоким уровнем образования отличаются все 11 школ района, среди которых широко известны в Москве 2 французские, 1 немецкая, 1 английская и физико-математические спецшколы.

С конца XIX века находятся на территории района важнейшие финансовые учреждения и банки — Центральный банк России, Банк внешней торговли и др.

Мещанский район, сыгравший значительную роль в истории Москвы, обладающий уникальными культурными ресурсами, всегда привлекал москвичей и гостей города.

Источник информации:

<http://www.cao.mos.ru>

<https://meschanka.mos.ru/about/a-brief-description-of-the-area.php>

<http://mosopen.ru/region/meshchanskij>

<http://ru.wikipedia.org>

7.4 Общие сведения об Объектах оценки

Объект оценки	нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4
Текущее использование	Не используются
Собственник объекта оценки	г. Москва
Ограничение права	Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав

7.5 Месторасположение Объектов оценки

Адрес Объекта оценки	г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4
Тип застройки окружения	жилые дома, офисные и административные
Ближайшая станция метро	м. Проспект Мира (10 м.п. до метро)
Административный округ	ЦАО
Район	Мещанский
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Экономическое местоположение	Наличие хорошей транспортной доступности делает месторасположение объекта оценки привлекательным с экономической точки зрения
Социальная репутация	Район с высоким уровнем спроса на недвижимость
Развитость инженерной инфраструктуры	Район расположения Объекта оценки обеспечен всеми центральными коммуникациями.
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена

7.6 Конструктивные и объектно-планировочные характеристики Объекта оценки

Идентификация объекта оценки				
Полный адрес объекта недвижимости	Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4
Функциональное назначение	Нежилые здания			
Собственник Объекта	г. Москва			
Базовые сведения о первичном объекте недвижимости				
Общая площадь здания, кв. м	1 191,50	1 203,60	490,60	236,30
Этажность	2+1 подземный	1+1 подземный	2+1 подземный	1
Год ввода (постройки)	1917	1917	1917	1917
Материал стен	Кирпичные			
Материал перекрытий	Ж/б			
Коммуникации	Водопровод, отопление центральное, канализация, электричество			
Техническое состояние	Удовлетворительное			
Описание объекта оценки				
Текущее использование	Не используются			
Высота потолков	Данные отсутствуют в предоставленных документах			
Отдельный вход	Есть			
Условия парковки	Организованная			
Тип отделки:	Плитка, покраска, обои под покраску, линолеум			
Состояние отделки объекта оценки	Требуется капитальный ремонт			

10.4 Согласование результатов Оценки

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработкой единой стоимостной оценки.

В результате применения подходов к оценке, были получены следующие их значения:

Согласование результатов

№	Наименование	Площадь	Стоимость группы объектов (вкл. НДС), полученная						Итоговая величина рыночной стоимости (вкл. НДС), руб., округленно
			сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	72 301 582	1/2	75 593 944	1/2	Не применялся	0	73 948 000
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	73 035 823	1/2	76 361 621	1/2	Не применялся	0	74 699 000
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	29 770 169	1/2	31 125 799	1/2	Не применялся	0	30 448 000
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 338 954	1/2	14 991 900	1/2	Не применялся	0	14 665 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Поэтому Сравнительному подходу мы присваиваем вес, равный 1/2.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Предсказуемость рынка как административных, так и складских объектов позволяет сделать довольно точный прогноз доходной части проекта, что существенно увеличивает точность расчетов в рамках доходного подхода.

Недостаток доходного подхода заключается в субъективности расчета коэффициента капитализации, что негативно отражается на результатах оценки.

Поэтому Доходному подходу мы присваиваем вес, равный 1/2.

Затратный подход в нашем случае, позволяет определить затраты на строительство и приобретения прав на земельный участок. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки прав на участок. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В данном случае при оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки;
- Оценщик не располагает официальной сметой затрат на строительство зданий, в свою очередь, расчёт по типовым сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и расчета стоимости приходящуюся на единицу площади объекта недвижимости приведёт к большой погрешности при вычислениях.

К тому же при наличии возможности использовать Сравнительный и Доходный подходы к оценке, применение затратного подхода, дающего менее объективные результаты, нецелесообразно.

Поэтому Затратный подход не применялся.

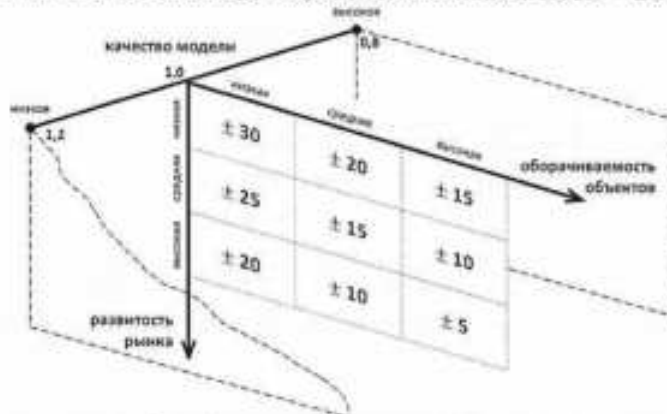
В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на 01 марта 2017 года рыночная стоимость объекта оценки, составляет:

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб. за общую площадь	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб./кв.м
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	73 948 000 (Семьдесят три миллиона девятьсот сорок восемь тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	74 699 000 (Семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	30 448 000 (Тридцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 665 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч)	62 061 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят один)

Источник информации: расчеты Оценщика

Суждение о возможных границах интервала величины рыночной стоимости объекта оценки

Возможные границы интервала величины рыночной стоимости объекта оценки определялись согласно «Практическим рекомендациям по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильин М.О., Лебединский В.И. Для определения интервала была использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах.



Источник информации: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Оцениваемое здание, согласно приведенным характеристикам, относится к рынку с высоким уровнем развития и имеет средний уровень оборачиваемости. Таким образом, возможные границы интервала рыночной стоимости, находятся в диапазоне 56 000 – 68 000 руб./кв. м. вкл. НДС.

XI ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И СОБЛЮДЕНИИ

Согласно выполненным расчётам, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:

№	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб. за общую площадь	Рыночная стоимость (вкл. НДС), руб./кв.м
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	73 948 000 (Семьдесят три миллиона девятьсот сорок восемь тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	74 699 000 (Семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	30 448 000 (Тридцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч)	62 063 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят три)
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 665 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч)	62 061 (Шестьдесят две тысячи шестьдесят один)

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о величине рыночной стоимости за объект. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта).

Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» утверждены приказами Министерства Экономического

Развития и Торговли от 20 мая 2015 года №297 (ФСО-1), №298 (ФСО-2), №299 (ФСО-3) и от 25 сентября 2014 года №611 (ФСО-7), Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Сибирь», а также требованиями настоящего задания на оценку в части, не противоречащей вышеназванным документам;

- результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Р.М. Гайнетдинов

Генеральный директор
ООО «Северный Элемент Консалтинг»

Р.Р. Ageev