

ОТЧЕТ № 5/17

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: квартира из 4 комнат

Адрес: г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10 кв.115а

Заказчик: Департамент городского имущества города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 31.01.2017

Дата составления отчета: 07.02.2017

1. Основные факты и выводы

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки:	квартира из 4 комнат площадью 133.5 кв.м., находящаяся на 5-ом этаже 5-ти этажного жилого дома
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10 кв.115а
Кадастровый номер:	77:01:0001044:1885
Оцениваемые права:	Право собственности юридического лица
Правообладатель оцениваемого имущества:	г. Москва
Существующие ограничения (обременения) права:	Собственность
Дата оценки:	31.01.2017
Дата составления отчета:	07.02.2017
Основание для проведения оценки:	Государственный контракт № 1-17Б от «16» января 2017 г.; Задание на оценку № 5/17 от «31» января 2017 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Подход обоснованно не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Подход обоснованно не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	27 885 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	27 885 000 Двадцать семь миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч рублей
Удельный показатель рыночной стоимости:	208 878 руб./кв.м.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № 5/17
к Государственному контракту от «16» января 2017 г. № I-17Б

г. Москва

«31» января 2017 г.

1. **Объект оценки:** квартира № 115а, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10.
2. **Состав объекта оценки:** квартира № 115а, общей площадью 133,5 кв. м.
3. **Характеристики объекта оценки:** жилое помещение.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** нет.
5. **Имущественные права на объект оценки:** г. Москва.
6. **Основание для проведения оценки:** Государственный контракт № I-17Б от 16 января 2017 г. и задание на оценку.
7. **Вид стоимости:** рыночная.
8. **Цель оценки:** совершение сделки с недвижимым имуществом.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**
- для совершения сделки с недвижимым имуществом.
10. **Дата оценки:** «__» _____ 2017 г.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** Стоимость отчета - 4000 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 610 (Шестьсот десять) рублей 17 копеек. Стоимость экспертизы 3000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 457 (Четыреста пятьдесят семь) рублей 63 копейки.
12. **Срок проведения оценки:** 5 рабочих дней со дня, следующего за днем составления задания на проведение оценки.
13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** с осмотром.
14. **Приложение:** выписка из ЕГРП от 20 января 2017 г. № 77/100/105/2017-9063.

От Государственного заказчика:
Заместитель руководителя
Департамента городского имущества
города Москвы

М.П.

К.С. Куртов

От Исполнителя:
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

М.П.

Е.В. Евсеев

7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 1. Характеристика местоположения жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Административный округ	Центральный
Район	Пресненский
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажные жилые дома
Ближайшая станция метро	Охотный Ряд
Расстояние до метро	950 метров
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	сеть продовольственных магазинов, аптеки, д/с, школа
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая
Экологическая обстановка района	относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено на рисунке 2

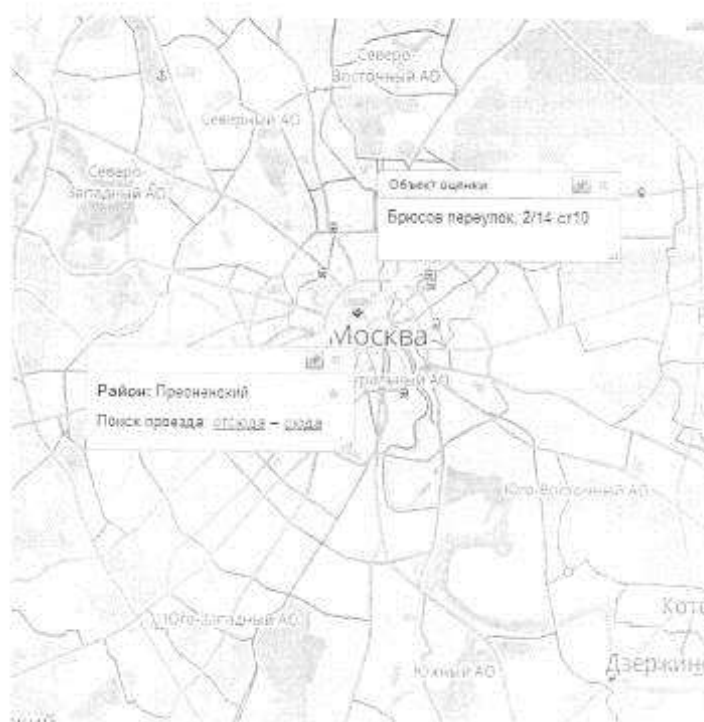


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

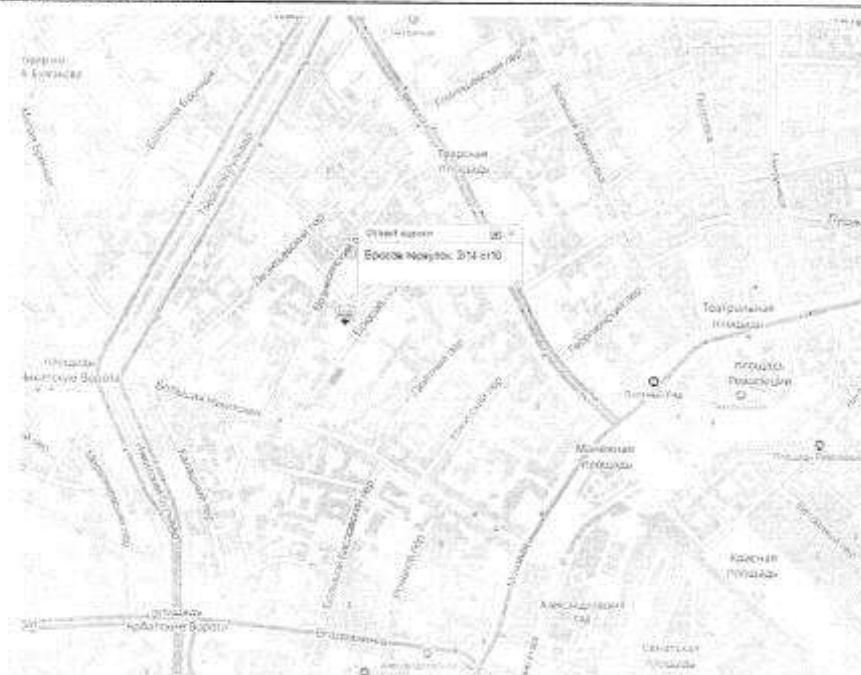


Рисунок 2. Локальное расположение объекта оценки

Таблица 2. Характеристика жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	многоквартирный жилой дом
Год постройки ¹	1917
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Деревянные
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	централизованное холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, центральное отопление
Площадь парковочных мест, кв.м	40
Количество этажей в здании	5
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная информация	существенная В соответствии с принятой рыночной классификацией, дом относится к сегменту "Плохой кирпич"

Таблица 3. Характеристика объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	77:01:0001044:1885
Этаж расположения	5
Площадь квартиры, кв.м	133.5
Качество внутренней отделки	Простая
Техническое состояние объекта	Условно-удовлетворительное

¹ По данным портала <https://www.reformagkh.ru>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип санузла	раздельный
Наличие балкона/лоджии	Нет
Дополнительная существенная информация	нет
Текущее использование	В качестве жилого помещения
Балансовая стоимость	Отсутствует, поскольку объект находится в государственной собственности

ОТЧЕТ № 6/17

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: квартира из 3 комнат

Адрес: г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10 кв.116

Заказчик: Департамент городского имущества города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 31.01.2017

Дата составления отчета: 07.02.2017

1. Основные факты и выводы

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки:	квартира из 3 комнат площадью 100.2 кв.м., находящаяся на 4-ом этаже 5-ти этажного жилого дома
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10 кв.116
Кадастровый номер:	77:01:0001044:1882
Оцениваемые права:	Право собственности юридического лица
Правообладатель оцениваемого имущества:	г. Москва
Существующие ограничения (обременения) права:	Собственность
Дата оценки:	31.01.2017
Дата составления отчета:	07.02.2017
Основание для проведения оценки:	Государственный контракт № 1-17Б от «16» января 2017 г.; Задание на оценку № 6/17 от «31» января 2017 г.;
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Подход обоснованно не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Подход обоснованно не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	24 090 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	24 090 000
Удельный показатель рыночной стоимости:	Двадцать четыре миллиона девяносто тысяч рублей 240 417 руб./кв.м.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № 6/17
к Государственному контракту от «16» января 2017 г. № 1-17Б

г. Москва

«31» января 2017 г.

1. Объект оценки: квартира № 116, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10.
2. Состав объекта оценки: квартира № 116, общей площадью 100,2 кв. м.
3. Характеристики объекта оценки: жилое помещение.
4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: нет.
5. Имущественные права на объект оценки: г. Москва.
6. Основание для проведения оценки: Государственный контракт № 1-17Б от 16 января 2017 г. и задание на оценку.
7. Вид стоимости: рыночная.
8. Цель оценки: совершение сделки с недвижимым имуществом.
9. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:
- для совершения сделки с недвижимым имуществом.
10. Дата оценки: «__» _____ 2017 г.
11. Расчет стоимости услуг на выполнение задания: Стоимость отчета - 4000 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 610 (Шестьсот десять) рублей 17 копеек. Стоимость экспертизы 3000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 457 (Четыреста пятьдесят семь) рублей 63 копейки.
12. Срок проведения оценки: 5 рабочих дней со дня, следующего за днем составления задания на проведение оценки.
13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: с осмотром.
14. Приложение: выписка из ЕГРП от 20 января 2017 г. № 77/100/105/2017-9036.

От Государственного заказчика:
Заместитель руководителя
Департамента городского имущества
города Москвы

К.С. Пуртов

М.П.

От Исполнителя:
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Е.В. Евсеев

М.П.

7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 1. Характеристика местоположения жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Административный округ	Центральный
Район	Пресненский
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажные жилые дома
Ближайшая станция метро	Охотный Ряд
Расстояние до метро	950 метров
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	сеть продовольственных магазинов, аптеки, д/с, школа
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая
Экологическая обстановка района	относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено на рисунке 2



Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки



Показатель

Таблица 3. Характеристика объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	77:01:0001044:1882
Этаж расположения	4
Площадь квартиры, кв.м	100.2
Качество внутренней отделки	Простая
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное

¹ По данным портала <https://www.reformagkh.ru>

Дополнительная существенная информация	нет
Текущее использование	В качестве жилого помещения
Балансовая стоимость	Отсутствует, поскольку объект находится в государственной собственности

ОТЧЕТ № 7/17

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: квартира из 3 комнат

Адрес: г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10 кв.116а

Заказчик: Департамент городского имущества города Москвы

Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 31.01.2017

Дата составления отчета: 07.02.2017

1. Основные факты и выводы

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки:	квартира из 3 комнат площадью 88 кв.м., находящаяся на 5-ом этаже 5-ти этажного жилого дома
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10 кв.116а
Кадастровый номер:	77:01:0001044:1886
Оцениваемые права:	Право собственности юридического лица
Правообладатель оцениваемого имущества:	г. Москва
Существующие ограничения (обременения) права:	Собственность
Дата оценки:	31.01.2017
Дата составления отчета:	07.02.2017
Основание для проведения оценки:	Государственный контракт № 1-17Б от «16» января 2017 г.; Задание на оценку № 7/17 от «31» января 2017 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Подход обоснованно не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Подход обоснованно не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	20 681 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	20 681 000 Двадцать миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча рублей
Удельный показатель рыночной стоимости:	235 011 руб./кв.м
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № 7/17
к Государственному контракту от «16» января 2017 г. № 1-17Б

г. Москва

«31» января 2017 г.

1. Объект оценки: квартира № 116а, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14, стр. 10.
2. Состав объекта оценки: квартира № 116а, общей площадью 88,0 кв. м.
3. Характеристики объекта оценки: жилое помещение.
4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: нет.
5. Имущественные права на объект оценки: г. Москва.
6. Основание для проведения оценки: Государственный контракт № 1-17Б от 16 января 2017 г. и задание на оценку.
7. Вид стоимости: рыночная.
8. Цель оценки: совершение сделки с недвижимым имуществом.
9. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:
- для совершения сделки с недвижимым имуществом.
10. Дата оценки: «__» _____ 2017 г.
11. Расчет стоимости услуг на выполнение задания: Стоимость ответа - 4000 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 610 (Шестьсот десять) рублей 17 копеек. Стоимость экспертизы 3000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 457 (Четыреста пятьдесят семь) рублей 63 копейки.
12. Срок проведения оценки: 5 рабочих дней со дня, следующего за днем составления задания на проведение оценки.
13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: с осмотром.
14. Приложение: выписка из ЕГРП от 20 января 2017 г. № 77/00/005/2017-9056.

От Государственного заказчика:
Заместитель руководителя
Департамента городского имущества
города Москвы

К.С. Нуртов

м.п.

От Исполнителя:
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Е.В. Елисеев

м.п.

7. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 1. Характеристика местоположения жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Административный округ	Центральный
Район	Пресненский
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажные жилые дома
Ближайшая станция метро	Охотный Ряд
Расстояние до метро	950 метров
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	сеть продовольственных магазинов, аптеки, д/с, школа
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая
Экологическая обстановка района	относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено на рисунке 2



Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

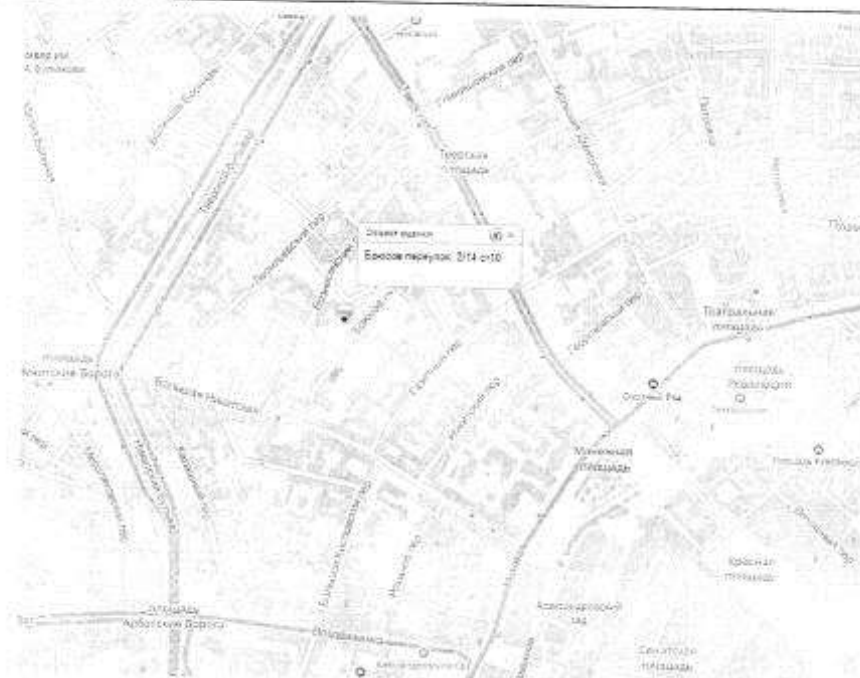


Рисунок 2. Локальное расположение объекта оценки

Таблица 2. Характеристика жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	многоквартирный жилой дом
Год постройки ¹	1917
Материал несущих стен	Каменные, кирпичные
Тип перекрытий	Деревянные
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	централизованное холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, центральное отопление
Площадь парковочных мест, кв.м	40
Количество этажей в здании	5
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная информация	существенная В соответствии с принятой рыночной классификацией, дом относится к сегменту "Плохой кирпич"

Таблица 3. Характеристика объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	77:01:0001044:1886
Этаж расположения	5
Площадь квартиры, кв.м	88
Качество внутренней отделки	Простая
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное

¹ По данным портала <https://www.reformagkh.ru>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Дополнительная существенная информация	нет
Текущее использование	В качестве жилого помещения
Балансовая стоимость	Отсутствует, поскольку объект находится в государственной собственности