

IV

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 (внесены изменения утвержденные приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016 года №785).
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.

Кроме того при оценке использовались стандарты саморегулируемой организаций, в которой состоит Оценщик.

VII ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Описание местоположения.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

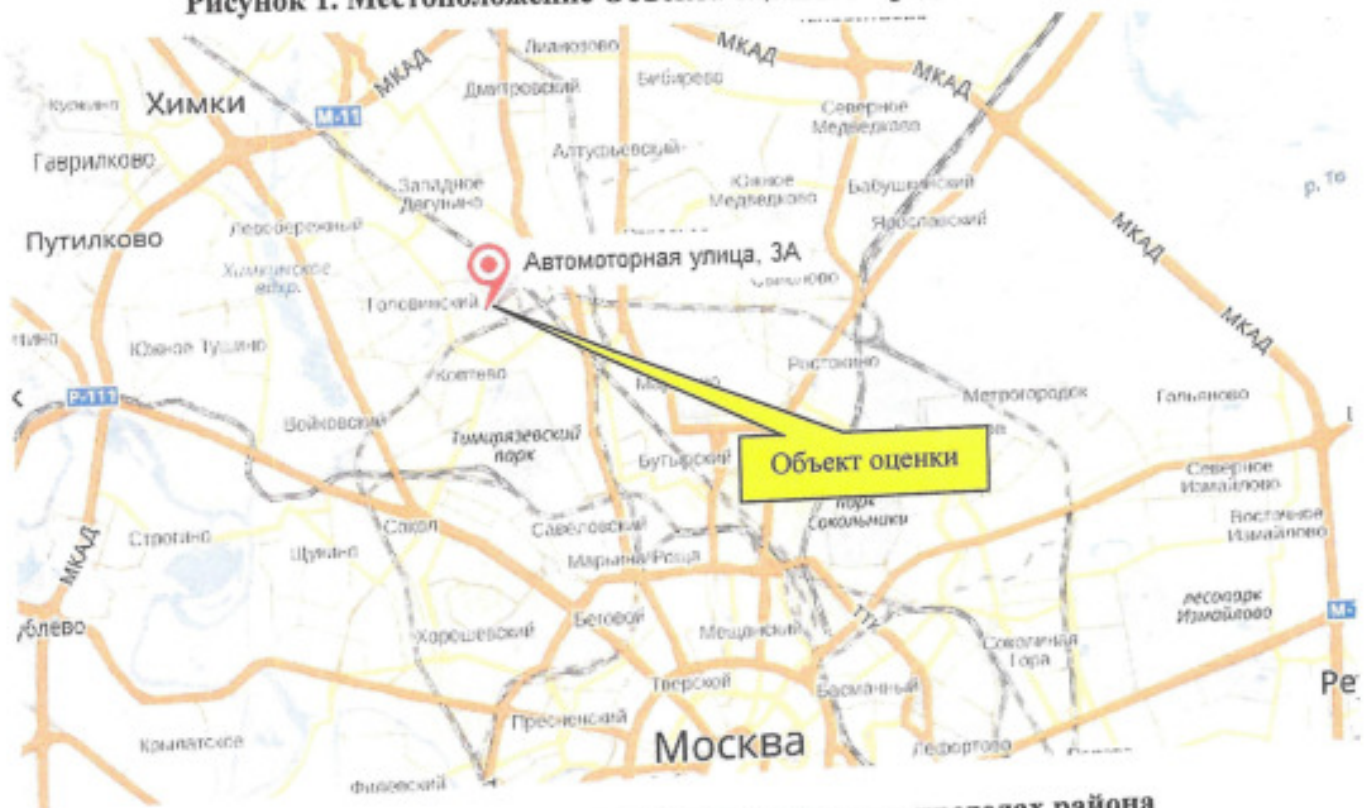
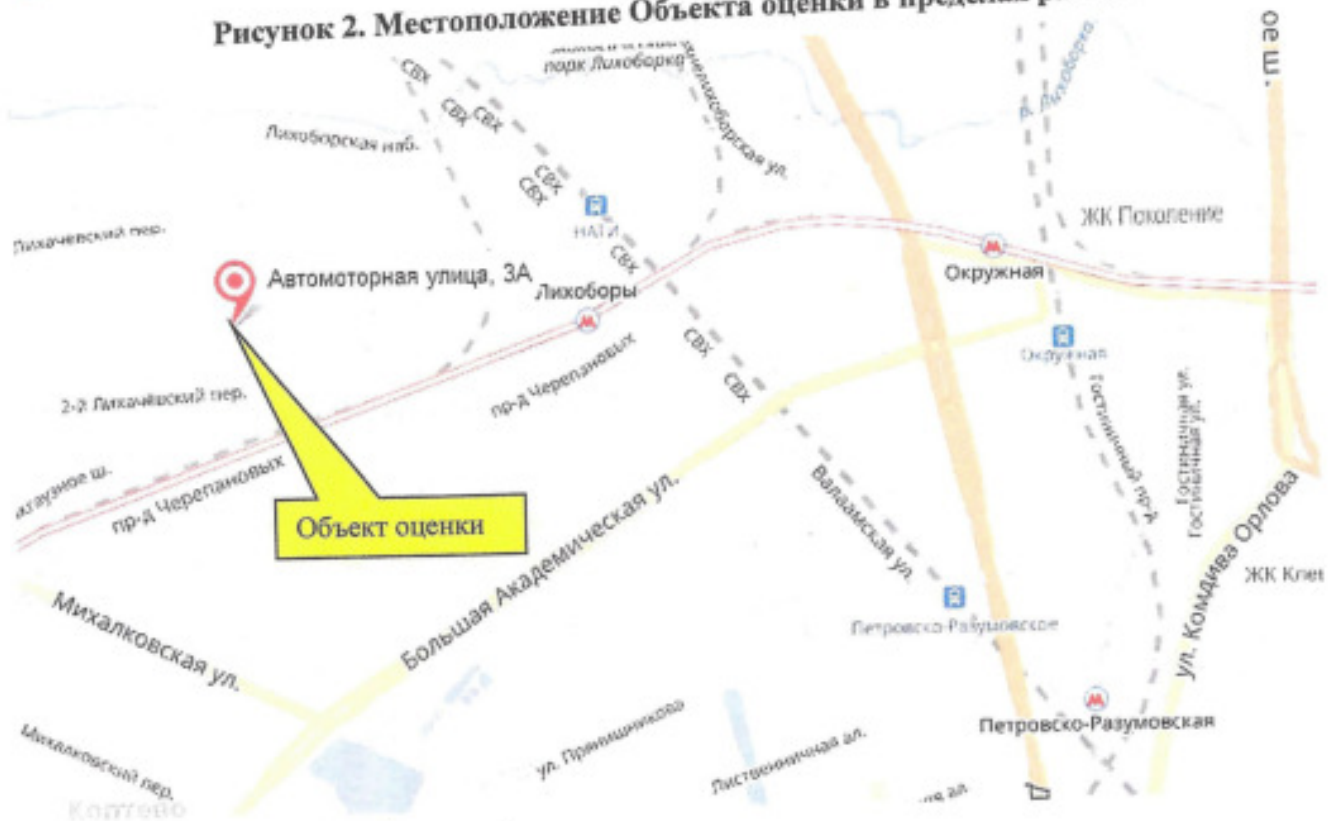


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки в пределах района



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

7.4 Общие сведения об Объекте оценки

Объект оценки	право пользования нежилым зданием, общей площадью 85,8 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Собственник объекта оценки	г. Москва
Оперативное управление:	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы»
Ограничение права	Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав

7.5 Месторасположение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Тип застройки окружения	Производственно-складские и административные здания, в отдалении жилые дома
Ближайшая станция метро	м. Петровско-Разумовская
Административный округ, район	САО, Головинский
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	г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Полный адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Функциональное назначение	Нежилое
Оцениваемые объекты недвижимости	Нежилое здание
Оперативное управление:	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы»
Базовые сведения о первичном объекте недвижимости	
Внешнее состояние здания	удовлетворительное
Общая площадь, кв.м	85,8
Этажность надземная	1
Год ввода (постройки)	1970
Площадь застройки	107
Материал стен	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Техническое состояние	Отопление центральное, электричество
Описание объекта оценки	
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м:	85,8
Этаж	1
Текущее использование	Склад
Отдельный вход:	Есть
Условия парковки:	Организованные
Подъездные пути	Организованные
Тип отделки:	Покраска, плитка, побелка
Состояние отделки объекта оценки:	Рабочее

7.7 Фотографии Объектов оценки



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

X

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И СОБЛЮДЕНИИ

Согласно выполненным расчётам, рыночная стоимость объекта оценки, составляет:

Наименование	Рыночная величина арендной ставки руб./кв. м/год, вкл. НДС, эксплуатационные расходы (ЭР) и коммунальные услуги (КУ)	Рыночная величина арендной ставки руб./кв. м/год, вкл. НДС и не вкл. эксплуатационные расходы (ЭР) и коммунальные услуги (КУ)
Нежилое здание общей площадью 85,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москвы, ул. Автомоторная, д. 3А, стр. 8	4 963 (Четыре тысячи девятьсот шестьдесят три)	4 372 (Четыре тысячи триста семьдесят два)

Источник информации: расчеты Оценщик

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 СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», а также требованиями настоящего задания на оценку в части, не противоречащей вышеуказанным документам;
 - результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Северный Элемент Консалтинг»



Р.М. Гайнетдинов

Р.Р. Агеев