



Отчет [REDACTED]

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости -нежилого помещения, общей площадью 213,5 кв.м, КН № [REDACTED], расположенных по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Малый Гнезниковский пер. [REDACTED].

Москва, 2020 г.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Г-ну [REDACTED].

Уважаемый [REDACTED]!

В соответствии с договором № [REDACTED] от 30.04.2021 г., мною, оценщиком [REDACTED] проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью 213,5 кв.м, расположенного по адресу: Г. Москва, ЦАО, ул.Малый Гнездниковский [REDACTED].

Оценка объектов недвижимости произведена по состоянию на 01.01.2018 года, после получения исходных данных от Заказчика, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией.

Оценка рыночной стоимости выполнена в соответствии с требованиями установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", С изменениями и дополнениями от: 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г., 22 июля, 28 декабря 2010 г., 1, 11 июля, 21, 30 ноября, 3 декабря 2011 г., 28 июля 2012 г., 7 июня, 2, 23 июля 2013 г., 12 марта, 4, 23 июня, 21 июля, 31 декабря 2014 г., 8 марта, 8 июня, 13 июля, 29 декабря 2015 г., 26 апреля, 2, 23 июня, 3 июля 2016 г., 29 июля 2017 года, распоряжениями Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2014 года №1744-р, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) утвержденными приказами от 20 мая 2015 года, №№ 297-299, от 25 сентября 2014 года № 611, а также Сводом Стандартов Оценки СРО «Сибирь».

Исходная информация, расчеты, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов недвижимости- нежилых помещений, общей площадью 213,5 кв.м, расположенных по адресу: Г. Москва, ЦАО, ул.Малый Гнездниковский [REDACTED], по состоянию на 01.01.2018 г., составляет округленно:

33 396 000 рублей

(Тридцать три миллиона триста девяносто шесть тысяч рублей)

Генеральный директор
[REDACTED]

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

• 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1

Заказчик оценки:	██████████
Дата составления Заключения:	26 мая 2021 года
Дата определения стоимости:	10.01.2018г.
Основание для проведения оценки:	Договор ██████████ от 30.04.2021 г.
Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 213,5 кв.м, расположенных по адресу: Г. Москва, ЦАО, ул. Малый Гнездниковский пер ██████████
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость При оказании услуг по настоящему Договору под «рыночной стоимостью» понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства» (см. Ст.3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	В предположении: Право собственности ¹ не обремененное правами третьих лиц
Имущественные права на объект оценки	Право собственности запись в ЕГРП № ██████████ от 25.01.2021г.
Обременения	Нет сведений
Сроки проведения оценки	12.05.2021-26.05.2021 года.
Порядковый номер Отчета, форма:	██████████, форма письменная
Применяемые стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) утвержденные приказами от 20 мая 2015 года, №№ 297-299, от 25 сентября 2014 года № 611. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Сибирь»

Источник: Задание на оценку

¹Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 2 Результаты по подходам

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу	Итоговое значение рыночной стоимости, округленно, руб. с НДС
нежилое помещение, общей площадью 213,5 кв.м, расположенных по адресу: Г. Москва, ЦАО, ул.Малый Гнезниковский пер [REDACTED]	39 433 000	27 358 000	Не применялся	33 396 000

Источник: расчеты оценщика

- 1.2. Задание на оценку

Таблица 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Дата оценки	01.01.2018 года.
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 213,5 кв.м, расположенных по адресу: Г. Москва, ЦАО, ул. Малый Гнезниковский пер [REDACTED]
Правообладатель объекта, субъект права	[REDACTED]
Вид Объекта оценки	Нежилое помещение
Точное указание на Объекты оценки, а также их описание (количество)	Нежилое помещение, общей площадью 213,5 кв.м, расположенных по адресу: Г. Москва, ЦАО, ул.Малый Гнезниковский пер [REDACTED]
Цель оценки	Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Рыночная
Балансовая стоимость объектов недвижимости	н.д.
Итоговая величина стоимости объектов	Округленная, на дату оценки

7. ИТОГОВОЕ ОТЧЕТ О СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость, объекта недвижимости - нежилых помещений расположенных по следующему адресу г. Москва, ул. Малый Гнезниковский пер [REDACTED] по состоянию на 01.01.2018г., составляет округленно, с учетом НДС:

33 396 000 рублей

(Тридцать три миллиона триста девяносто шесть тысяч рублей)

Оценщик

[REDACTED]

Документы Заказчика

Фото объекта оценки



ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

