

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Объект оценки</b>	Часть здания и земельный участок
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Московская область, Раменский район,
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости части здания и земельного участка
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для целей предоставления отчета по месту требования
<b>Дата оценки</b>	10.06.2011 г.

### 1.2 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

<b>Наименование подхода</b>	<b>Рыночная стоимость части здания и земельного участка, с учётом округления, рублей</b>
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ
Сравнительный подход	63 881 642,00

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

*Итоговое значение рыночной стоимости части здания и земельного участка, по состоянию на 10.06.2011 г. округлённо составляет:*

<b>Объект оценки</b>	<b>Сумма в руб.</b>
<i>Часть здания Общая площадь 499,9 кв. м</i>	<i>50 150 468,00 рублей (Пятьдесят миллионов сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят восемь рублей)</i>
<i>Земельный участок Общей площадью 2700,0 кв. м</i>	<i>13 731 174,00 (Тринадцать миллионов семьсот тридцать одна тысяча сто семьдесят четыре рубля)</i>

Текущее использование объекта	Магазин/ склад
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилое
Место нахождения объекта оценки:	Московская область, Раменский район
Престижность и привлекательность района	Умеренно привлекательный
Тип строения	2 этажное с подвалом
Основной тип застройки	Плотная с разрывами
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошее
Год постройки	Н/дг.
Материал наружных стен	Кирпич
Перекрытия	Железобетонная плита
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение; телефон; центральны: отопление, водопровод, канализация
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция строения не предполагается, парковка

#### Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Планировка	Торговая и офисная
Площадь, кв. м:	499,9
Оцениваемая площадь, кв. м	499,9
Санузел	Присутствует
Высота потолков, м	2,35; 2,95; 3,0
Дополнительные системы безопасности	Пожарная сигнализация
Отделка помещения	Простая
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее

#### Характеристика конструктивных элементов

Элементы	Описание	Состояние
Полы	Плитка, бетонные	Среднее
Стены	Плитка, окрашены, обои, стеновые панели	Среднее
Потолок	Окрашен, потолочная плитка	Среднее
Окна	Деревянные	Среднее
Двери	Металлические, деревянные	Среднее

## 10. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что для объекта оценки применялся только один подход – сравнительный, согласование результатов для выявления точной рыночной стоимости проводить не целесообразно.

*Рыночная стоимость части здания, по состоянию на 10.06.2011 г.  
округлённо составляет:*

**50 150 468,00 рублей**

*(Пятьдесят миллионов сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят восемь рублей)*

*Рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на 10.06.2011 г.  
округлённо составляет:*

**13 731 174,00 рубля**

*(Тринадцать миллионов семьсот тридцать одна тысяча сто семьдесят четыре рубля)*

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26.Федерального стандарт ФСО № 1).



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Фэлкон»

Витрик А. В.

2011 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Специалисты ООО «Фэлкон» в соответствии с Договором № 2011/106 от 07.06.2011 г, заключенным с Карапетян Ф. Г. произвели оценку рыночной стоимости части здания общей площадью 499,9 кв. м. и земельного участка общей площадью 2700,0 кв. м по адресу: Московская область, Раменский район.

Оценка произведена по состоянию на 10.06.2011 года и выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07. 1998 №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 года, Международными стандартами оценки МСО 2007.

Характеристика объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

**Итоговое значение рыночной стоимости части здания,  
по состоянию на 10.06.2011 г. округленно составляет:**

**50 150 468,00 рублей**

**(Пятьдесят миллионов сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят восемь рублей)**

или

**1 810 270,00 долл. США**

**(Один миллион восемьсот десять тысяч двести семьдесят долларов США)**

**по курсу ЦБ РФ 27,7033 руб./1 \$ на 10.06.2011 г.**

**Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 2700,0 кв. м,  
по состоянию на 10.06.2011 г. округленно составляет:**

**13 731 174,00 рубля**

**(Тринадцать миллионов семьсот тридцать одна тысяча сто семьдесят четыре рубля)**

или

**495 651,00 долл. США**

**(Четыреста девяносто пять тысяч шестьсот пятьдесят один доллар США)**

**по курсу ЦБ РФ 27,7033 руб./1 \$ на 10.06.2011 г.**

Директор:

А. В. Витрик

Оценщик:

О. А. Терентьева



