



ОЗФ
групп

ОТЧЕТ

№ 58/03

Об оценке рыночной стоимости:

- нежилого помещения площадью 1282,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль №1, помещение I – комнаты с 1 по 3, помещение II – комната 1; мансарда 2, помещение I – комнаты с 1 по 5, этаж 1, помещение I – комната 1, помещение II – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 17, помещение III – комната 1, помещение IV – комнаты 1, 1а; помещение V – комнаты 1, 2, с 4 по 6, помещение VI – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 19, 19а, 20, 21, кадастровый № 77:05:0003008:1319, расположенное по адресу: 115201, г. Москва, р-н Москворечье-Сабурово, проезд Варшавский 2-й, д. 1;
- нежилого помещения площадью 127,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комната 2; помещение VII – комнаты 1, 2, кадастровый № 77:05:0005003:5999, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Варшавский 2-й, д. 1.

Дата оценки: 20 марта 2017 г.

Дата составления: 28 марта 2017 г.

Заказчик: ГУП «РЭМ»

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2017 год



ОЗФ
групп

101000, г. Москва, ул. Маросейка,
д. 10/1, стр. 1
тел. (495) 624-07-78
факс (495) 624-09-30
www.ozf.ru
e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 58/03 от 28 марта 2017 г.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 369/о от 27 декабря 2016 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения площадью 1282,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 3, помещение II – комната 1; мансарда 2, помещение I – комнаты с 1 по 5, этаж 1, помещение I – комната 1, помещение II – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 17, помещение III – комната 1, помещение IV – комнаты I, 1а; помещение V – комнаты 1, 2, с 4 по 6, помещение VI – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 19, 19а, 20, 21, кадастровый № 77:05:0003008:1319, расположенного по адресу: 115201, г. Москва, р-н Москворечье-Сабурово, проезд Варшавский 2-й, д. 1 и нежилого помещения площадью 127,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комната 2; помещение VII – комнаты 1, 2, кадастровый № 77:05:0005003:5999, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Варшавский 2 - й, д. 1.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 20 марта 2017 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

71 250 865

(Семьдесят один миллион двести пятьдесят тысяч восемьсот шестьдесят пять) рублей с НДС, в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение площадью 127,5 кв. м кадастровый № 77:05:0005003:5999	6 443 354
Нежилое помещение площадью 1 282,4 кв. м кадастровый № 77:05:0003008:1319	64 807 511

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).

Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А.Ю.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru

Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации -

Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а,
тел.: (495)797-55-96

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя Экспертного
Совета МСНО-НП «ОПЭО»

Р.В. Шедловский

«03» апреля 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 258/17-st на ОТЧЕТ № 58/03

Об оценке рыночной стоимости:

- нежилого помещения площадью 1282,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль №1, помещение I – комнаты с 1 по 3, помещение II – комната 1; мансарда 2, помещение I – комнаты с 1 по 5, этаж 1, помещение I – комната 1, помещение II – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 17, помещение III – комната 1, помещение IV – комнаты 1, 1а; помещение V -комнаты 1, 2, с 4 по 6, помещение VI – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 19, 19а, 20, 21, кадастровый № 77:05:0003008:1319, расположенное по адресу: 115201, г. Москва, р-н Москворечье-Сабурово, проезд Варшавский 2-й, д. 1; - нежилого помещения площадью 127,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комната 2; помещение VII – комнаты 1, 2, кадастровый № 77:05:0005003:5999, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Варшавский 2-й, д. 1

Дата составления экспертного заключения: 03 апреля 2017 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-170110/1 от 10.01.2017 г.

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «РЭМ» в лице ООО «ОЗФ ГРУПП». 123056, г. Москва, 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1. ОГРН 1067746298531 от 20.02.2006 г. На основании Письма № 02-04-17 от 03.04.17 г.

Сведения об эксперте:

Андрюшенко Виктор Семёнович, член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 13.77 от 15.10.2007 г.

соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, обзор рынка коммерческой недвижимости города Москвы, сделано заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки. При выборе и обосновании применения подходов к проведению оценки оценщик отказался от использования затратного подхода. Оценка выполнена в отчете с применением сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, учитывая достаточно развитый рынок недвижимости в г. Москве, выбор оценщиком сравнительного и доходного подходов к оценке и отказ от использования затратного подхода обоснованы.

На основании приложенных к Отчету документов идентификация объекта оценки проведена в полном объеме. Методология определения рыночной стоимости (выбор подходов и методов в рамках подходов) обоснована и соответствует конъюнктуре рынка объекта оценки на дату определения стоимости. Проведя анализ информации по рынку недвижимости г. Москвы, эксперт считает обоснованным применение объектов-аналогов, на основании которых оценщиком строился расчет рыночной стоимости объекта оценки. Выбор ценообразующих факторов и расчет соответствующих корректировок цен аналогов обоснован и подтвержден ссылками на источники информации.

Эксперт считает, что представленный отчет об оценке в достаточном объеме содержит сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведенной оценки с учетом принятых оценщиком допущений и предположений. Расчеты стоимости объекта оценки выполнены в соответствии с выбранными методами, последовательность и результаты расчетов достаточно полно изложены в Отчете и могут быть воспроизведены пользователем отчета.

Эксперт не выявил в рассматриваемом отчете об оценке нарушений и технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке

По результатам проведенной экспертизы Отчет № 58/03 «Об оценке рыночной стоимости:

- нежилого помещения площадью 1282,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль №1, помещение I – комнаты с 1 по 3, помещение II – комната 1; мансарда 2, помещение I – комнаты с 1 по 5, этаж 1, помещение I – комната 1, помещение II – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 17, помещение III – комната 1, помещение IV – комнаты 1, 1а; помещение V – комнаты 1, 2, с 4 по 6, помещение VI – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 19, 19а, 20, 21, кадастровый № 77:05:0003008:1319, расположенное по адресу: 115201, г. Москва, р-н Москворечье-Сабурово, проезд Варшавский 2-й, д. 1;

- нежилого помещения площадью 127,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комната 2; помещение VII – комнаты 1, 2, кадастровый № 77:05:0005003:5999, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Варшавский 2-й, д. 1», выполненный ООО «ОЗФ ГРУПП», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Применение использованных оценочных подходов для определения рыночной стоимости Объекта оценки обосновано. Расчет стоимости Объекта оценки выполнен в

соответствии с изложенной методикой определения стоимости. Достоверность представленных в Отчете данных подтверждена ссылками на источники, что тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для заключения договора купли-продажи.

Эксперт  В.С. Андриющенко