



**ОЗФ**  
**групп**

## **ОТЧЕТ**

**№ 03/01**

### **Об оценке рыночной стоимости жилых помещений:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Кадастровый номер</b>
1	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 8	77:01:0006012:1179
2	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 2	77:01:0006012:1174
3	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 3	77:01:0006012:1176
4	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 4	77:01:0006012:1177
5	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 4а	77:01:0006012:1178
6	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 5	77:01:0006012:1180
7	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 6	77:01:0006012:1181
8	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 6а	77:01:0006012:1182
9	Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 9	77:01:0006012:1183

**Дата оценки:** 09 января 2017 года

**Дата составления:** 10 января 2017 года

**Заказчик:** ГУП «РЭМ»

**Исполнитель:** ООО «ОЗФ ГРУПП»

**Москва, 2017 год**



**ОЗФ**  
**групп**

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1,  
стр. 1

тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72

факс (495) 624-09-30

[www.ozf.ru](http://www.ozf.ru)

e-mail: [info@ozf.ru](mailto:info@ozf.ru)

**Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 03/01 от 10 января 2017 года**

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 087/о от 19.04.2016 г., оценщики ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 09 января 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых помещений на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (затрат на ремонтные работы) составляет:

Таблица 1

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом затрат на ремонт, руб., НДС не облагается
1	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 8	77:01:0006012:1179	91,1	11 114 200
2	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 2	77:01:0006012:1174	84,7	9 232 300
3	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 3	77:01:0006012:1176	98,8	12 053 600
4	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 4	77:01:0006012:1177	79,5	9 699 000
5	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 4а	77:01:0006012:1178	57,6	7 545 600
6	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 5	77:01:0006012:1180	97,2	10 789 200
7	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 6	77:01:0006012:1181	80	8 880 000
8	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 6а	77:01:0006012:1182	55	6 545 000
9	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 11/12, стр. 1, кв. 9	77:01:0006012:1183	90,7	10 067 700
<b>Итого</b>			<b>734,6</b>	<b>85 926 600</b>

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, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и 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@opeco.ru, www.opeco.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50. факс: (495) 223-68-89

### 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-ИП «ОПЭО»

Р.В. Шедловский



« 23 » января 2017 г.

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 24/17-st на ОТЧЕТ № 03/01

### Об оценке рыночной стоимости жилых помещений

**Дата составления экспертного заключения:** 23 января 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». Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Фактический (почтовый) адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1. ОГРН 1067746298531 от 20. 02. 2006 г. г. На основании Письма № 12-01-17 от 23.01.17 г.

**Вид проводимой экспертизы:** экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

#### Сведения об эксперте:

Цветкова Мария Александровна – Заместитель председателя Экспертного Совета Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-ИП «ОПЭО»), регистрационный номер 705.78 от 09.07.2008 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет.

Москва, 2017 г.



III. Эксперт, рассмотрев представленный отчет об оценке на предмет соответствия требованиям Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, №9 (утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611), свидетельствует о соответствии представленного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки.

#### **Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки**

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, рынка жилой 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 и доходного подходов. Оценка выполнена в отчете с применением сравнительного подхода. По мнению эксперта, учитывая достаточно развитый рынок недвижимости в г. Москве, выбор оценщиком сравнительного подхода к оценке и отказ от использования затратного и доходного подходов - обоснованы. На основании приложенных к Отчету документов идентификация объекта оценки проведена в полном объеме. Методология определения рыночной стоимости (выбор подхода и метода в рамках подхода) 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.

#### **Замечания, влияющие на результаты оценки**

Эксперт не выявил существенных недостатков в рассматриваемом отчете об оценке.

#### **Вывод**

По результатам проведенной экспертизы Отчет № 03/01 «Об оценке рыночной стоимости жилых помещений», 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 подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для целей купли-продажи Объекта оценки.

Эксперт .....

М.А. Цветкова