



ОЗФ
групп

ОТЧЕТ

№ 36/03

Об оценке рыночной стоимости жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2

Дата оценки: 17 марта 2017 года

Дата составления: 17 марта 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

e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 36/03 от 17 марта 2017 года

В соответствии с Заданием на оценку № 13 от «17» марта 2017г. к Договору . № 01/02-2017 от «27» февраля 2017 г., оценщики ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку рыночной стоимости следующих объектов недвижимости:

Таблица 1

жилые помещения:

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7226	2 этаж	662
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7227	3 этаж	667,5
3	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7228	4 этаж	674,3
4	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7229	5 этаж	680,8

Таблица 2

нежилые помещения:

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	этаж I, пом. I – комнаты с 1 по 21	77:04:0003001:14377	1 этаж	653,6
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	подвал, пом. I – ком. с 1 по 7; пом. III – ком. 22, 23	77:04:0003001:14378	подвал	173,4

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 17 марта 2017 года.

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

Таблица 3

Жилые помещения

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, руб.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7226	2 этаж	662	20 481 400
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7227	3 этаж	667,5	20 651 563
3	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7228	4 этаж	674,3	20 861 947
4	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7229	5 этаж	680,8	21 063 047
ИТОГО						83 057 957

Нежилые помещения

Таблица 4

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС, руб.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21	77:04:0003001:14377	1 этаж	653,6	19 176 689
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	подвал, пом. I – ком. с 1 по 7; пом. III – ком. 22, 23	77:04:0003001:14378	подвал	173,4	2 588 843
ИТОГО						21 765 532

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.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж
- Доходный подход. Информация, представленная на Интернет-сайтах, позволяет спрогнозировать будущие доходы от сдачи в аренду нежилых помещений. В рамках доходного подхода реализован метод дисконтирования денежного потока. Несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды квартир в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам для жилых помещений. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов при оценке стоимости жилых помещений.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5). Для жилой недвижимости применялся только сравнительный подход, в связи с этим оценщик присвоил вес 1,0.

Таблица 66

Жилая недвижимость

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, руб.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7 226	2 этаж	662	20 481 400
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7 227	3 этаж	667,5	20 651 563
3	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7 228	4 этаж	674,3	20 861 946
4	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7 229	5 этаж	680,8	21 063 047
	ИТОГО					83 057 957

Нежилая недвижимость:

этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21

Таблица 67

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	17 215 024	Не применялся	21 138 353
Удельный вес подхода	0,50	-	0,50
Величина рыночной стоимости объекта округленно, руб. с НДС	19 176 689		

подвал, пом. I – ком. с 1 по 7; пом. III – ком. 22, 23

Таблица 68

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	2 559 879	Не применялся	2 617 808

Удельный вес подхода	0,50	-	0,50
Величина рыночной стоимости объекта округленно, руб. с НДС	2 588 843		

Сводка стоимостей по нежилой недвижимости

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС, руб.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21	77:04:000300 1:14377	1 этаж	653,6	19 176 689
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	подвал, пом. I – ком. с 1 по 7; пом. III – ком. 22, 23	77:04:000300 1:14378	подвал	173,4	2 588 843
	ИТОГО					21 765 532

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

Таблица 69

Жилые помещения

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, НДС не облагается, руб.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7226	2 этаж	662	20 481 400
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7227	3 этаж	667,5	20 651 563
3	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7228	4 этаж	674,3	20 861 946
4	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	пом. I	77:04:0003001:7229	5 этаж	680,8	21 063 047
	ИТОГО					83 057 957

Нежилые помещения

Таблица 70

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС, руб.
1	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	этаж 1, пом. I – комнаты с 1 по 21	77:04:0003001:143 77	1 этаж	653,6	19 176 689
2	г. Москва, ул. Петра Романова, д. 7, строен. 2	подвал, пом. I – ком. с 1 по 7; пом. III – ком. 22, 23	77:04:0003001:143 78	подвал	173,4	2 588 843
	ИТОГО					21 765 532

Рожков Михаил Юрьевич
Регистрационный номер № 719.50 от 29.07.2008 по реестру МСНО-НП «ОПЭО»