



ОЗФ
групп

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО
ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ

13/04

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4161,4 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, кадастровый номер: 77:03:0003025:1093, узла учета тепловой энергии (УУТЭ) и узла учета холодного водоснабжения (ХВС), расположенных по адресу: 107076 Москва, р-н Преображенское, ул. Бухвостова 2-я, д. 5

Дата оценки: 11 апреля 2017 года
Дата составления: 13 апреля 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 № 13/04 от 13 апреля 2017 года

В соответствии с заданием на оценку №15 от 22 марта 2017 года к договору №01/02-2017 от 27.02.2017 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4161,4 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, кадастровый номер: 77:03:0003025:1093, узла учета тепловой энергии (УУТЭ) и узла учета холодного водоснабжения (ХВС), расположенных по адресу:

107076 Москва, р-н Преображенское, ул. Бухвостова 2-я, д. 5

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости и движимого имущества была произведена по состоянию на 11 апреля 2017 года.

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

257 326 000

(Двести пятьдесят семь миллионов триста двадцать шесть тысяч) рублей с НДС, в том числе:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание общей площадью 4161,4 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, кадастровый номер: 77:03:0003025:1093	257 228 475
2	Узел учета тепловой энергии (УУТЭ)	72 425
3	Узел учета холодного водоснабжения (ХВС)	25 100

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»



В.В. Шедловский

« 19 » апреля 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 289/17-st на ОТЧЕТ № 13/04

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4161,4 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, кадастровый номер: 77:03:0003025:1093, узла учета тепловой энергии (УУТЭ) и узла учета холодного водоснабжения (ХВС), расположенных по адресу: 107076 Москва, р-н Преображенское, ул. Бухвостова 2-я, д. 5

Дата составления экспертного заключения: 19 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 № 18-04-17 от 19.04.17 г.

Сведения об эксперте:

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

Перечень материалов, представленных на экспертизу:

Отчет № 13/04 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4161,4 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, кадастровый номер: 77:03:0003025:1093, узла учета тепловой энергии (УУТЭ) и узла учета холодного водоснабжения (ХВС), расположенных по адресу: 107076 Москва, р-н Преображенское, ул. Бухвостова 2-я, д. 5» (далее Отчет).

Отчет представлен на экспертизу в 1 томе, содержащем основной текст и приложения.

Исполнитель отчета об оценке: ООО «ОЗФ ГРУПП», 123056, г. Москва, 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1. ОГРН 1067746298531 от 20.02.2006 г.

Дата составления отчета об оценке: 13 апреля 2017 г.

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 № 13/04 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4161,4 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, кадастровый номер: 77:03:0003025:1093, узла учета тепловой энергии (УУТЭ) и узла учета холодного водоснабжения (ХВС), расположенных по адресу: 107076 Москва, р-н Преображенское, ул. Бухвостова 2-я, д. 5», 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. Андриюшенко