



**ОЗФ**  
**групп**

является членом Межрегиональной саморегулируемой  
некоммерческой организации –  
**НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ОБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**  
№00022 от 25 апреля 2014 г.

## **ОТЧЕТ № 49/03**

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

1.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 15,4 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение I - комната 11	77:01:00060 22:1670	109044, г. Москва, р-н Таганский, пер. Крутицкий 1-й, д. 5, строение 1
2.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 131,7 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 8	77:01:00060 22:1625	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1
3.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 986 кв.м, номера на поэтажном плане : подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 23; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 21; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 19; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 9, 10, 12	77:01:00060 22:1624	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1

**Дата оценки:** 22 марта 2017 года

**Дата составления:** 31 мая 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 № 49/03 от 31 мая 2017 года**

В соответствии с Заданием на оценку № 11 от «16» марта 2017 г. к Договору № 01/02-2017 от «27» февраля 2017 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости была произведена по состоянию на 22 марта 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых помещений общей площадью 1 133,1 кв. м на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, с учетом существующего обременения (договора аренды), округленно составляет:

**44 340 000**

**(Сорок четыре миллиона триста сорок тысяч) рублей с учетом НДС**

**В том числе:<sup>1</sup>**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местоположения	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 15,4 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комната 11	77:01:0006022:1670	109044, г. Москва, р-н Таганский, пер. Крутицкий 1-й, д. 5, строен. 1	603 000
2.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 131,7 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 8	77:01:0006022:1625	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1	5 154 000
3.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 986 кв.м, номера на поэтажном плане : подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 23; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 21; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 19; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 9, 10, 12	77:01:0006022:1624	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1	38 583 000

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 и ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и № 611 от 25.09.2014 г. (соответственно).

Директор

ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А.Ю.

<sup>1</sup> Рыночные стоимости актуальны при купле-продаже оцениваемых помещений единым объектом



**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**



« 31 » мая 2017 г.

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 486/17-st**  
**на ОТЧЕТ № 49/03**

**Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений:**

1.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 15,4 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение I - комната 11	77:01:00060 22:1670	109044, г. Москва, р-н Таганский, пер. Крутицкий 1-й, д. 5, строен. 1
2.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 131,7 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 8	77:01:00060 22:1625	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1
3.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 986 кв.м, номера на поэтажном плане : подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 23; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 21; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 19; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 9, 10, 12	77:01:00060 22:1624	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1

**Дата составления экспертного заключения:** 31 мая 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 № 42-05-17 от 30.05.17 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 № 49/03 Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений:

1.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 15,4 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение I - комната 11	77:01:00060 22:1670	109044, г. Москва, р-н Таганский, пер. Крутицкий 1-й, д. 5, строен. 1
----	---	------------------------	---



**Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки 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 № 49/03 Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений:

1.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 15,4 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение I - комната 11	77:01:00060 22:1670	109044, г. Москва, р-н Таганский, пер. Крутицкий 1-й, д. 5, строем. 1
2.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 131,7 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 8	77:01:00060 22:1625	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1
3.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 986 кв.м, номера на поэтажном плане : подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 23; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 21; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 19; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 9, 10, 12	77:01:00060 22:1624	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 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. Андриященко

## 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. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Согласно требованиям, п. 25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, составляют:

Таблица 39

Подход	Значение, без учета существующего обременения (договора аренды), руб. с НДС
<b>Затратный подход</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	141 597 842
<b>Доходный подход</b>	103 048 495

Таким образом, можно сделать вывод, что полученные результаты при применении разных подходов имеют минимальное расхождение, следовательно, оба результата, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов могут быть приняты к согласованию рыночной стоимости объектов оценки.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объектов 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).

### Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 40

Наименование объекта	Сравнительный	Затратный	Доходный
Результат по подходам без учета существующего обременения (договора аренды), с НДС, руб.	141 597 842	Не применялся	103 048 495
Удельный вес подхода	0,50	-	0,50
Итоговая величина рыночной стоимости объектов, без учета существующего обременения (договора аренды), округленно руб. с НДС	122 323 000		
Рыночная стоимость обременения (договора аренды), руб. с НДС	77 983 000		
Итоговая величина рыночной стоимости объектов, округленно руб. с НДС	44 340 000		

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости общей площадью 1133,1 кв. м на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, без учета существующего обременения (договора аренды), округленно составляет:

**44 340 000**

**(Сорок четыре миллиона триста сорок тысяч) рублей с учетом НДС**

**В том числе:**<sup>17</sup>

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местоположения	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 15,4 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комната 11	77:01:0006022:1670	109044, г. Москва, р-н Таганский, пер. Крутицкий 1-й, д. 5, строен. 1	603 000
2.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 131,7 кв.м, номера на поэтажном плане : этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 8	77:01:0006022:1625	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1	5 154 000
3.	Помещения, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 986 кв.м, номера на поэтажном плане : подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 23; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 21; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 19; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 9, 10, 12	77:01:0006022:1624	г. Москва, пер. 1-й Крутицкий, д. 5/18, строение 1	38 583 000

**Ковальская Елена Викторовна**

Регистрационный №1471.77 от 12.12.2016 г.

**Примечание:** В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки, без учета существующего обременения (договора аренды),: от 37 689 000 руб. до 50 991 000 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Рыночные стоимости актуальны при купле-продаже оцениваемых помещений единым объектом

<sup>18</sup> Лейфер Л.А Требования ФСО 7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015