



ОЗФ
групп

ОТЧЕТ

№ 03/04

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания
площадью 683 кв. м, количество этажей: 1, а также
подземных 1, кадастровый номер 77:01:0003011:1033
расположенного по адресу:
105005, г. Москва, р-н Басманный, Новокирочный пер, д. 5**

Дата оценки: 06 апреля 2017 года

Дата составления: 07 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 № 03/04 от 07 апреля 2017 года

В соответствии с Заданием на оценку № 23 от 03.04.2017 г. к Договору от 27.02.2017 г № 01/02-2017г, оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания площадью 683 кв. м, количество этажей: 1, а также подземных 1, кадастровый номер 77:01:0003011:1033, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Басманный, Новокирочный пер., д. 5.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 06 апреля 2017 года.

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

31 587 000 (Тридцать один миллион пятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей без НДС

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 (соответственно) и от 25.09.2014 г. №611.

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

«19» апреля 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 283/17-st на ОТЧЕТ № 03/04

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью
683 кв. м, количество этажей: 1, а также подземных 1,
кадастровый номер 77:01:0003011:1033 расположенного по
адресу: 105005, г. Москва, р-н Басманный,
Новокирочный пер, 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 № 16-04-17 от 17.04.2017 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 № 03/04 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 683 кв. м, количество этажей: 1, а также подземных 1, кадастровый номер 77:01:0003011:1033 расположенного по адресу: 105005, г. Москва, р-н Басманный, Новокирочный пер, 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: 07 апреля 2017 г.

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 № 03/04 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 683 кв. м, количество этажей: 1, а также подземных 1, кадастровый номер 77:01:0003011:1033 расположенного по адресу: 105005, г. Москва, р-н Басманный, Новокирочный пер, 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. Андрюченко