



ОЗФ
групп

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И
ОЦЕНЩИКОВ» №00016 от 28 августа 2013 г.

ОТЧЕТ

№ 24/03

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
этаж 1, пом. VIII, ком 1-24, площадью 460,3 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 58,
кадастровый номер 77:04:0004018:2458**

Дата оценки: 21 июня 2017 г.

Дата составления: 23 июня 2017 г.

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 № 24/03 от 23 июня 2017 г.

В соответствии с Заданием на оценку № 3 от «06» марта 2017г. к Договору № 01/02-2017 от «27» февраля 2017 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения, этаж I, пом. VIII, ком 1-24, площадью 460,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 58, кадастровый номер 77:04:0004018:2458

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 21 июня 2017 г.

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

34 197 000

(Тридцать четыре миллиона сто девяносто семь тысяч) рублей с 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 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. 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.

Таким образом, 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).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 32

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки, руб.	47 442 621	Не применялся	45 571 081
Удельный вес подхода	0,5	-	0,5
Условная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС		46 506 851	
Величина обременения		12 309 796	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта округленно, руб. с НДС		34 197 000	

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

34 197 000

(Тридцать четыре миллиона сто девяносто семь тысяч) рублей с НДС

Рожков Михаил Юрьевич

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

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 объекта оценки: от 29 067 450 руб. до 39 326 550 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.¹⁶

¹⁶ 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



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



« 30 » июня 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 638/17-st на ОТЧЕТ № 24/03

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, этаж 1, пом. VIII,
ком 1-24, площадью 460,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Перерва, д. 58, кадастровый номер 77:04:0004018:2458**

Дата составления экспертного заключения: 30 июня 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 № 31.06.2017 от 30.06.17 г.

Сведения об эксперте:

Андрюшенко 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 № 24/03 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, этаж 1, пом. VIII, ком 1-24, площадью 460,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 58, кадастровый номер 77:04:0004018:2458» (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: 23 июня 2017 г.

Объект оценки: Нежилое помещение, этаж 1, пом. VIII, ком 1-24, площадью 460,3 кв.м, кадастровый номер 77:04:0004018:2458.

Заказчик оценки: Государственное унитарное предприятие города Москвы «РЭМ», 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, корп. 1, ОГРН 1047727021198 от 12 июля 2004 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 3 от «06» марта 2017г. к Договору № 01/02-2017 от «27» февраля 2017 г.

	стоимости.		
24	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п.30 ФСО № 7	Да

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 (утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 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 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 конфигурации 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 № 24/03 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, этаж 1, пом. VIII, ком 1-24, площадью 460,3 кв. м,

расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 58, кадастровый номер 77:04:0004018:2458», 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 совершения сделки купли-продажи.

Эксперт  В.С. Андрущенко