



ОТЧЕТ

№ 36/12

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
здание, назначение нежилое, общая площадь: 598,1 кв.м,
адрес: г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 44а, кадастровый
номер: 77:03:0005019:1123**

**Дата оценки: 08 декабря 2016 года
Дата составления: 09 декабря 2016 года
Заказчик: ГУП «Московское имущество»
Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»**

Москва, 2016 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

Информационное письмо к отчету № 36/12 от 09 декабря 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 308/о от 07.12.2016 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: здание, назначенное нежилое, общая площадь: 598,1 кв.м, адрес: г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 44а, кадастровый номер: 77:03:0005019:1123

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 08 декабря 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь: 598,1 кв.м, адрес: г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 44а, кадастровый номер: 77:03:0005019:1123, на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

31 523 900

(Тридцать один миллион пятьсот двадцать три тысячи девятьсот) рублей с учетом 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, ФСО №7 и ФСО №9, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, № 611 от 25.09.2014 г., №327 от 01.06.2015 г. (соответственно).

Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А.Ю.



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

« 14 » декабря 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1240/16-st на ОТЧЕТ № 36/12

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
здание, назначение нежилое, общая площадь: 598,1 кв.м, адрес:
г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 44а, кадастровый номер:
77:03:0005019:1123**

Дата составления экспертного заключения: 14 декабря 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-161212/3 от 12.12.16 г.

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество» 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 № 15/12-16 от 13.12.16 г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Сведения об эксперте:

Андрющенко Виктор Семенович – заместитель председателя Экспертного Совета Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 13.77 от 15.10.2007 г., оценщик 1 категории, кандидат технических наук, стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.

Москва, 2016 г.

мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.		
---	--	--

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 Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, 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.

Замечания, влияющие на результаты оценки

Эксперт не выявил существенных недостатков в рассматриваемом отчете об оценке.

Вывод

По результатам проведенной экспертизы Отчет № 36/12 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь: 598,1 кв.м, адрес: г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 44а, кадастровый номер: 77:03:0005019:1123», 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 подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для заключения договора купли-продажи.

Эксперт  В.С. Андриющенко