

# **ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»**

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 –(4922)-44-63-42

Член НП СРО «РКО» Регистрационный номер № 781098 от 05.02.2010 г.

## **О Т Ч Ё Т № 0570518/Н**

### **об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:**

**Нежилых помещений: кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002004:2661, общей площадью 394,4 м<sup>2</sup> и кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002004:3027, общей площадью 50,6 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: Российская федерация, г. Москва, пер. Погорельский, д. 5, стр. 2**

#### **Принадлежащих**

**Обществу с ограниченной ответственностью «ЭКСИ-ГРУП»  
(ИНН: 7724209088; ОГРН: 1027700375614)**

**дата составления отчета: от 04.07.2018 г.**

по состоянию на 04 июля 2018 года

**Исполнитель: ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»**

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«ЭКСИ-ГРУП»**

**Владимир – 2018 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы .....	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объектов оценки	3
2	Задание на оценку .....	5
2.1.	Объекты оценки	5
2.2.	Имущественные права на объекты оценки	5
2.3.	Цель оценки	5
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
2.5.	Вид стоимости	5
2.6.	Дата оценки	5
2.7.	Срок проведения оценки	5
2.8.	Допущения и ограничивающие условия	5
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
3.1.	Реквизиты заказчика	6
3.2.	Реквизиты оценщика	6
4	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	8
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
6	Описание объектов оценки .....	10
6.1.	Юридическое описание объектов оценки	10
6.2.	Обременения объектов оценки	10
6.3.	Местоположение и технико-экономическое описание объектов оценки	10
7	Анализ Рынка объектов оценки.....	16
7.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО городу Москве; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)	16
7.2.	Классификация объектов коммерческой недвижимости	18
7.3.	Краткий обзор рынка продажи и аренды недвижимости (помещений, зданий и земельных участков) торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москве.	25
7.4.	Анализ ликвидности объекта оценки.	36
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	38
9	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	40
9.1.	Алгоритм последовательности определения стоимости объектов оценки	40
9.2.	Сравнительный подход	41
9.3.	Затратный подход	58
9.4.	Доходный подход	60
9.5.	Согласование результатов расчетов	81
10	Список используемой литературы .....	84

## ПРИЛОЖЕНИЯ

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

На основании договора №0570518/Н от 29 мая 2018 г. ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка» в лице оценщика Пылайкова Андрея Игоревича произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества: Нежилых помещений: 77:01:0002004:2661, общей площадью 394,4 м<sup>2</sup> и кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002004:3027, общей площадью 50,6 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: Российская федерация, г. Москва, пер. Погорельский, д. 5, стр. 2, принадлежащих Обществу с ограниченной ответственностью «ЭКСИ-ГРУП» (ИНН: 7724209088; ОГРН: 1027700375614)<sup>1</sup>.

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы (см. Раздел 8) или обоснован отказ от их применения. В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объектов оценки:

Таблица 1

Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи:		
		Затратного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Доходного подхода, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 394,4 кв. м.	77:01:0002004:2661	не применялся	76 508 578	74 963 032
Нежилое помещение, общей площадью 50,6 кв. м.	77:01:0002004:3027	не применялся	11 530 400	11 306 519

## 1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объектов оценки (см. Раздел 9).

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 04 июля 2018 г. составила с учетом округления:**

**87 508 000 (Восемьдесят семь миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей (округленно до тысяч рублей)**

**в том числе**

Таблица 2

№ п/п	Оцениваемые объекты недвижимости	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 394,4 кв.м.	77:01:0002004:2661	76 045 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 50,6 кв.м.	77:01:0002004:3027	11 463 000
3	ИТОГО:	-	<b>87 508 000</b>

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

<sup>1</sup> Далее – объекты оценки

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

**Пылайковым Андреем Игоревичем.** (Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП №346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 апреля 2021 г.)

Оценщик \_\_\_\_\_ /Пылайков А.И./

Директор \_\_\_\_\_ /Пылайков А.И./

