является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 25 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ

№ 12/03

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 1115,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 24, 24а, с 25 по 33, 33а, с 34 по 42; помещение II – комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 2, 4, 4а, 5, 6, с 10 по 12, с 14 по 21, 21а; помещение II – комната 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8540, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новороссийская, д.19

Дата оценки: 07 марта 2017 года
Дата составления: 09 марта 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 № 12/03 от 09 марта 2017 года

В соответствии с Заданием №2 от 06.03.2017 к Договору №01/02-2017 от 27.02.2017 на оказание услуг по оценке стоимости недвижимого и движимого имущества находящегося в собственности города Москвы и переданного в хозяйственное ведение ГУП «Московское имущество» в ЦАО, ЮВАО, ВАО г. Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 1115,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 24, 24а, с 25 по 33, 33а, с 34 по 42; помещение II – комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 2, 4, 4а, 5, 6, с 10 по 12, с 14 по 21, 21а; помещение II – комната 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8540, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Новороссийская, д.19.**

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 07 марта 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости общей площадью 1115,7 кв. м на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

46 357 000

(Сорок шесть миллионов триста пятьдесят семь тысяч) 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 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.

8. 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 объекты 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 1

Подход	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	46 144 000
Доходный подход	46 569 000

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 объекта оценки.

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 2

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки, руб.	46 569 000	Не применялся	46 144 000
Удельный вес подхода	0,50	-	0,50
Итоговая величина рыночной стоимости объекта округленно до тысяч, руб.	46 357 000		

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

46 357 000

(Сорок шесть миллионов триста пятьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС

_____

Немова Юлия Александровна

Регистрационный №925.77

от 16 декабря 2009 из реестра 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 39 403 000 руб. до 53 311 000 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.[1]

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
« 10 » марта 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 181/17-st
на ОТЧЕТ № 12/03

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 1115,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 24, 24а, с 25 по 33, 33а, с 34 по 42; помещение II – комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 2, 4, 4а, 5, 6, с 10 по 12, с 14 по 21, 21а; помещение II – комната 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8540, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новороссийская, д.19

Дата составления экспертного заключения: 10 марта 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 № 15-03-17 от 10.03.2017 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:

Андрюшенко 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 – 18 лет.

Москва, 2017 г.

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 № 12/03 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 1115,7 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 24, 24а, с 25 по 33, 33а, с 34 по 42; помещение II – комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 2, 4, 4а, 5, 6, с 10 по 12, с 14 по 21, 21а; помещение II – комната 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8540, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новороссийская, д.19», 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. Андрющенко