



**ОЗФ  
групп**

# **ОТЧЕТ**

**№40/02**

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
площадью 1300,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж  
1, помещение II – комнаты 33, 34; помещение III – комна-  
та 1; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение V –  
комнаты с 1 по 15, кадастровый номер:  
77:02:0023012:4901, расположенного по адресу: г. Москва,  
просп. Мира, д. 122, корп. 1**

**Дата оценки: 27 февраля 2017 года**

**Дата составления: 28 февраля 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](http://www.ozf.ru)  
e-mail: [info@ozf.ru](mailto:info@ozf.ru)

**Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 40/02 от 28 февраля 2017 года**

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 365/о 28.12.2016 года, оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 1300,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты 33, 34; помещение III – комната 1; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение V – комнаты с 1 по 15, кадастровый номер: 77:02:0023012:4901, расположенного по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 122, корп. 1.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 27 февраля 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости общей площадью 1300,5 кв. м на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

**145 991 000 рублей**

**(Сто сорок пять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча) 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» (в последней на дату составления Отчета редакции), 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.



### 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  
«07» марта 2017 г.

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 153/17-st на ОТЧЕТ № 40/02

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
площадью 1300,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1,  
помещение II – комнаты 33, 34; помещение III – комната 1;  
помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение V – комнаты с 1  
по 15, кадастровый номер: 77:02:0023012:4901, расположенного  
по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 122, корп. 1**

**Дата составления экспертного заключения:** 07 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 № 09-03-17 от 07.03.17 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 – 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 № 40/02 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 1300,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты 33, 34; помещение III – комната 1; помещение IV – комната 1; этаж 2, помещение V – комнаты с 1 по 15, кадастровый номер: 77:02:0023012:4901, расположенного по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 122, корп. 1», 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