



ОЗФ
групп

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО
ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24.04.2014 г.

ОТЧЕТ

№ 02/11

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, площадью 842,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Лялин, д. 10/14, строен.1.

Кадастровый (или условный) номер 77:01:0001027:1017

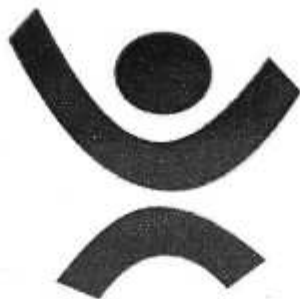
Дата оценки: 31 октября 2016 года

Дата составления: 15 ноября 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

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 02/11 от 15 ноября 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 255/о от 28 октября 2016 года, оценщик «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания, площадью 842,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Лялин пер., д. 10/14, стр. 1, кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001027:1017, являющегося объектом культурного наследия федерального значения «Усадьба, XIX в. – Главный дом».

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 31 октября 2016 года.

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

117 629 400 рублей

(Сто семнадцать миллионов шестьсот двадцать девять тысяч четыреста) рублей без 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, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А.Ю.



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@opoo.ru, www.opoo.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

«15» ноября 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1020/16-st на ОТЧЕТ № 02/11

**Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, площадью
842,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Лялин,
д. 10/14, стр.1. Кадастровый (или условный) номер
77:01:0001027:1017**

Дата составления экспертного заключения: 15 ноября 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № О-161102/6 от 02.11.16 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 № 14/11-16 от 15.11.16 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.

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 № 02/11 «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, площадью 842,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Лялин, д. 10/14, строен.1. Кадастровый (или условный) номер 77:01:0001027:1017», 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. Андрущенко