



ОЗФ
групп

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТ-
НЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 ап-
реля 2014 г.

ОТЧЕТ

№ 04/08

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ п/п	Объект оценки
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 407,5 кв. м номера на по-этажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 15; этаж 2, помещение III – комнаты с 1 по 7; помещение IV – комнаты с 1 по 9; этаж 3, помещенис III – комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 8; помещение IV – комнаты с 1 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4106
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв. м номера на по-этажном плане: этаж 4, помещение I – комната 5; помещение II – комнаты 1, 5, 8, 9; помещение III – комнаты с 1 по 4, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 2, 2а, 3, 4, 6, 7; этаж 5, помещение I – комнаты 1,2; помещение II – комнаты 3, с 6 по 8; помещение III – комнаты 1, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 1, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастро-вый номер: 77:01:0006020:4272

Дата оценки: 04 августа 2016 года

Дата составления: 05 августа 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 № 04/08 от 05 августа 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 163/о от 01.08.2016 года, оценщики ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ п/п	Объект оценки
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 407,5 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 15; этаж 2, помещение III – комнаты с 1 по 7; помещение IV – комнаты с 1 по 9; этаж 3, помещение III – комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 8; помещение IV – комнаты с 1 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4106
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I – комната 5; помещение II – комнаты 1, 5, 8, 9; помещение III – комнаты с 1 по 4, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 2, 2а, 3, 4, 6, 7; этаж 5, помещение I – комнаты 1,2; помещение II – комнаты 3, с 6 по 8; помещение III – комнаты 1, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 1, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4272

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости была произведена по состоянию на 04 августа 2016 года.

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

№ п/п	Объект оценки	Величина рыночной стоимости, руб., с НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 407,5 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 15; этаж 2, помещение III – комнаты с 1 по 7; помещение IV – комнаты с 1 по 9; этаж 3, помещение III – комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 8; помещение IV – комнаты с 1 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4106	28 151 890
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I – комната 5; помещение II – комнаты 1, 5, 8, 9; помещение III – комнаты с 1 по 4, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 2, 2а, 3, 4, 6, 7; этаж 5, помещение I – комнаты 1,2; помещение II – комнаты 3, с 6 по 8; помещение III – комнаты 1, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 1, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4272	19 268 338
ИТОГО		47 420 228

47 420 228

(Сорок семь миллионов четыреста двадцать тысяч двести двадцать восемь) рублей с НДС

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) и 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@opzo.ru, www.opzo.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
« 23 » августа 2016 г.


ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 625/16-st

на ОТЧЕТ № 04/08

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ п/п	Объект оценки
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 407,5 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 15; этаж 2, помещение III – комнаты с 1 по 7; помещение IV – комнаты с 1 по 9; этаж 3, помещение III – комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 8; помещение IV – комнаты с 1 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4106
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв. м номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I – комната 5; помещение II – комнаты 1, 5, 8, 9; помещение III – комнаты с 1 по 4, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 2, 2а, 3, 4, 6, 7; этаж 5, помещение I – комнаты 1,2; помещение II – комнаты 3, с 6 по 8; помещение III – комнаты 1, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 1, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4272

Дата составления экспертного заключения: 23 августа 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-160808/3 от 08.08.16 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 № 12/08-16 от 11.08.2016 г.

Москва, 2016 г.

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, обзор рынка 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 обоснован. 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 рыночной конъюнктуре рынка объекта оценки на дату определения стоимости.

Проведя анализ информации о рынке 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 № 04/08 Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ п/п	Объект оценки
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 407,5 кв.м. номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 15; этаж 2, помещение III – комнаты с 1 по 7; помещение IV – комнаты с 1 по 9; этаж 3, помещение III – комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 8; помещение IV – комнаты с 1 по 10, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4106

2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв. м номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение I – комната 5; помещение II – комнаты 1, 5, 8, 9; помещение III – комнаты с 1 по 4, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 2, 2а, 3, 4, 6, 7; этаж 5, помещение I – комнаты 1,2; помещение II – комнаты 3, с 6 по 8; помещение III – комнаты 1, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8; помещение IV – комнаты 1, 4, 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Народная, д. 8, кадастровый номер: 77:01:0006020:4272
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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