



ОЗФ
групп

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И
ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ

№ 40/03

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, предназначенных для размещения гостиницы:

1. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,7 кв.м., этаж №2, пом. 1, кадастровый номер 77:01:0003026:2621
2. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,3 кв.м., этаж №2, пом. 2, кадастровый номер 77:01:0003026:2622
3. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,1 кв.м., этаж №3, пом. 3, кадастровый номер 77:01:0003026:2625
4. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,1 кв.м., этаж №3, пом. 4, кадастровый номер 77:01:0003026:2626
5. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,9 кв.м., этаж №4, пом. 5, кадастровый номер 77:01:0003026:2630
6. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,1 кв.м., этаж №4, пом. 6, кадастровый номер 77:01:0003026:2631
7. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,3 кв.м., этаж №5, пом. 7, кадастровый номер 77:01:0003026:2635
8. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 67,7 кв.м., этаж №5, пом. 8, кадастровый номер 77:01:0003026:2636
9. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,3 кв.м., этаж №6, пом. 9, кадастровый номер 77:01:0003026:2640
10. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,4 кв.м., этаж №6, пом. 10, кадастровый номер 77:01:0003026:2641
11. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,7 кв.м., этаж №2, пом. 11, кадастровый номер 77:01:0003026:2617
12. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,4 кв.м., этаж №2, пом. 12, кадастровый номер 77:01:0003026:2623
13. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,7 кв.м., этаж №2, пом. 13, кадастровый номер 77:01:0003026:2624
14. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,9 кв.м., этаж №3, пом. 14, кадастровый номер 77:01:0003026:2627
15. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,9 кв.м., этаж №3, пом. 15, кадастровый номер 77:01:0003026:2628
16. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,3 кв.м., этаж №3, пом. 16, кадастровый номер 77:01:0003026:2629
17. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,8 кв.м., этаж №4, пом. 17, кадастровый номер 77:01:0003026:2632
18. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,3 кв.м., этаж №4, пом. 18, кадастровый номер 77:01:0003026:2633
19. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,9 кв.м., этаж №4, пом. 19, кадастровый номер 77:01:0003026:2634
20. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,4 кв.м., этаж №5, пом. 20, кадастровый номер 77:01:0003026:2637
21. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 42,2 кв.м., этаж №5, пом. 21, кадастровый номер 77:01:0003026:2638
22. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,5 кв.м., этаж №5, пом. 22, кадастровый номер 77:01:0003026:2639
23. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,3 кв.м., этаж №6, пом. 23, кадастровый номер 77:01:0003026:2642
24. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,6 кв.м., этаж №6, пом. 24, кадастровый номер 77:01:0003026:2643
25. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,2 кв.м., этаж №6, пом. 25, кадастровый номер 77:01:0003026:2644

Адрес (местонахождение) объекта:

г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.31/35

Дата оценки: 30 марта 2016 года

Дата составления: 30 марта 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

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 066/о от 25 марта 2016 года, оценщики ООО «ОЗФ ГРУПП» произвели оценку рыночной стоимости нежилых помещений, предназначенных для размещения гостиницы. Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.31/35

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 30 марта 2016 г.

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

90 044 600

(Девяносто миллионов сорок четыре тысячи шестьсот) рублей с учетом НДС, в том числе:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,7 кв.м., этаж №2, пом. 1, кадастровый номер 77:01:0003026:2621	3 064 700
2	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,3 кв.м., этаж №2, пом. 2, кадастровый номер 77:01:0003026:2622	4 048 700
3	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,1 кв.м., этаж №3, пом. 3, кадастровый номер 77:01:0003026:2625	3 088 400
4	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,1 кв.м., этаж №3, пом. 4, кадастровый номер 77:01:0003026:2626	4 036 900
5	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,9 кв.м., этаж №4, пом. 5, кадастровый номер 77:01:0003026:2630	3 076 600
6	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,1 кв.м., этаж №4, пом. 6, кадастровый номер 77:01:0003026:2631	4 096 200
7	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,3 кв.м., этаж №5, пом. 7, кадастровый номер 77:01:0003026:2635	3 100 300
8	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 67,7 кв.м., этаж №5, пом. 8, кадастровый номер 77:01:0003026:2636	4 013 200
9	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,3 кв.м., этаж №6, пом. 9, кадастровый номер 77:01:0003026:2640	3 041 000
10	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,4 кв.м., этаж №6, пом. 10, кадастровый номер 77:01:0003026:2641	4 114 000
11	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,7 кв.м., этаж №2, пом. 11, кадастровый номер 77:01:0003026:2617	4 606 000
12	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,4 кв.м., этаж №2, пом. 12, кадастровый номер 77:01:0003026:2623	2 454 100
13	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,7 кв.м., этаж №2, пом. 13, кадастровый номер 77:01:0003026:2624	3 776 100
14	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,9 кв.м., этаж №3, пом. 14, кадастровый номер 77:01:0003026:2627	4 677 100
15	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,9 кв.м., этаж №3, пом. 15, кадастровый номер 77:01:0003026:2628	2 483 800
16	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,3 кв.м., этаж №3, пом. 16, кадастровый номер 77:01:0003026:2629	3 752 400
17	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,8 кв.м., этаж №4, пом. 17, кадастровый номер 77:01:0003026:2630	4 671 200

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
	номер 77:01:0003026:2632	
18	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,3 кв.м., этаж №4, пом. 18, кадастровый номер 77:01:0003026:2633	2 448 200
19	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,9 кв.м., этаж №4, пом. 19, кадастровый номер 77:01:0003026:2634	3 787 900
20	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,4 кв.м., этаж №5, пом. 20, кадастровый номер 77:01:0003026:2637	4 647 500
21	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 42,2 кв.м., этаж №5, пом. 21, кадастровый номер 77:01:0003026:2638	2 501 600
22	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,5 кв.м., этаж №5, пом. 22, кадастровый номер 77:01:0003026:2639	3 764 200
23	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,3 кв.м., этаж №6, пом. 23, кадастровый номер 77:01:0003026:2642	4 582 300
24	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,6 кв.м., этаж №6, пом. 24, кадастровый номер 77:01:0003026:2643	2 466 000
25	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,2 кв.м., этаж №6, пом. 25, кадастровый номер 77:01:0003026:2644	3 746 200
*	Итого:	90 044 600

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) 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@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-ИП «ОПЭО»

Р.В. Шедловский



« 31 » марта 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 139/16-st на ОТЧЕТ № 40/03

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, предназначенных для размещения гостиницы

1. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,7 кв.м., этаж №2, пом. 1, кадастровый номер 77:01:0003026:2621
2. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,3 кв.м., этаж №2, пом. 2, кадастровый номер 77:01:0003026:2622
3. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,1 кв.м., этаж №3, пом. 3, кадастровый номер 77:01:0003026:2625
4. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,1 кв.м., этаж №3, пом. 4, кадастровый номер 77:01:0003026:2626
5. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,9 кв.м., этаж №4, пом. 5, кадастровый номер 77:01:0003026:2630
6. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,1 кв.м., этаж №4, пом. 6, кадастровый номер 77:01:0003026:2631
7. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,3 кв.м., этаж №5, пом. 7, кадастровый номер 77:01:0003026:2635
8. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 67,7 кв.м., этаж №5, пом. 8, кадастровый номер 77:01:0003026:2636
9. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,3 кв.м., этаж №6, пом. 9, кадастровый номер 77:01:0003026:2640
10. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,4 кв.м., этаж №6, пом. 10, кадастровый номер 77:01:0003026:2641
11. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,7 кв.м., этаж №2, пом. 11, кадастровый номер 77:01:0003026:2617
12. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,4 кв.м., этаж №2, пом. 12, кадастровый номер 77:01:0003026:2623
13. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,7 кв.м., этаж №2, пом. 13, кадастровый номер 77:01:0003026:2624
14. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,9 кв.м., этаж №3, пом. 14, кадастровый номер 77:01:0003026:2627
15. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,9 кв.м., этаж №3, пом. 15,

кадастровый номер 77:01:0003026:2628

16. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,3 кв.м., этаж №3, пом. 16, кадастровый номер 77:01:0003026:2629

17. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,8 кв.м., этаж №4, пом. 17, кадастровый номер 77:01:0003026:2632

18. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,3 кв.м., этаж №4, пом. 18, кадастровый номер 77:01:0003026:2633

19. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,9 кв.м., этаж №4, пом. 19, кадастровый номер 77:01:0003026:2634

20. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,4 кв.м., этаж №5, пом. 20, кадастровый номер 77:01:0003026:2637

21. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 42,2 кв.м., этаж №5, пом. 21, кадастровый номер 77:01:0003026:2638

22. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,5 кв.м., этаж №5, пом. 22, кадастровый номер 77:01:0003026:2639

23. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,3 кв.м., этаж №6, пом. 23, кадастровый номер 77:01:0003026:2642

24. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,6 кв.м., этаж №6, пом. 24, кадастровый номер 77:01:0003026:2643

25. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,2 кв.м., этаж №6, пом. 25, кадастровый номер 77:01:0003026:2644

**Адрес (местонахождение) объекта:
г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.31/35**

Дата составления экспертного заключения: 31 марта 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-160321/4 от 21.03.16 г.

Заказчик экспертизы: 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 № 14/03-16 от 25.03.16 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.

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 № 40/03 «Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, предназначенных для размещения гостиницы

1. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,7 кв.м., этаж №2, пом. 1, кадастровый номер 77:01:0003026:2621
2. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,3 кв.м., этаж №2, пом. 2, кадастровый номер 77:01:0003026:2622
3. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,1 кв.м., этаж №3, пом. 3, кадастровый номер 77:01:0003026:2625
4. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 68,1 кв.м., этаж №3, пом. 4, кадастровый номер 77:01:0003026:2626
5. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,9 кв.м., этаж №4, пом. 5, кадастровый номер 77:01:0003026:2630
6. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,1 кв.м., этаж №4, пом. 6, кадастровый номер 77:01:0003026:2631
7. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 52,3 кв.м., этаж №5, пом. 7, кадастровый номер 77:01:0003026:2635
8. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 67,7 кв.м., этаж №5, пом. 8, кадастровый номер 77:01:0003026:2636
9. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 51,3 кв.м., этаж №6, пом. 9, кадастровый номер 77:01:0003026:2640
10. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 69,4 кв.м., этаж №6, пом. 10, кадастровый номер 77:01:0003026:2641
11. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,7 кв.м., этаж №2, пом. 11, кадастровый номер 77:01:0003026:2617
12. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,4 кв.м., этаж №2, пом. 12, кадастровый номер 77:01:0003026:2623
13. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,7 кв.м., этаж №2, пом. 13, кадастровый номер 77:01:0003026:2624
14. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,9 кв.м., этаж №3, пом. 14, кадастровый номер 77:01:0003026:2627
15. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,9 кв.м., этаж №3, пом. 15, кадастровый номер 77:01:0003026:2628
16. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,3 кв.м., этаж №3, пом. 16, кадастровый номер 77:01:0003026:2629
17. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,8 кв.м., этаж №4, пом. 17, кадастровый номер 77:01:0003026:2632
18. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,3 кв.м., этаж №4, пом. 18,

кадастровый номер 77:01:0003026:2633

19. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,9 кв.м., этаж №4, пом. 19, кадастровый номер 77:01:0003026:2634

20. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 78,4 кв.м., этаж №5, пом. 20, кадастровый номер 77:01:0003026:2637

21. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 42,2 кв.м., этаж №5, пом. 21, кадастровый номер 77:01:0003026:2638

22. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,5 кв.м., этаж №5, пом. 22, кадастровый номер 77:01:0003026:2639

23. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 77,3 кв.м., этаж №6, пом. 23, кадастровый номер 77:01:0003026:2642

24. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 41,6 кв.м., этаж №6, пом. 24, кадастровый номер 77:01:0003026:2643

25. нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 63,2 кв.м., этаж №6, пом. 25, кадастровый номер 77:01:0003026:2644

Адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.31/35»,
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