



**ОЗФ**  
**групп**

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

## **ОТЧЕТ**

**№ 01/10**

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:  
здание, назначение нежилое, общая площадь: 231,4 кв.м,  
адрес: г. Москва, ул. Михельсона, д. 53А, кадастровый  
номер: 77:03:0010007:1616**

**Дата оценки: 30 сентября 2016 года**

**Дата составления: 12 октября 2016 года**

**Заказчик: ГУП «Московское имущество»**

**Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»**

**Москва, 2016 год**



**ОЗФ  
групп**

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

### **Информационное письмо к отчету № 01/10 от 12 октября 2016 года**

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 191/о от 22 августа 2016 года, оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь: 231,4 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Михельсона, д. 53А, кадастровый номер: 77:03:0010007:1616

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 30 сентября 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь: 231,4 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Михельсона, д. 53А, кадастровый номер: 77:03:0010007:1616, на дату оценки с учетом, ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

**5 918 858 рублей**

**(Пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч восемьсот пятьдесят восемь 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, ФСО №7 и ФСО №9, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, № 611 от 25.09.2014 г., №327 от 01.06.2015 г. (соответственно).

С уважением,  
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-НП «ОПЭО»  
В.В. Шедловский



« 14 » октября 2016 г.

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 867/16-st на ОТЧЕТ № 01/10

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:  
здание, назначение нежилое, общая площадь: 231,4 кв.м, адрес:  
г. Москва, ул. Михельсона, д. 53А, кадастровый номер:  
77:03:0010007:1616**

**Дата составления экспертного заключения:** 14 октября 2016 года.

**Основание для проведения экспертизы:** Договор № Э-161003/10 от 03.10.16 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 № 08/10-16 от 04.10.16 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:

Андрюшенко Виктор Семёнович – 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.

27	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п.30 ФСО № 7	Да
----	--	--------------	----

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, 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 № 01/10 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: здание, назначение нежилое, общая площадь: 231,4 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Михельсона, д. 53А, кадастровый номер: 77:03:0010007:1616», 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