



ОЗФ
групп

является членом Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации –
**НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ОБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**
№00022 от 25 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ

№ 23/03

**Об определении рыночной стоимости здания, назначение:
нежилое, площадью 3 176,7 кв. м., количество этажей: 2, а
также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Дубнинская, д. 36, кадастровый номер:
77:09:0002007:1096**

Дата оценки: 06 марта 2017 года

Дата составления: 07 марта 2017 года

Заказчик: ГУП «РЭМ»

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2017 год



ОЗФ
групп

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 3/13

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 № 23/03 от 07 марта 2017 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №369/о от 27.12.16 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости здания, назначение: нежилое, площадью 3 176,7 кв. м., количество этажей: 2, а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 36, кадастровый номер: 77:09:0002007:1096.

Оценка произведена по состоянию на 06 марта 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость здания, назначение: нежилое, площадью 3 176,7 кв. м., количество этажей: 2, а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 36, кадастровый номер: 77:09:0002007:1096, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, с НДС:

202 446 000

(Двести два миллиона четыреста сорок шесть тысяч) рублей

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. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).

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»

Р.В. Шедловский



« 10 » марта 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 163/17-st на ОТЧЕТ № 23/03

**Об определении рыночной стоимости здания, назначение:
нежилое, площадью 3 176,7 кв. м., количество этажей: 2,
а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Дубнинская, д. 36, кадастровый номер: 77:09:0002007:1096**

Дата составления экспертного заключения: 10 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 № 13-03-17 от 10.03.2017 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 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.

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 № 23/03 «Об определении рыночной стоимости здания, назначение: нежилое, площадью 3 176,7 кв. м., количество этажей: 2, а также подземных: 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 36, кадастровый номер: 77:09:0002007:1096», 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