



ЗАО «РентКонтракт»
107370, г. Москва, Открытое шоссе,
д. 48А, стр. 2
ОГРН 1047796847284 от 05.11.2004 г.
тел.: 8(495)760-77-40



ОТЧЕТ

№ р-05-11

**Об определении рыночной стоимости здания, назначение:
нежилое, общей площадью 2 831,3 кв. м, кадастровый
номер: 77:08:0008002:1097, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Кулакова, д. 3, корп. 2**

Дата оценки: 07 ноября 2016 года

Дата составления: 08 ноября 2016 года

Заказчик: ГУП «Московское имущество»

Исполнитель: ЗАО «РентКонтракт»

Москва, 2016 год



ЗАО «РентКонтракт»
107370, г. Москва, Открытое шоссе,
д. 48А, стр. 2
ОГРН 1047796847284 от 05.11.2004 г.
тел.: 8(495)760-77-40



Сопроводительное письмо к отчету об оценке № р-05-11 от 08 ноября 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №175/р от 21.10.2016 г., оценщик ЗАО «РентКонтракт» произвел оценку рыночной стоимости здания, назначение: нежилое, общей площадью 2 831,3 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0008002:1097, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кулакова, д. 3, корп. 2.

Оценка произведена по состоянию на 07 ноября 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость здания, назначение: нежилое общей площадью 2 831,3 кв. м (кадастровый номер: 77:08:0008002:1097, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кулакова, д. 3, корп. 2, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, с НДС:

165 748 000

(Сто шестьдесят пять миллионов семьсот сорок восемь 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).

Генеральный директор



Васильева Н.В.



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, 223-68-50, 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



« 17 » ноября 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1032/16-st на ОТЧЕТ № р-05-11

**Об определении рыночной стоимости здания, назначение:
нежилое, общей площадью 2 831,3 кв. м, кадастровый номер:
77:08:0008002:1097, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Кулакова, д. 3, корп. 2**

Дата составления экспертного заключения: 17 ноября 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-161108/1 от 08.11.16 г.

Заказчик экспертизы: ЗАО «РентКонтракт». Юридический адрес: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 48А, стр. 2. Фактический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 3/13, стр. 1. ОГРН 1047796847284 от 05.11.2004 г. На основании Письма № 01/11-16 от 17.11.2016 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., кандидат технических наук, оценщик 1 категории, стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.

Москва, 2016 г.

	фактического использования.		
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, обзор 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

Замечания, влияющие на результаты оценки

Эксперт не выявил существенных недостатков в рассматриваемом отчете об оценке.

Вывод

По результатам проведенной экспертизы Отчет № р-05-11 «Об определении рыночной стоимости здания, назначение: нежилое, общей площадью 2 831,3 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0008002:1097, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кулакова, д. 3, корп. 2», выполненный ЗАО «РентКонтракт», 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