



ЗАО «РентКонтракт»
107370, г. Москва, Открытое шоссе,
д. 48А, стр. 2
ОГРН 1047796847284 от 05.11.2004 г.
тел.: 8(495) 623-69-63

ОТЧЕТ

№ р-31-09

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с 1 по 12; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 8, 17, 18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, с 21 по 50; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 6, 6а, 6б, 6в, 7, 8, 8а, 8б, 8в, с 9 по 18), общей площадью 2 313 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 59, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0011006:9480.

Дата оценки: 30 сентября 2016 года

Дата составления: 02 октября 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) 623-69-63

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № р-31-09 от 02 октября 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 145/р от 02 августа 2016 года, оценщики ЗАО «РентКонтракт» произвели оценку рыночной стоимости нежилого помещения (номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с I по 12; этаж I, помещение I – комнаты с I по 8, 17, 18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, с 21 по 50; этаж 2, помещение I – комнаты с I по 6, 6а, 6б, 6в, 7, 8, 8а, 8б, 8в, с 9 по 18), общей площадью 2 313 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 59, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0011006:9480.

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 оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:

173 966 000 рублей

(Сто семьдесят три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей с 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 и ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. №611 (соответственно).

Генеральный директор ЗАО «РентКонтракт»



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, 223-69-50, 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



«03» октября 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 811/16-st

на ОТЧЕТ № р-31-09

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с I по 12; этаж I, помещение I – комнаты с I по 8, 17, 18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, с 21 по 50; этаж 2, помещение I – комнаты с I по 6, 6а, 6б, 6в, 7, 8, 8а, 8б, 8в, с 9 по 18), общей площадью 2 313 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 59, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0011006:9480.

Дата составления экспертного заключения: 03 октября 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-161003/1 от 03.10.2016 г.

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское имущество» в лице ЗАО «РепКонтракт». 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 № 03/10-16 от 03.10.2016 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 Семесович – 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 I категории, кандидат технических наук, стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.

Москва, 2016 г.

	незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его 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 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 № р-31-09 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (номера на поэтажном плане: подвал, помещение I –

комнаты с 1 по 12; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 8, 17, 18, 18а, 18б, 19, 20, 20а, 20б, с 21 по 50; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 6, 6а, 6б, 6в, 7, 8, 8а, 8б, 8в, с 9 по 18), общей площадью 2 313 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 59, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0011006:9480.», 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