



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-27/03

**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: 28 марта 2016 года

Дата составления: 01 апреля 2016 года

Заказчик: ГУП «Московское имущество»

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2016 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В таблице 1 указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

Общие сведения, цель и назначения оценки

Таблица 1

Объект оценки:	Здание, назначение: нежилое, общей площадью 2 831,3 кв. м, кадастровый номер: 77:08.0008002:1097, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кулакова, д. 3, корп. 2
Месторасположение Объекта оценки:	г. Москва, ул. Кулакова, д. 3, корп. 2
Правообладатель:	Право собственности – г. Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы. Право хозяйственного ведения принадлежит Государственному унитарному предприятию города Москвы «Московское имущество» (ГУП «Московское имущество»)
Заказчик оценки:	ГУП «Московское имущество»
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	28 марта 2016 года
Дата осмотра Объекта оценки:	28 марта 2016 года
Дата составления отчета:	01 апреля 2016 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены
Допущения, на которых должна основываться оценка:	1. Договор аренды с ЧУ ДО Детский сад «Аленушка» № 17-00056/07 от 26.04.07 + д/с от 01.07.11 + д/с от 19.03.14 с 01.03.2007 г. до 30.06.2020 г. (площадь в аренде 556,4 кв. м). 2. Договор аренды с ЧУ СОШ "Семейный лад" № 9-257/01 от 04.10.01 + д/с от 25.03.04 + д/с 01.01.06 + д/с от 01.10.09 + 18.02.11 + 30.09.2014 с 01.06.2001 до 29.09.2019 (площадь в аренде 1 225,8 кв. м) Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке 049/р от 28.03.2016 г.
Порядковый номер отчета:	№ р-27/03
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход, руб. с НДС:	228 123 504
Доходный подход, руб. с НДС:	240 125 838
Величина влияния обременения в виде договора аренды от 26.04.2007 № 1700056/07 помещения площадью 556,4 кв. м, с НДС	34 856 719
Величина влияния обременения в виде договора аренды от 04.10.2010 № 9-257/2001 помещения площадью 1 225,8 кв. м, с НДС	18 709 937
Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на дату проведения оценки составляет, округленно:	179 358 000 рублей с НДС
Курс на дату оценки:	1 доллар США = 68,4346 руб.



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-27/03 от 01 апреля 2016 года

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №049/р от 28.03.2016 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 28 марта 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:

179 358 000

(Сто семьдесят девять миллионов триста пятьдесят 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@opzo.ru, www.opzo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-66-99

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
«07» апреля 2016 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 203/16-st на ОТЧЕТ № р-27/03

**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: 07 апреля 2016 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Э-160401/2 от 01.04.2016 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 № 05/03-16 от 07.04.2016 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.

Вывод

По результатам проведенной экспертизы Отчет № р-27/03 «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. Андрющенко