



**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-14-12**

**Об оценке рыночной стоимости объектов, расположенных по адресу:**

**г. Москва, 2-й Варшавский пр-д, д.1, в составе:**

- 1. Железнодорожное полотно и повышенный путь.**
- 2. Склад минерального порошка.**
- 3. Наружные сети.**
- 4. Благоустройство территории (железобетонный забор, ограждения, асфальтовое покрытие площадки)**

**Дата оценки: 01 декабря 2016 года**

**Дата составления: 13 декабря 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-14-12 от 13 декабря 2016 года**

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 196/р от 01 декабря 2016 года, оценщики ЗАО «РентКонтракт» произвели оценку рыночной стоимости объектов, расположенных по адресу: г. Москва, 2-й Варшавский пр-д, д.1 в составе:

1. Железнодорожное полотно и повышенный путь.
2. Склад минерального порошка.
3. Наружные сети.
4. Благоустройство территории (железобетонный забор, ограждения, асфальтовое покрытие площадки)

Оценка рыночной стоимости объектов оценки была произведена по состоянию на 01 декабря 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость данных объектов на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**18 783 014 рублей**

**(Восемнадцать миллионов семьсот восемьдесят три тысячи четырнадцать)**  
**рублей без учета НДС, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Железнодорожное полотно и повышенный путь	6 319 397,00
2	Склад минерального порошка	779 720,00
3	Наружные сети	4 616 735,00
4	Благоустройство территории (железобетонный забор, ограждения, асфальтовое покрытие площадки)	7 067 162,00

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, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. №611 (соответственно).

Генеральный директор  
ЗАО «РентКонтракт»



Васильева Н.В.





### 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»

М.А. Цветкова

«27» января 2017 г.



## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 38/17-st на ОТЧЕТ № p-14-12**

**Об определении рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу:  
г. Москва, 2-й Варшавский пр-д, д.1 в составе: железнодорожное полотно и  
повышенный путь, склад минерального порошка, наружные сети,  
благоустройство территории (железобетонный забор, ограждения, асфальтовое  
покрытие площадки).**

**Дата составления экспертного заключения:** 27 января 2017 года.

**Основание для проведения экспертизы:** № Р-170110/3 от 10.01.2017 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.

**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:**

Рожков Михаил Юрьевич – член 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 № 00719 от 14.11.2012 г., стаж работы в оценочной деятельности – 9 лет.

**Москва, 2017 г.**



### **Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки**

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, обзор рынка капитального строительства города Москвы, сделано заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки.

При выборе и обосновании применения подходов к проведению оценки оценщик отказался от использования сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, учитывая отсутствия рынка строительных сооружений в г. Москве, выбор оценщиком затратного подхода к оценке и отказ от использования сравнительного и доходного подходов - 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.

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-14-12 Об определении рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, 2-й Варшавский пр-д, д.1 в составе: железнодорожное полотно и повышенный путь, склад минерального порошка, наружные сети, благоустройство территории (железобетонный забор, ограждения, асфальтовое покрытие площадки), 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 тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для определения рыночной стоимости права собственности.

Эксперт .....



М.Ю. Рожков