



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

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА  
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И  
ОЦЕНЩИКОВ» №00016 от 28 августа 2013 г.

## **ОТЧЕТ**

**№ р-28-05**

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:**

- нежилое помещение, площадь 19,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комната 33, кадастровый номер: 77:02:0008005:7824;
- нежилое помещение, площадь 588,5 кв.м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5, 5а, с 11 по 20, 20а, 21, 21а, с 22 по 27, 27а, 28, 28а, 28б, 28в, 28г, 28д, с 29 по 31, 31а, 32, 32а, 32б, кадастровый номер: 77:02:0008002:9166;
- нежилое помещение, площадь 440,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, 7, 7а, с 8 по 13, 13а, с 14 по 23, кадастровый номер: 77:02:0008002:9167, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Каргопольская, д. 14, корп. 2

**Дата оценки:** 18 мая 2017 года

**Дата составления:** 19 мая 2017 года

**Заказчик:** ГУП «РЭМ»

**Исполнитель:** ЗАО «РентКонтракт»

**Москва, 2017 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

Генеральному директору ГУП «РЭМ»  
г-ну Истигину А. В.

Уважаемый Андрей Владимирович!

Согласно Договору на оказание услуг по оценке №224/р от 28.12.16 г., оценщик ЗАО «РентКонтракт» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

- нежилое помещение, площадь 19,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комната 33, кадастровый номер: 77:02:0008005:7824;
- нежилое помещение, площадь 588,5 кв.м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5, 5а, с 11 по 20, 20а, 21, 21а, с 22 по 27, 27а, 28, 28а, 28б, 28в, 28г, 28д, с 29 по 31, 31а, 32, 32а, 32б, кадастровый номер: 77:02:0008002:9166;
- нежилое помещение, площадь 440,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, 7, 7а, с 8 по 13, 13а, с 14 по 23, кадастровый номер: 77:02:0008002:9167, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Каргопольская, д. 14, корп. 2.

Оценка произведена по состоянию на 18 мая 2017 года.

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

**36 743 000**

**(Тридцать шесть миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей, в т.ч.**

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб
подвал, помещение I - комната 33	19,30	77:02:0008005:7824	693 276
подвал, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5, 5а, с 11 по 20, 20а, 21, 21а, с 22 по 27, 27а, 28, 28а, 28б, 28в, 28г, 28д, с 29 по 31, 31а, 32, 32а, 32б	588,50	77:02:0008002:9166	17 000 436
этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, 7, 7а, с 8 по 13, 13а, с 14 по 23	440,10	77:02:0008002:9167	19 049 288
Итого:	1 047,90		36 743 000

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  
ЗАО «РентКонтракт»



Васильева Н.В.



### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.
- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Согласно требованиям п. 25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, составляют:

#### Результаты оценки, полученные различными подходами

Таблица 1

Подход	Значение
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	39 417 806
Доходный подход	34 069 187

Таким образом, можно сделать вывод, что полученные результаты при применении разных подходов имеют расхождение, не превышающее 30%, следовательно, оба результата, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов могут быть приняты к согласованию рыночной стоимости объекта оценки.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 2

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	39 417 806	0,5	34 069 187	0,5
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) с учетом стоимости капитального ремонта, руб.	36 743 497			
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) с учетом стоимости капитального ремонта, руб. (округленно)	36 743 000			

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС на дату оценки округленно составила: 36 743 000 руб. Для определения рыночной стоимости каждого помещения в отдельности, Оценщик применил корректировку на общую площадь и этаж расположения, взяв за эталон 1 этаж помещений площадью от 250 - 500 кв.м<sup>1</sup>, таким образом, чтобы средневзвешенная стоимость за все помещения в итоге соответствовала расчетной.

**36 743 000**

**(Тридцать шесть миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей, в т.ч.**

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная стоимость, руб</b>
подвал, помещение I - комната 33	19,30	77:02:0008005:7824	693 276
подвал, помещение I - комната 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5, 5а, с 11 по 20, 20а, 21, 21а, с 22 по 27, 27а, 28, 28а, 28б, 28в, 28г, 28д, с 29 по 31, 31а, 32, 32а, 32б	588,50	77:02:0008002:9166	17 000 436
этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, 7, 7а, с 8 по 13, 13а, с 14 по 23	440,10	77:02:0008002:9167	19 049 288
<b>Итого:</b>	<b>1 047,90</b>		<b>36 743 000</b>

**Железнова Екатерина Владимировна**  
Регистрационный № 1446.77 от 28.09.2016 г.  
в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

**Примечание:** В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: от 31 950 867 руб. до 42 255 022 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Обоснование корректировок представлено в разделе 7.1.2

<sup>2</sup> Лейфер Л.А. Требования ФСО 7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.



**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



«30» мая 2017 г.

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 477/17-st**

**на ОТЧЕТ № p-28-05**

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:**

- нежилое помещение, площадь 19,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комната 33, кадастровый номер: 77:02:0008005:7824;
- нежилое помещение, площадь 588,5 кв.м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5, 5а, с 11 по 20, 20а, 21, 21а, с 22 по 27, 27а, 28, 28а, 28б, 28в, 28г, 28д, с 29 по 31, 31а, 32, 32а, 32б, кадастровый номер: 77:02:0008002:9166;
- нежилое помещение, площадь 440,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, 7, 7а, с 8 по 13, 13а, с 14 по 23, кадастровый номер: 77:02:0008002:9167, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Каргопольская, д. 14, корп. 2

Дата составления экспертного заключения: 30 мая 2017 года.

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

Заказчик экспертизы: Государственное унитарное предприятие города Москвы «РЭМ» в лице 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 № 18.05.17 от 30.05.2017 г.

**Сведения об эксперте:**

Андрюшенко Виктор Семенович, член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 13.77 от 15.10.2007 г.



	о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.		
--	---	--	--

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 рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам**

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.

Эксперт не выявил в рассматриваемом отчете об оценке нарушений и технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

**Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке**

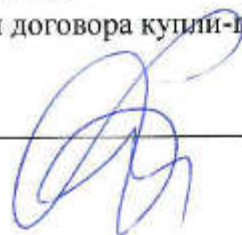
По результатам проведенной экспертизы Отчет № р-28-05 «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: - нежилое помещение, площадь 19,3 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комната 33, кадастровый номер: 77:02:0008005:7824; - нежилое помещение, площадь 588,5 кв.м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 5, 5а, с 11 по 20, 20а, 21, 21а, с 22 по 27, 27а, 28, 28а, 28б, 28в, 28г, 28д, с 29 по 31, 31а, 32, 32а,

326, кадастровый номер: 77:02:0008002:9166; - нежилое помещение, площадь 440,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 5, 7, 7а, с 8 по 13, 13а, с 14 по 23, кадастровый номер: 77:02:0008002:9167, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Каргопольская, д. 14, 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 тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для заключения договора купли-продажи.

Эксперт .....



В.С. Андрияшненко