



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 341-МА-ТИ/16

ТОМ 1¹

"Оценка рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 2 136,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 1; нежилого здания общей площадью 2 542,8 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д.8, стр. 2, расположенного на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001050:129), общей площадью 683 кв. м;

нежилых помещений общей площадью 2 349,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 3"

Дата оценки: 25 июля 2016 г.

Дата составления: 01 сентября 2016 г.

Заказчик: ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

Москва 2016

¹ Отчет об оценке № 341-МА-ТИ/16 в двух томах (количество страниц - 705)

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 341-МА-ТИ/16 от 18 августа 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 2 136,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 1; нежилого здания общей площадью 2 542,8 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 2, расположенного на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001050:129), общей площадью 683 кв. м; нежилых помещений общей площадью 2 349,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 3.

Оценка объекта проведена по состоянию на 25 июля 2016 года. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Оценка" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 341-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") сделан вывод, что величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 25 июля 2016 г. составляет округленно² (без учета НДС):

394 000 000

(Триста девяносто четыре миллиона) руб.

— с учетом НДС

464 920 000

(Четыреста шестьдесят четыре миллиона девятьсот двадцать тысяч) руб.

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 1 июня 2015 г. № 326 (ФСО 8), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор Управления по развитию бизнеса
Направление "Финансовый консалтинг"
ООО "ЭсАрДжи-Оценка"
("SRG-Appraisal")



И. В. Терешин

² Округлено до миллионов рублей

помещение б/н - комнаты А, Б, В, этаж 4, помещение XX, комнаты с 1 по 9, помещение XXI, комнаты с 1 по 9, помещение XXII, комнаты с 1 по 9, помещение XXIII, комнаты с 1 по 9, помещение XXIV, комнаты с 1 по 9, помещение XXV, комнаты с 1 по 9, помещение б/н - комнаты А, Б, В.

Источник информации: данные Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость объекта оценки. При оценке использовался затратный подход. Сравнительный и доходный подходы не применялись. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в п. 7.1 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.2

Результаты оценки рыночной стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке

Наименование подхода	Результат в рамках подхода, руб.
Доходный подход	393 360 994
Затратный подход	-
Сравнительный подход	-
Итого:	393 360 994

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет округленно:

394 000 000

(Триста девяносто четыре миллиона рублей) руб.

Попозиционная разбивка рыночной стоимости представлена далее в таблице.

Табл. 5.3

№ п/п	Адреса объектов нежилого фонда	Кадастровый номер объекта недвижимости	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления (без учета НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 1	-	120 000 000	141 600 000
2	г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 2	77:01:0001050:1018	149 000 000	175 820 000
3	г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 3	-	125 000 000	147 500 000
4	Итого		394 000 000	464 920 000

Оценщик



А. В. Шпатарь

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщиков, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщиков, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/060916/583

на ОТЧЁТ № 341-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 2 136,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 1; нежилого здания общей площадью 2 542,8 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 2 с относящимся земельным участком (кадастровый номер 77:01:0001050:129) общей площадью 683 кв. м; нежилых помещений общей площадью 2 349,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, д. 8, стр. 3»

выполненный: ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 07 сентября 2016 года

Краснодар
2016 г

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ


Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости отраженная в отчете (стоимость объекта оценки) соответствует рыночной стоимости, как наиболее вероятной цене, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, в рамках вида проводимой экспертизы.

5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подписи Экспертов:

Эксперт
квалификационный аттестат
№ 000169-006



/И.В. Мазаев/
фио

Утверждено:

Руководитель
отделения по
Московской области

регионального
г. Москва и





/К. Ю. Кулаков/
фио