



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 295-МА-ТИ/16

**"Оценка рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 1 089,6 кв. м, в здании по адресу:
г. Москва, просп. Мира д. 10, стр. 1"**

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

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 295-МА-ТИ/16 от 28 июля 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 1 089,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 10, стр. 1.

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 № 295-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 округленно¹ (без учета НДС):

62 000 000

(Шестьдесят два миллиона) руб.

— с учетом НДС

73 160 000

(Семьдесят три миллиона сто шестьдесят 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

¹ Округлено до миллионов рублей

заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке по Договору не привлекались другие специалисты.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 295-МА-ТИ/16 от 28 июля 2016 г., заключенный между ООО "ЭсАрдЖи-Оценка" и ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК" (далее – Договор).

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

<i>Объект оценки</i>	
Тип объектов недвижимости	Нежилое помещения ³
Адрес расположения	г. Москва, просп. Мира, д. 10, стр.1
Назначение здания	Нежилое
Кадастровый (или условный номер) зданий	77:01:0003042:1015
Общая площадь здания, кв. м	1 089,6

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

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость объекта оценки. При оценке использовался доходный подход. Сравнительный и затратный 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	62 441 348
Затратный подход	–
Сравнительный подход	–
Итого:	62 441 348

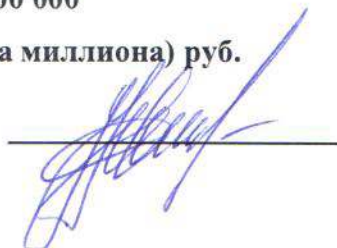
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

62 000 000

(Шестьдесят два миллиона) руб.

Оценщик



А. В. Шпатарь

³ См. Раздел 3 Отчета.



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/070916/587

на ОТЧЁТ № 295-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью
1 089,6 кв. м, в здании по адресу:
г. Москва, просп. Мира д. 10, стр. 1»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 09 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



подпись

/И.В. Мазаев/
фио

Утверждено:

Руководитель регионального
отделения по г. Москва и
Московской области



подпись

/К. Ю. Кулаков/
фио