



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 300-МА-ТИ/16**

**"Оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4 274,2 кв. м, расположенного по адресу:  
г. Москва, наб. Софийская, д. 30, строен. 2 с учетом прав и обязанностей действующего инвестиционного  
контракта № 10-1115/р-2 от 09.10.1997 г., ДС № 1 от 11.12.2012 г.,  
ДС № 2 от 18.05.2015 г., ДС №3 от 01.09.2016 г."**

**Дата оценки: 28 сентября 2016 г.**

**Дата составления: 08 декабря 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 № 300-МА-ТИ/16 от 28 сентября 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания общей площадью 4 274,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Софийская, д. 30, строен. 2 с учетом прав и обязанностей действующего инвестиционного контракта № 10-1115/р-2 от 09.10.1997 г., ДС № 1 от 11.12.2012 г., ДС № 2 от 18.05.2015 г., ДС №3 от 01.09.2016 г.

Оценка объекта проведена по состоянию на 28 сентября 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 № 300-МА-ТИ/16 от 08 декабря 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 28 сентября 2016 г. составляет округленно<sup>1</sup> (без учета НДС):

**131 000 000**

**(Сто тридцать один миллион) руб.**

— с учетом НДС

**154 580 000**

**(Сто пятьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят 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**

<sup>1</sup> Округлено до миллиона рублей

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 300-МА-ТИ/16 от 28 сентября 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 объекта недвижимости	Нежилое здание
Адрес расположения	г. Москва, наб. Софийская, д. 30, строен. 2
Назначение объекта	Нежилое
Кадастровый (или условный номер) здания	77:01:0002021:1039
Общая площадь здания	4 274,2

*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 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. без учета НДС	Результат в рамках подхода, руб. с учетом НДС
Доходный подход	130 502 100	-
Затратный подход	-	-
Сравнительный подход	-	-
<b>Итого, округленно<sup>3</sup>:</b>	<b>131 000 000</b>	<b>154 580 000</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### 5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно<sup>4</sup> составляет:

- без учета НДС

**131 000 000**

(Сто тридцать один миллион рублей) руб.

- с учетом НДС

**154 580 000**

(Сто пятьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят тысяч рублей) руб.

Оценщик



А. В. Шпатарь

<sup>3</sup> Округлено до миллиона рублей

<sup>4</sup> Округлено до миллиона рублей



Саморегулируемая организация  
Региональная ассоциация оценщиков

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/081216/841**

на ОТЧЁТ № 300-МА-ТИ/16 от 08 декабря 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 4 274,2 кв. м,  
расположенного по адресу:  
г. Москва, наб. Софийская, д. 30, строен. 2 с учетом прав и обязанностей  
действующего инвестиционного  
контракта № 10-1115/р-2 от 09.10.1997 г., ДС № 1 от 11.12.2012 г.,  
ДС № 2 от 18.05.2015 г., ДС №3 от 01.09.2016 г.»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение  
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 08 декабря 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