



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 293-МА-ТИ/16**

**" Оценка рыночной стоимости нежилых зданий общей площадью 1 375,6 кв. м, расположенных по адресам:  
г. Москва, 3й Кадашевский пер., д.3, стр. 1 и стр. 7"**

**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 № 293-МА-ТИ/16 от 28 июля 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых зданий общей площадью 1 375,6 кв. м, расположенных по адресам: г. Москва, 3й Кадашевский пер., д.3, стр. 1 и стр. 7.

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 № 293-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 округленно<sup>1</sup> (без учета НДС):

**84 000 000**

**(Восемьдесят четыре миллиона) руб.**

— с учетом НДС

**99 120 000**

**(Девяносто девять миллионов сто 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**

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



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, 3-й Кадашевский пер., д. 3, стр. 1	77:01:0002016:1007	22 000 000	25 960 000
2	г. Москва, 3-й Кадашевский пер., д. 3, стр. 7	77:01:0002016:1060	62 000 000	73 160 000
3	Итого		84 000 000	99 120 000

Оценщик



#### 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 № 77/060916/577**

на ОТЧЁТ № 293-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых зданий общей площадью 1 375,6 кв. м, расположенных по адресам: г. Москва, 3й Кадашевский пер., д.3, стр. 1 и стр. 7»

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

  
\_\_\_\_\_ **подпись**  
  
\_\_\_\_\_ **подпись**

/И.В. Мазаев/  
фио

### Утверждено:

Руководитель  
отделения по  
Московской области

регионального  
г. Москва и

/К. Ю. Кулаков/  
фио