



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 345-МА-ТИ/16**

**" Оценка рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 772,8 кв.м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Б. Серпуховская, д. 44"**

**Дата оценки: 18 августа 2016 г.**

**Дата составления: 19 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 № 345-МА-ТИ/16 от 18 августа 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 772,8 кв. м, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Б. Серпуховская, д. 44.

Оценка объекта проведена по состоянию на 18 августа 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 № 345-МА-ТИ/16 от 19 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 18 августа 2016 г. составляет округленно<sup>1</sup> (без учета НДС):

**25 000 000**

**(Двадцать пять миллионов) руб.**

— с учетом НДС

**29 500 000**

**(Двадцать девять миллионов пятьсот 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



## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 345-МА-ТИ/16 от 18августа 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	Нежилые встроенные помещения
Адрес расположения	В здании по адресу: г. Москва, ул. Б. Серпуховская, д. 44
Назначение здания	Нежилое
Кадастровый (или условный номер) здания, в котором расположены встроенные помещения	77:01:0006012:1030
Кадастровые номера помещений, в том числе	77:01:0002016:1007
– помещение № 45	77:01:0006012:1717
– помещение №59	77:01:0006012:1721
– помещение № 60	77:01:0006012:1720
– помещение № 61	77:01:0006012:1722
– помещение № 61а	77:01:0006012:1723
– помещение № 62	77:01:0006012:1725
– помещение № 63	77:01:0006012:1726
– помещение № 64	77:01:0006012:1727
– помещение № 64а	77:01:0006012:1728
Общая площадь помещений, кв.м	772,8

### 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*

<i>Наименование подхода</i>	<i>Результат в рамках подхода, руб.</i>
Доходный подход	24 546 865
Затратный подход	–
Сравнительный подход	–
Итого:	24 546 865

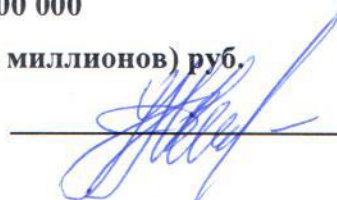
### 5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

**25 000 000**

**(Двадцать пять миллионов) руб.**

Оценщик



**А. В. Шпатарь**



Саморегулируемая организация  
Региональная ассоциация оценщиков

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/210916/615**

на ОТЧЁТ № 345-МА-ТИ/16 от 19 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 772,8 кв.м,  
расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Б. Серпуховская, д. 44»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение  
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 23 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



/К. Ю. Кулаков/  
фио