



ОТЧЕТ № 2019-01/1118

об оценке рыночной стоимости следующих объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 24, стр. 1:

1. Нежилого здания (кадастровый номер 77:01:0004014:1037), общей площадью 1 229,4 кв.м
2. Права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:01:0004014:21), общей площадью 1 200,0 кв.м
3. Нежилого здания (гараж №1), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
4. Нежилого здания (гараж №2), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
5. Нежилого здания (гараж №3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
6. Нежилого здания (гараж №4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
7. Нежилого здания (гараж №5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21

Заказчик:

Закрытое Акционерное Общество «Союз»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»

Москва-2020



Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением № 2 к Договору № 2019-01/1118 от «11» ноября 2019 г. оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса» произвел оценку рыночной стоимости следующих объектов, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 24, стр. 1:

1. Нежилого здания (кадастровый номер 77:01:0004014:1037), общей площадью 1 229,4 кв.м
2. Права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:01:0004014:21), общей площадью 1 200,0 кв.м
3. Нежилого здания (гараж №1), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
4. Нежилого здания (гараж №2), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
5. Нежилого здания (гараж №3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
6. Нежилого здания (гараж №4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21
7. Нежилого здания (гараж №5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с Заказчиком, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки – для реализации объектов оценки на торгах в рамках конкурсного производства.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7) и стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения оценщика о стоимости Объекта оценки.

Таблица №1. Итоговая рыночная и ликвидационная стоимость Объекта оценки на «11» ноября 2019 г.¹

№ п/п	Описание	Адрес местонахождения	Общая площадь	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004014:1037	г. Москва, ул. Зоологическая, д. 24, стр. 1	1 229,4 кв.м	129 026 592	107 522 160
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004014:21		1 200,0 кв.м	37 985 302	31 654 418
3	Нежилое здание (гараж №1), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21		14,6 кв.м.	166 536	138 780
4	Нежилое здание (гараж №2), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21		14,9 кв.м.	164 536	137 113
5	Нежилое здание (гараж №5)		14,7 кв.м.	163 452	136 210

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются, рыночная стоимость земельного участка в составе Объекта оценки НДС не облагается



№ п/п	Описание	Адрес местонахождения	Общая площадь	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
	№3), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21				
6	Нежилое здание (гараж №4), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21		14,8 кв.м.	163 452	136 210
7	Нежилое здание (гараж №5), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004014:21		49,0 кв.м	987 131	822 609
Итого:				168 657 001 (сто шестьдесят восемь миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч один рубль)	140 547 500 (сто сорок миллионов пятьсот сорок семь тысяч пятьсот рублей)

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Начальник Департамента оценки,
Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса»²



А.В. Михальченко

² Доверенность № 1 от 21 сентября 2018 года