

с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 39

775-2818 info@dro.ru www.dro.ru

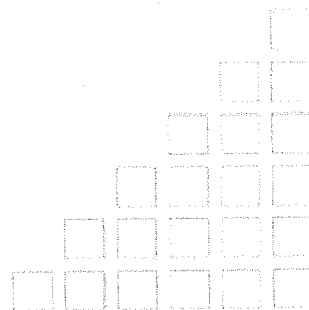
ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 138/Д(У)-001-0404

от 13.12.2016 г.

об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

Москва 2016



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №138 от 05 декабря 2016 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной, общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м	
Оцениваемые имущественные права	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а	Право собственности
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	Аренда до 2021 года
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	13.12.2016 г.	
Дата составления отчета об оценке	13.12.2016 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 138/Д(У)-001-0404 от 13.12.2016 г.	

Результаты оценки, полученные при применении подходов

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов).

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 13.12.2016 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	90 179 881
Сравнительный подход	63 642 930
Доходный подход	69 448 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (13.12.2016г.) округленно составляет:

66 545 000 (Шестьдесят шесть миллионов пятьсот сорок пять тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе рыночная стоимость прав аренды земельного участка

17 466 000 (Семнадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей, без учета НДС.

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	66 545 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	49 079 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха д.4-а Кадастровый (или условный) номер: 66.41:07 11072:0018	17 466 000
Итого		66 545 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Курочкин Александр Леонидович

Оценщик

Крылова Ксения Александровна

М.П.