

с 1998 года



# КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 39

8775-2818 [Info@dro.ru](mailto:Info@dro.ru) [www.dro.ru](http://www.dro.ru)

## ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 146/Д(У)-001-0404

от 12.12.2017 г.

об оценке объекта недвижимости,

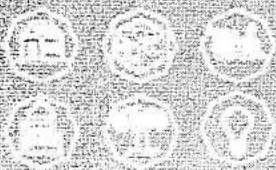
расположенного по адресу:

г.Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

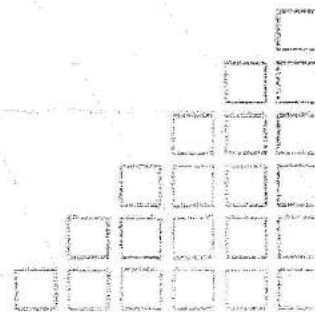
в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)



Москва 2017



**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 № 146 от 23 ноября 2017 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 3 203 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 и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	12.12.2017 г.	
Дата составления отчета об оценке	12.12.2017 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 146/Д(У)-001-0404 от 12.12.2017 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 12.12.2017г.)**

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	76 237 213
Сравнительный подход	54 928 898
Доходный подход	58 477 422

## ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (12.12.2017г.) округленно составляет:

**56 703 000** (Пятьдесят шесть миллионов семьсот три тысячи) рублей без учета НДС,


в том числе рыночная стоимость прав аренды земельного участка

**13 396 000** (Тринадцать миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей, без учета НДС.

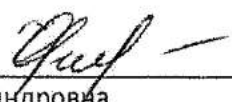
Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	56 703 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	43 307 000
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	13 396 000
<b>Итого</b>		<b>56 703 000</b>

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

  
Попков Алексей Владимирович

Оценщик

  
Крылова Ксения Александровна

