



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 298-МА-ТИ/16**

**"Оценка рыночной стоимости нежилых и жилых помещений, общей площадью 828,1 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Серебрянический пер., д. 11/12, расположенном на земельном участке по адресу: г. Москва, Серебрянический пер., вл. 11/12, стр.2, кадастровый номер 77:01:0001020:54, площадью 700 кв. м"**

**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**

Попозиционная разбивка итоговой рыночной стоимости представлена в таблице ниже.

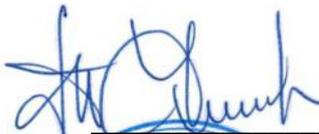
Адреса объектов	Площадь помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК", кв. м	Тип площади	Площади по типам, кв. м	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб. <sup>3</sup>	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
г. Москва, Серебрянический пер., д. 11/12	828,10	Не жилая	140,90	11 823 881,4	13 952 180
		Жилая	687,20	68 047 820,0	68 047 820

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**  
**ООО "ЭсАрДжи-Оценка"**  
**("SRG-Appraisal")**

  
**И. В. Терешин**



<sup>3</sup> Поскольку НДС облагается только реализация имущественных прав на нежилые помещения, распределение стоимости без учета НДС проводилось исходя из удельного показателя стоимости всего объекта в отношении площади нежилой (общая суммарная площадь по строению 140,9 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по строению 687,2 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений

Попозиционная разбивка итоговой рыночной стоимости представлена в таблице ниже.

Адреса объектов	Площадь помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК", кв. м	Тип площади	Площади по типам, кв. м	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб. <sup>7</sup>	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
г. Москва, Серебрянический пер., д. 11/12	828,10	Не жилая	140,90	11 823 881,4	13 952 180
		Жилая	687,20	68 047 820,0	68 047 820

Оценщик



А. В. Шпатарь

### 5.5. Ограничения и пределы применения 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.

<sup>7</sup> Поскольку НДС облагается только реализация имущественных прав на нежилые помещения, распределение стоимости без учета НДС проводилось исходя из удельного показателя стоимости всего объекта в отношении площади нежилой (общая суммарная площадь по строению 140,9 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по строению 687,2 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений



Саморегулируемая организация  
Региональная ассоциация оценщиков

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/060916/585**

на ОТЧЁТ № 298-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых и жилых помещений, общей площадью 828,1 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Серебрянический пер., д. 11/12, расположенном на земельном участке по адресу: г. Москва, Серебрянический пер., вл. 11/12, стр.2, кадастровый номер 77:01:0001020:54, площадью 700 кв.м»

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

  
\_\_\_\_\_

/И.В. Мазаев/  
фио

### Утверждено:

Руководитель регионального  
отделения по г. Москва и  
Московской области



  
\_\_\_\_\_

/К. Ю. Кулаков/  
фио