



® Общество с ограниченной ответственностью
"Столичное Агентство Оценки"

г. Москва, Семеновская наб., д. 2/1, стр. 1, тел. (495)-972-53-24 / факс 258-37-33 для писем: 107023, г. Москва, а/я 20
e-mail: zelenov@zao-sao.ru

ОТЧЕТ № 220916-1

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости - нежилые и жилые помещения, общей площадью 1292 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., д.12, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., вл.12 (кадастровый номер 77:01:0001090:3600), общей площадью 315 кв.м

г. Москва, 2016 г.



® Общество с ограниченной ответственностью
"Столичное Агентство Оценки"

г. Москва, Семеновская наб., д. 2/1, стр. 1, тел. (495)-972-53-24 / факс 258-37-33 для писем: 107023, г. Москва, а/я 20
e-mail: zelenov@zao-sao.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: Нежилые и жилые помещения, общей площадью 1292,0 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., д.12, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., вл.12 (кадастровый номер 77:01:0001090:3600), общей площадью 315,0 кв.м в составе:

№п/п	Наименование объекта
1	Жилое помещение общей площадью 95,7 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., д.12, кв.4
2	Жилое помещение общей площадью 96,5 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.6
3	Жилое помещение общей площадью 98,0 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.3
4	Жилое помещение общей площадью 104,1 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.7
5	Жилое помещение общей площадью 101,6 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.8
6	Нежилое помещение общей площадью 191,9 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, (подвал, помещение I- комнаты с 1 по 4; помещение II - комната 1 ;помещение III - комната 1,2)
7	Жилое помещение общей площадью 102,4 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.12
8	Жилое помещение общей площадью 32,7 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.13а
9	Жилое помещение общей площадью 104,4 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.11
10	Жилое помещение общей площадью 102,3 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.10
11	Жилое помещение общей площадью 103,3 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.9
12	Жилое помещение общей площадью 60,2 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.1
13	Жилое помещение общей площадью 98,9 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.5

Заказчик оценки: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция по эксплуатации зданий, инженерных сооружений и коммуникаций» «ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК»»

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

Основание для проведения оценки: Договор №220916-1 от 22 сентября 2016 г.

Дата оценки: 23 сентября 2016 г.

Дата составления отчета: 21 октября 2016 г.

Срок проведения оценки: 22 сентября 2016 г. – 21 октября 2016 г.

Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки: 1 долл. США = 63,7942 руб.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект	Рыночная стоимость, руб. без НДС		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес подхода	-	-	1,00
Нежилые и жилые помещения, общей площадью 1 292 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., д.12, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., вл.12 (кадастровый номер 77:01:0001090:3600), общей площадью 315 кв.м.	Не применялся	Не применялся	77 539 983

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС*	Рыночная стоимость, руб. с НДС* с учетом округления
Жилое помещение общей площадью 95,7 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., д.12, кв.4	6 030 086,00	6 030 086,00	6 030 086
Жилое помещение общей площадью 96,5 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.6	6 080 494,00	6 080 494,00	6 080 494
Жилое помещение общей площадью 98,0 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.3	6 175 009,00	6 175 009,00	6 175 009
Жилое помещение общей площадью 104,1 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.7	6 559 370,00	6 559 370,00	6 559 370
Жилое помещение общей площадью 101,6 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.8	6 401 845,00	6 401 845,00	6 401 845
Нежилое помещение общей площадью 191,9 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, (подвал, помещение I- комнаты с 1 по 4; помещение II - комната 1 ;помещение III - комната 1,2)	8 222 339,00	9 702 360,02	9 702 360
Жилое помещение общей площадью 102,4 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.12	6 452 253,00	6 452 253,00	6 452 253
Жилое помещение общей площадью 32,7 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.13а	2 060 456,00	2 060 456,00	2 060 456
Жилое помещение общей площадью 104,4 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.11	6 578 273,00	6 578 273,00	6 578 273
Жилое помещение общей площадью 102,3 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.10	6 445 952,00	6 445 952,00	6 445 952
Жилое помещение общей площадью 103,3 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.9	6 508 962,00	6 508 962,00	6 508 962
Жилое помещение общей площадью 60,2 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.1	3 793 231,00	3 793 231,00	3 793 231
Жилое помещение общей площадью 98,9 кв.м., расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Пушкирев, д.12, кв.5	6 231 713,00	6 231 713,00	6 231 713
Итого:	77 539 983,00	79 020 004,02	79 020 004

*Согласно НК РФ (Статья 149) сделки с жилой недвижимостью не облагаются НДС.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ü Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор

Оценщик

Член Саморегулируемой организации
ассоциация оценщиков. Номер по реестру № 00539 от 10
марта 2015 г.



/К.И.Зеленов./

/Г.В. Скворцов /

21 октября 2016 г.



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/280916/641

на ОТЧЁТ № 220916-1 от 21 октября 2016 года

«Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости - нежилые и жилые помещения, общей площадью 1292,0 кв.м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., д.12, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, Пушкирев пер., вл.12 (кадастровый номер 77:01:0001090:3600), общей площадью 315,0 кв.м»

выполненный: ООО «Столичное Агентство Оценки».

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 24 октября 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 региональной
экспертной группы Регионального
отделения Саморегулируемой
организации Региональная
ассоциация оценщиков по
г. Москва и Московской области
квалификационный аттестат
№ 000169-006



подпись

/И.В. Мазаев/
фио