



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 292-МА-ТИ/16**

**"Оценка рыночной стоимости  
нежилых и жилых помещений общей площадью  
662,3 кв. м, расположенных в здании по адресу:  
г. Москва, 6-й Ростовский пер., д. 4А"**

**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**

## Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 292-МА-ТИ/16 от 28 июля 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых и жилых помещений, общей площадью 662,3 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, 6-й Ростовский пер., д. 4А.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 292-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 г. с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") сделан вывод, что величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 25 июля 2016 г. составляет округленно<sup>1</sup> (с учетом НДС<sup>2</sup>):

**98 000 000 (Девяносто восемь миллионов) руб.**

Позиционная 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. 3	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
г. Москва, 6-й Ростовский пер., д. 4А	662,30	Не жилая	135,70	17 016 457,6	20 079 420
		Жилая	526,60	77 920 580,0	77 920 580

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 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**  
**Направление "Финансовый консалтинг"**  
**ООО "ЭсАрДжи-Оценка"**  
**("SRG-Appraisal")**



**И. В. Терешин**



<sup>1</sup> Округлено до миллиона рублей

<sup>2</sup> Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (Ст. 149, Гл. 3 НК РФ №149-ФЗ, в ред. №109-ФЗ от 20.08.2004 г. в связи с этим, НДС облагаются только операции по реализации имущественных прав на нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки.

<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 135,7 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по строению 526,6 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений



Саморегулируемая организация  
Региональная ассоциация оценщиков

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/060916/579**

на ОТЧЁТ № 292-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых и жилых помещений общей площадью  
662,3 кв. м, расположенных в здании по адресу:  
г. Москва, 6-й Ростовский пер., д. 4А»

выполненный: ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение  
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 07 сентября 2016 года

Краснодар  
2016 г

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Подходы	Результат в рамках подхода (без учета НДС), руб.
Сравнительный	Не применялся
Доходный	98 395 785
Затратный	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

**5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно<sup>6</sup> (с учетом НДС<sup>7</sup>):

**98 000 000 (Девяносто восемь миллионов) руб.**

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>8</sup>	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
г. Москва, 6-й Ростовский пер., д. 4А	662,30	Не жилая	135,70	17 016 457,6	20 079 420
		Жилая	526,60	77 920 580,0	77 920 580

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.

<sup>6</sup> Округлено до миллиона рублей

<sup>7</sup> Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (Ст. 149, Гл. 3 НК РФ №149-ФЗ, в ред. №109-ФЗ от 20.08.2004 г.. в связи с этим, НДС облагаются только операции по реализации имущественных прав на нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки.

<sup>8</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 135,7 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по строению 526,6 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений



Саморегулируемая организация  
Региональная ассоциация оценщиков

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/060916/579**

на ОТЧЁТ № 292-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых и жилых помещений общей площадью  
662,3 кв. м, расположенных в здании по адресу:  
г. Москва, 6-й Ростовский пер., д. 4А»

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

подпись

/И.В. Мазаев/  
фио

### Утверждено:

Руководитель регионального  
отделения по г. Москва и  
Московской области



/К. Ю. Кулаков/  
фио