



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 347-МА-ТИ/16

**"Оценка рыночной стоимости
нежилых и жилых помещений, общей площадью 633,7 кв. м, расположенных в здании по адресу:
г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, д. 10/12, находящемся на земельном участке по адресу:
г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, вл. 10/12, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001089:76),
общей площадью 300 кв. м."**

Дата оценки: 18 августа 2016 г.

Дата составления: 28 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 № 347-МА-ТИ/16 от 18 августа 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых и жилых помещений, общей площадью 633,7 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, д. 10/12, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, вл. 10/12, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001089:76), общей площадью 300 кв. м.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 347-МА-ТИ/16 от 28 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 18 августа 2016 г. составляет округленно¹ (с учетом НДС²):

56 000 000 (Пятьдесят шесть миллионов) руб.

1 Округлено до миллиона рублей

2 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.

Попозиционная разбивка итоговой рыночной стоимости представлена в таблице ниже.

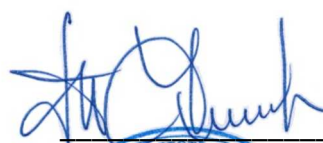
№ п/п	Адреса объекта	Площадь помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК", кв. м	Тип площади	Площади по типам, кв. м	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб. ³	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	г. Москва, Садовая-Сухаревская улица, д. 10/12	633,70	Не жилая	286,70	21 470 888,1	25 335 648
			Жилая	347,00	30 664 352,0	30 664 352
Итого		633,70		633,70	52 135 240,1	56 000 000

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



³ 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 286,7 кв. м) и жилой части (общая суммарная площадь по строению 347 кв. м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений.



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/280916/635

на ОТЧЁТ № 347-МА-ТИ/16 от 28 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых и жилых помещений, общей площадью 633,7 кв. м, расположенных в здании по адресу:
г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, д. 10/12, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, вл. 10/12, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001089:76), общей площадью 300 кв. м»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 29 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

подпись

/К. Ю. Кулаков/
фио