



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 343-МА-ТИ/16**

**"Оценка рыночной стоимости  
нежилых и жилых помещений общей площадью 1 197,9 кв. м, расположенных в здании по адресу:  
г. Москва, Даев пер., д. 31, стр. 1, находящемся на земельном участке по адресу:  
г. Москва, Даев пер., вл. 31, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001086:3562), общей площадью 469 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 № 343-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 1 197,9 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, Даев пер., д. 31, стр. 1, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, Даев пер., вл. 31, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001086:3562), общей площадью 469 кв. м.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 343-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 округленно<sup>1</sup> (с учетом НДС<sup>2</sup>):

**89 000 000 (Восемьдесят девять миллионов) руб.**

— без учета НДС<sup>3</sup>

**83 719 772 руб.**

**(Восемьдесят три миллиона семьсот девятнадцать тысяч семьсот семьдесят два) руб.**

В том числе:

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилая часть оцениваемого объекта - подвал, помещение - I, комнаты с 1 по 5, цокольное помещение, номера на поэтажном плане: пом. I, ком. 1-7; помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 8; пом. III, ком. 1; пом. IV, ком. 1	465,9	34 614 826 с учетом НДС
Жилая часть оцениваемого объекта - квартиры	732,0	54 385 174 НДС не облагается
<b>Итого:</b>	<b>1 197,9</b>	<b>89 000 000</b>

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 оцениваемому объекту - 465,9 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по оцениваемому объекту - 732 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений.



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

Подходы	Результат в рамках подхода (без учета НДС), руб.
Сравнительный	Не применялся
Доходный	89 395 448
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>):

**89 000 000 (Восемьдесят девять миллионов) руб.**

В том числе:

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилая часть оцениваемого объекта - цокольное помещение, номера на поэтажном плане: пом. I, ком. 1-7; помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 8; пом. III, ком. 1; пом. IV, ком. 1	465,9	34 614 826 с учетом НДС
Жилая часть оцениваемого объекта - квартиры	732,0	54 385 174 НДС не облагается
<b>Итого:</b>	<b>1 197,9</b>	<b>89 000 000</b>

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

<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.

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.



Саморегулируемая организация  
Региональная ассоциация оценщиков

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/141116/771**

на ОТЧЁТ № 343-МА-ТИ/16 от 28 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости нежилых и жилых помещений общей площадью 1 197,9 кв. м, расположенных в здании по адресу: г. Москва, Даев пер., д. 31, стр. 1, находящемся на земельном участке по адресу: г. Москва, Даев пер., вл. 31, стр. 1 (кадастровый номер 77:01:0001086:3562), общей площадью 469 кв.м»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение  
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 15 ноября 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