



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 297-МА-ТИ/16

ТОМ 1¹

"Оценка рыночной стоимости жилых и нежилых помещений общей площадью 2 788 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 1, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:32), общей площадью 1 000 кв. м;

жилых и нежилых помещений общей площадью 1 393,5 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 2, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:31), общей площадью 540 кв. м;

нежилого помещения общей площадью 1 014,9 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Б. Никитская ул., д. 26/2, стр. 3, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:5217), общей площадью 537 кв. м."

Дата оценки: 25 июля 2016 г.

Дата составления: 14 сентября 2016 г.

Заказчик: ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК"

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

Москва 2016

¹ Отчет об оценке № 297-МА-ТИ/16 в двух томах (количество страниц - 683)

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 297-МА-ТИ/16 от 28 июля 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – жилых и нежилых помещений общей площадью 2 788 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 1, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:32), общей площадью 1 000 кв. м; жилых и нежилых помещений общей площадью 1 393,5 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 2, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:31), общей площадью 540 кв. м; нежилого помещения общей площадью 1 014,9 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Б. Никитская ул., д. 26/2, стр. 3, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:5217), общей площадью 537 кв. м.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 297-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 округленно² (с учетом НДС³):

462 000 000 (Четыреста шестьдесят два миллиона) руб.

— без учета НДС⁴

412 605 149 руб.

(Четыреста двенадцать миллионов шестьсот пять тысяч сто сорок девять) руб.

² Округлено до миллиона рублей

³ 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, входящих в состав объекта оценки.

⁴ 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 строениям 3 643,3 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по строениям 1 553,1 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений

Попозиционная разбивка итоговой рыночной стоимости представлена в таблице ниже.

№ п/п	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.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 1	2 788,00	Не жилая	2 392,30	180 340 199,2	212 801 435
			Жилая	395,70	35 198 565,0	35 198 565
2	г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 2	1 393,50	Не жилая	236,10	17 804 455,1	21 009 257
			Жилая	1 157,40	102 990 743,0	102 990 743
3	г. Москва, Б. Никитская ул., д. 26/2, стр. 3	1 014,90	Не жилая	1 014,90	76 271 186,4	90 000 000
Итого		5 196,40		5 196,40	412 605 148,7	462 000 000

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





Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/060916/581

на ОТЧЁТ № 297-МА-ТИ/16 от 14 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости жилых и нежилых помещений общей площадью 2 788 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 1, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:32), общей площадью 1 000 кв. м;

жилых и нежилых помещений общей площадью 1 393,5 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Леонтьевский пер., д. 2/26, стр. 2, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:31), общей площадью 540 кв. м; нежилого помещения общей площадью 1 014,9 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Б. Никитская ул., д. 26/2, стр. 3, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001069:5217), общей площадью 537 кв. м.»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 14 сентября 2016 года

Краснодар
2016 г

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

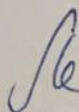
Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, федеральным стандартам оценки и другим актам 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