



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 299-МА-ТИ/16

"Оценка рыночной стоимости жилых и нежилых помещений общей площадью 878,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 6, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4542), общей площадью 612 кв. м; жилых и нежилых помещений общей площадью 553,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 7, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4543), общей площадью 650 кв. м"

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 № 299-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 878,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 6, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4542), общей площадью 612 кв. м; жилых и нежилых помещений общей площадью 553,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 7, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4543), общей площадью 650 кв. м.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 299-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 – жилых и нежилых помещений общей площадью 878,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 6, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4542), общей площадью 612 кв. м; жилых и нежилых помещений общей площадью 553,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 7, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4543), общей площадью 650 кв. м., по состоянию на 25 июля 2016 г. составляет округленно¹ (с учетом НДС²):

129 000 000 (Сто двадцать девять миллионов) руб.

— без учета НДС³

122 422 784 руб.

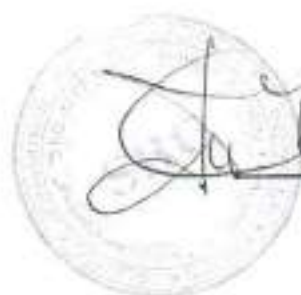
(Сто двадцать два миллиона четыреста двадцать две тысячи семьсот восемьдесят четыре) руб.

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 1 июня 2015 г. № 326 (ФСО 8), 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.

Указанная 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

Округлено до миллиона рублей

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 28.08.2004 г., в связи с этим, НДС облагается только реализация имущественных прав на нежилые помещения, включенные в состав объекта оценки

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 нежилой (общая суммарная площадь по двум строениям 506,6 кв.м) и жилой части (общая суммарная площадь по двум строениям 925,4 кв.м). Выделение НДС производилось только в отношении общей суммарной стоимости нежилых помещений

Табл. 5.2

Результаты оценки рыночной стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке

Наименование подхода	Результат в рамках подхода, руб. (г. Москва, Покровка ул. д. 43, стр. 6), с учетом НДС	Результат в рамках подхода, руб. (г. Москва, Покровка ул. д. 43, стр. 7), с учетом НДС
Земельный подход	87 699 047	41 459 708
Затратный подход	-	-
Сравнительный подход	-	-
Итого:	87 699 047	41 459 708

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки - помещений общей площадью 878,6 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Покровка ул. д. 43, стр. 6, по состоянию на 25 июля 2016 г. составляет округленно³ (с учетом НДС⁶):

88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) руб.

Рыночная стоимость объекта оценки - помещений общей площадью 553,4 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Покровка ул. д. 43, стр. 7, по состоянию на 25 июля 2016 г. составляет округленно⁴ (с учетом НДС⁵):

41 000 000 (Сорок один миллион) руб.

Композиционная разбивка рыночной стоимости представлена далее в таблице.

Табл. 5.3

Результаты оценки рыночной стоимости

№ п/п	Адреса объектов нежилого фонда	Площадь помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы "ДЭЗ, ИСК", кв. м	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС) с учетом округления, руб.
	г. Москва, ул. Покровка, д. 43, стр. 6	878,60	87 699 047	88 000 000
	г. Москва, ул. Покровка, д. 43, стр. 7	553,40	41 459 708	41 000 000
Итого			129 158 756	129 000 000

Оценщик



А. В. Шпатарь

Оценено до миллиона рублей

Оценщик 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 2016 г. в связи с этим, НДС облагается только реализация имущественных прав на нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки.



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 77/070916/589

на ОТЧЁТ № 299-МА-ТИ/16 от 01 сентября 2016 года

«Оценка рыночной стоимости жилых и нежилых помещений общей площадью 878,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 6, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4542), общей площадью 612 кв. м; жилых и нежилых помещений общей площадью 553,4 кв. м в здании по адресу: г. Москва, Покровка ул., д. 43, стр. 7, расположенном на земельном участке (кадастровый номер 77:01:0001082:4543), общей площадью 650 кв. м»

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

Вид экспертизы: экспертиза на подтверждение
стоимости объекта оценки.

Дата составления заключения: 09 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

/К. Ю. Кулаков/
фио