



ООО "ЛАБОРАТОРИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ "БОЛАРИ"

115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, 25, стр. 1, т. (495) 994-22-15, (495) 236-20-16, факс: (495) 236-46-67  
<http://www.bolary.ru>, [mail@bolary.ru](mailto:mail@bolary.ru)

## О Т Ч Е Т № 3362

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объекта оценки: имущества, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, г. Москва, Добролюбова пр-д, д. 6А



Дата определения стоимости 01 августа 2016 года  
Дата составления отчета 23 ноября 2016 года

ЗАКАЗЧИК	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "МОСАВТОТРАНС" (ГУП "МОСАВТОТРАНС") 125047, г. Москва, ул. БУТЫРСКИЙ ВАЛ, д. 22, стр. 3
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ЛАБОРАТОРИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «БОЛАРИ» 115093, г. Москва, ул. БОЛЬШАЯ СЕРПУХОВСКАЯ, д. 25, стр. 1

г. Москва 2016 год

БОЛАРИ

## I. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Недвижимое имущество		
	№ п/п	Наименование	Местонахождение объектов
	<b>Капитальные</b>		
	1	Отдельно стоящее нежилое кирпичное 3-х этажное здание, общей площадью 1959 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 1
	2	Отдельно стоящее нежилое кирпичное 2-х этажное здание, подземных этажей – 1, общей площадью 15505 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 2
	3	Отдельно стоящее нежилое кирпичное 3-х этажное здание, общей площадью 2883,7 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 3
	4	Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 46,3 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 4
	5	Отдельно стоящее нежилое кирпичное 2-х этажное здание, общей площадью 637,7 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 5
	6	Отдельно стоящее нежилое кирпичное одноэтажное здание, общей площадью 608,2 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 7
	7	Отдельно стоящее нежилое кирпичное 2-х этажное здание, подземных этажей – 1, общей площадью 1279 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 9
	8	Отдельно стоящее нежилое кирпичное одноэтажное здание, общей площадью 734,5 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 10
	9	Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 157 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 11
	10	Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 40,5 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 12
	11	Отдельно стоящее нежилое кирпичное одноэтажное здание, общей площадью 838,3 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 15
	<b>Некапитальные сооружения</b>		
	12	Отдельно стоящее нежилое металлическое одноэтажное здание, общей площадью 439,5 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 13
13	Отдельно стоящее нежилое металлическое одноэтажное здание, общей площадью 932,3 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 14	
14	Отдельно стоящее нежилое металлическое одноэтажное здание, общей площадью 445,8 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 8	
15	Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 15,6 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 16	
<p>С учетом движимого имущества и сооружений, учтенного отдельно на балансе, являющегося инфраструктурой объекта недвижимости и поэтому входящего в его стоимость:</p>			
<b>Машины и оборудование</b>			
Насос 1ДЗ15-50, инв.№30832			
Насос 1ДЗ15-50, инв.№30833			
Бак конденсат.3000x2000x1750, инв.№30027			

	Вентилятор ВЦ-14-46 в мал/цех, инв.№32224
	Вентилятор ВЦ-14-46 в мал/цех, инв.№32225
	Вентилятор ВЦ-4-75 в мал/цех, инв.№32226
	Вентилятор ВЦ-4-75 в мал/цех, инв.№32227
	Водоподогреватель, инв.№34173
	Водоподогреватель, инв.№34172
	Водоподогреватель, инв.№34171
	Водоподогреватель, инв.№34170
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34159
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34155
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34154
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34153
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34152
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34151
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34150
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34149
	Водоподогреватель 14-73, инв.№34148
	Водоподогреватель ПП1-63-1-11, инв.№34119
	Деаэратор, инв.№33010
	Деаэратор, инв.№33011
	Дымосос, инв.№33014
	Дымосос, инв.№33013
	Дымосос, инв.№33012
	Насос К 200-150-400 75x1500 400 куб.40м., инв.№30053
	Паровой котел, инв.№33003
	Паровой котел, инв.№33002
	Паровой котел, инв.№33001
	Паровой подогреватель, инв.№33008
	Паровой подогреватель, инв.№33007
	Система видеонаблюдения 2-х камер, инв.№30010
	Трансформатор силовой ТМ-630, инв.№33331
	Трансформатор силовой ТМ-630, инв.№33330
	Шлагбаум автоматический, инв.№34221
	Экономайзер, инв.№33006
	Экономайзер, инв.№33005
	Экономайзер, инв.№33004
	Эл.кранбалка 3.2 т, инв.№33015
	Электроталь г/п 2 т Н-6, инв.№33746
	Электроталь г/п 2 т Н-6, инв.№33745
	<b>Передающее устройство</b>
	Наружная сантех.канализация, инв.№30095
	<b>Сооружения</b>
	Илоотстойник, инв.№34157
	Илоотстойник, инв.№34158
	Очистные сооружения, инв.№30094
	Устр-во асфальтир.подъезд.дор., инв.№30013
	Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0021005:66, общей площадью 50 452 кв.м., предоставленном в долгосрочную аренду на 20 лет для использования территории под размещение автобазы.
Адрес объекта	г. Москва, Добролюбова пр-д, д. 6А
Балансовая стоимость	Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости – 524 593 007,49р. Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости на 01.08.2016г. – 216 602 372,05р Первоначальная балансовая стоимость движимого имущества – 6 223 306,27р. Остаточная балансовая стоимость движимого имущества на 01.08.2016г. – 2 633 493,72р.
Текущее использование	Комплекс зданий и сооружений производственно-складского назначения

Наиболее эффективное использование объекта	Оценка произведена в предположении того, что текущее использование объекта соответствует наилучшему и наиболее эффективному варианту использования
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	На основании предоставленных свидетельств о государственной регистрации права (копии приложены к настоящему отчету), объекты недвижимости принадлежат на праве хозяйственного ведения ГУП «Мосавтотранс» и находятся в собственности г. Москвы. Арендатором земельного участка на основании долгосрочного договора аренды (копия приложена к настоящему отчету) является ГУП «Мосавтотранс».
Ограничение прав	На строения №1 и №5 зарегистрировано ограничение – аренда. Оценка произведена без учета ограничений права.
<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки.	Определение рыночной стоимости для продажи объекта оценки на открытом аукционе в рамках проведения ликвидационных процедур
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 3362/16 от 21 июня 2016 года
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01 августа 2016 года
Срок проведения оценки (период выполнения работ по оценке)	01 августа 2016 года – 23 ноября 2016 года
Дата осмотра	01 августа 2016 года
Дата составления отчета	23 ноября 2016 года
Курс доллара, руб. / 1 USD	67,0512
Курс евро, руб. / 1 евро	74,3799
<b>РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (с учетом НДС – 18%)</b>	
Сравнительный подход	737 587 944р.
Доходный подход	722 270 813р.
Затратный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки с учетом права аренды на земельный участок</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом НДС – 18%)	<b>729 929 000р.</b>
	<i>Семьсот двадцать девять миллионов девятьсот двадцать девять тысяч рублей</i>

**Распределение рыночной стоимости Объекта оценки по составляющим**

Перечень объектов недвижимого имущества ГУП "Мосавтотранс"	Местонахождение объектов	Рыночная стоимость с учетом НДС
Отдельно стоящее нежилое кирпичное 3-х этажное здание, общей площадью 1959 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 1	44 571 297р.
Отдельно стоящее нежилое кирпичное 2-х этажное здание, подземных этажей – 1, общей площадью	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 2	241 848 149р.

Перечень объектов недвижимого имущества ГУП "Мосавтотранс"	Местонахождение объектов	Рыночная стоимость с учетом НДС
15505 кв.м.		
Отдельно стоящее нежилое кирпичное 3-х этажное здание, общей площадью 2883,7 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 3	33 064 652р.
Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 46,3 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 4	1 369 610р.
Отдельно стоящее нежилое кирпичное 2-х этажное здание, общей площадью 637,7 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 5	14 045 922р.
Отдельно стоящее нежилое кирпичное одноэтажное здание, общей площадью 608,2 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 7	20 186 683р.
Отдельно стоящее нежилое кирпичное 2-х этажное здание, подземных этажей – 1, общей площадью 1279 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 9	12 410 917р.
Отдельно стоящее нежилое кирпичное одноэтажное здание, общей площадью 734,5 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 10	14 653 580р.
Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 157 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 11	2 748 628р.
Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 40,5 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 12	826 221р.
Отдельно стоящее нежилое кирпичное одноэтажное здание, общей площадью 838,3 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 15	27 280 899р.
<b>Некапитальные (временные) сооружения</b>		
Отдельно стоящее нежилое металлическое одноэтажное здание, общей площадью 445,8 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 8	74 269 670р.
Отдельно стоящее нежилое металлическое одноэтажное здание, общей площадью 439,5 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 13	106 623 627р.
Отдельно стоящее нежилое металлическое одноэтажное здание, общей площадью 932,3 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 14	127 117 515р.
Отдельно стоящее нежилое блочное одноэтажное здание, общей площадью 15,6 кв.м.	г. Москва, Добролюбова пр-д, д.6а, стр. 16	353 921р.
<b>Вид (группа) ОС: Машины и оборудование</b>		
Насос 1Д315-50, инв.№30832		7 153р.
Насос 1Д315-50, инв.№30833		7 153р.
Бак конденсат.3000x2000x1750, инв.№30027		38 737р.
Вентилятор ВЦ-14-46 в мал/цех, инв.№32224		9 350р.
Вентилятор ВЦ-14-46 в мал/цех, инв.№32225		9 350р.
Вентилятор ВЦ-4-75 в мал/цех, инв.№32226		4 949р.
Вентилятор ВЦ-4-75 в мал/цех, инв.№32227		4 949р.
Водоподогреватель, инв.№34173		2 197р.
Водоподогреватель, инв.№34172		2 197р.
Водоподогреватель, инв.№34171		2 197р.
Водоподогреватель, инв.№34170		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34159		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34155		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34154		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34153		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34152		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34151		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34150		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34149		2 197р.
Водоподогреватель 14-73, инв.№34148		2 197р.
Водоподогреватель ПП1-63-1-11, инв.№34119		2 197р.
Деаэратор, инв.№33010		9 416р.
Деаэратор, инв.№33011		4 650р.
Дымосос, инв.№33014		2 737р.
Дымосос, инв.№33013		2 737р.
Дымосос, инв.№33012		2 737р.

Перечень объектов недвижимого имущества ГУП "Мосавтотранс"	Местонахождение объектов	Рыночная стоимость с учетом НДС
Насос К 200-150-400 75x1500 400 куб.40м., инв.№30053		179 219р.
Паровой котел, инв.№33003		46 898р.
Паровой котел, инв.№33002		44 891р.
Паровой котел, инв.№33001		44 891р.
Паровой подогреватель, инв.№33008		162 781р.
Паровой подогреватель, инв.№33007		162 781р.
Система видеонаблюдения 2 -х камер, инв.№Р30010		76 803р.
Трансформатор силовой ТМ-630, инв.№33331		37 270р.
Трансформатор силовой ТМ-630, инв.№33330		37 270р.
Шлакбаум автоматический, инв.№34221		39 854р.
Экономайзер, инв.№33006		14 467р.
Экономайзер, инв.№33005		14 467р.
Экономайзер, инв.№33004		14 467р.
Эл.кранбалка 3.2 т, инв.№33015		5 730р.
Электроталь г/п 2 т Н-6, инв.№33746		8 095р.
Электроталь г/п 2 т Н-6, инв.№33745		8 095р.
<i>Вид (группа) ОС: Передаточные устройства</i>		
Наружная сантех.канализация, инв.№30095		768 199р.
<i>Вид (группа) ОС: Сооружения</i>		
Илоотстойник, инв.№34157		15 336р.
Илоотстойник, инв.№34158		15 336р.
Очистные сооружения, инв.№30094		878 455р.
Устр-во асфальтир.подъезд.дор., инв.№30013		5 847 728р.
<b>Итого:</b>		<b>729 929 000р.</b>

Генеральный директор



Л. Н. Гуськова