

## О Т Ч Е Т № 3432

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

За Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу:  
Российская Федерация, г. Москва, ул. Лесная, д. 20



Дата определения стоимости 10 ноября 2016 года  
Дата составления отчета 10 ноября 2016 года

ЗАКАЗЧИК	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «МОСГОРТРАНС» (ГУП «МОСГОРТРАНС») 115035, г. Москва, РАУШСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, д.22/21, СТР.1
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ЛАБОРАТОРИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «БОЛАРИ» 115093, г. Москва, ул. БОЛЬШАЯ СЕРПУХОВСКАЯ, д. 25, СТР. 1

г. Москва 2016 год

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Недвижимое имущество			
	№ п/п	Местонахождение объектов	Назначение	Площадь, кв.м.
	1	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 1	Административное здание	1 900,70
	2	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 3	Ремонтные мастерские	9 009,90
	3	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 4	Производственное здание	2 593,20
	4	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 5	Административное здание	3 136,30
	5	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 6	Производственное здание	577,90
	6	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 8	Складское	222,50
	7	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 9	Производственное здание	29,80
<b>Итого:</b>				<b>17 470,30</b>
Адрес объекта	г. Москва, ул. Лесная, д. 20			
Балансовая стоимость по состоянию на 10.11.2016г.	Наименование	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Остаточная стоимость	
	Административный корпус, стр.1	85 640 511,79	58 490 339,76	
	Ремонтные мастерские, стр. 3	86 722 847,33	18 012 904,35	
	Производственный корпус, стр.4	18 617 768,11	330 736,75	
	Производственный корпус, стр.5	29 681 908,12	300 464,58	
	Административно-складское, стр. 6	5 808 344,84	983 977,95	
	Складское стр.8	1 102 016,10	0,00	
	Производственный корпус стр.9	424 660,51	0,00	
Текущее использование. Наиболее эффективное использование объекта	Комплекс зданий производственно-складского и административно-бытового назначения. Комплекс не используется и не эксплуатируется, предполагается сдача его в аренду в текущем состоянии для проведения силами арендатора реконструкции и последующей эксплуатации.			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения ГУП «Мосгортранс» и находятся в собственности г. Москвы. Право долгосрочной аренды на земельный участок согласно договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-01-000234 от 06.09.1993г. с дополнительными соглашениями. Ограничения права не зарегистрированы. Оценке подлежит право аренды.			
Ограничение прав	Не зарегистрированы			
<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>				
Вид стоимости	Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)			
Цель оценки.	Определение рыночной арендной платы (расчетной денежной суммы, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)			
Ограничения и пределы применения	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов			

полученной итоговой стоимости	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 оценки	Договор № 3432/16 от 08 ноября 2016 года
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	10 ноября 2016 года
Дата осмотра	09 ноября 2016 года
Срок проведения оценки (период выполнения работ по оценке)	08 ноября 2016 года – 10 ноября 2016 года
Дата составления отчёта	10 ноября 2016 года
Курс доллара, руб. / 1 USD на дату оценки	63,8928
Курс евро, руб. / 1 евро на дату оценки	71,3491
<b>РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (без учета НДС – 18% и условно-переменных расходов)</b>	
Сравнительный подход	61 975 000р.
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	
<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (без учета НДС – 18% и условно-переменных расходов)</b>	
<b>61 975 000 (Шестьдесят один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей</b>	

**Распределение рыночной арендной платы по составляющим (зданиям и помещениям)**

№ п/п	Местонахождение объектов	Назначение	Площадь, кв.м.	Рыночная ставка аренды, руб./здание /год без учета НДС и условно-переменных расходов
1	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 1	Административное здание	1 900,7	5 885 000,00р.
2	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 3	Ремонтные мастерские	9 009,90	36 141 000,00р.
3	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 4	Производственное здание	2 593,20	7 968 000,00р.
4	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 5	Административное здание	3 136,30	9 780 000,00р.
5	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 6	Производственное здание	577,9	1 689 000,00р.
6	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 8	Складское	222,5	480 000,00р.
7	г. Москва, ул. Лесная, д. 20, строение 9	Производственное здание	29,8	32 000,00р.
<b>Итого:</b>			<b>17 470,3</b>	<b>61 975 000р.</b>

Генеральный директор

Л. Н. Гуськова





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ПО СОДЕЙСТВИЮ  
СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ «Кадастр - оценка»

107023, г. Москва, Семеновский пер., дом 6, офис 501, тел./факс (495) 989-23-59

ИНН/КПП 7702372068/770201001, ОГРН 1097799045520

[www.kadistr-ocenka.ru](http://www.kadistr-ocenka.ru)

[office@kadistr-ocenka.ru](mailto:office@kadistr-ocenka.ru)

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Заместитель Председателя  
Экспертного совета

  
/Г.Ю. Волкова/  
«11» ноября 2016 г.

**«ЗАВЕРЯЮ»**

Директор

  
/А.Р. Филимошин/  
«11» ноября 2016 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ  
ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
№ Э16-1109-02-01 от 11.11.2016 г.**

на Отчет № 3432

об оценке рыночной арендной платы за Объекты недвижимого  
имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д.20

Вид экспертизы:

Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности

Москва  
2016



- ✓ выполненный в отчете расчет стоимости объекта оценки **соответствует** выбранным оценщиком подходам и методам;
- ✓ определенная оценщиком в Отчете стоимость **подтверждается** рыночной информацией.

#### **V. Вывод по итогам экспертизы отчета об оценке:**

Отчет № 3432 об оценке рыночной арендной платы за Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д.20 **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.


Стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, **подтверждается.**

##### Обоснование вывода:

Основываясь на результатах проверки, указанных в разделах III и IV настоящего экспертного заключения, эксперт пришел к выводу, что представленный на экспертизу отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности. Выбор методов оценки в рамках каждого из использованных подходов обоснован, выполненный в отчете расчет стоимости объектов оценки соответствует выбранным подходам и методам. Стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждается.

Не выявлены замечания и ошибки, которые привели бы к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Эксперт

  
Ю.В. Сафонов