

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Топ-Консалт»  
105066, г. Москва, Тонкинов переулок, д.11 ОГРН 1057746490975 от 05.10.2005 г

## ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: 109052, г. Москва, Автомобильный  
проезд, д. 10

Заказчик	ГУП МЦВДНТ «МОСКВА»
Дата определения стоимости объекта	1 октября 2015 г.
Дата составления отчета	28 октября 2015 г.
Порядковый номер отчета	0878-15/РП

## КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором №0878-15/РП от 21 октября 2015 г., заключенным между ГУП МЦВДНТ «МОСКВА» и ООО «Топ-Консалт», проведена оценка рыночной стоимости следующих объектов недвижимости:

№	Адрес	Наименование объекта, назначение объекта	Этажность	год постройки	Кадастровый (или условный номер)	Площадь (кв. м)	Кадастровый номер участка, на котором находится объект	Площадь плана застройки (кв. м.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 2	ВЕСОВАЯ, нежилое здание (к)	2	1986	77:04-0001008:1222	403.10	77:04-0001008:133	360.00
2	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 8 (помещение)	СКЛАДСКОЕ, нежилое помещение (б)	4(п)	1990	77:04-0001008:4318	22 371.70	77:04-0001019:128	7 457.00
3	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 11	ЗАРЯДНАЯ, СЛУЖЕБНОЕ, нежилое здание (б)	1	1986	77:04-0001008:1220	1 034.90	77:04-0001008:131	1 170.00
4	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 12 (помещение)	НЕЖИЛОЕ, помещение (п)	2	1986	77:04-0001008:4331	297.30	77:04-0001008:4399 (статус временный)	2 113.00
	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 12 (помещение)				77:04-0001008:4317	1 519.60	77:04-0001008:122 (снят с учета)	
5	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 13	СЛУЖЕБНОЕ, нежилое здание (б)	1	1986	77:04-0001008:1221	526.00	77:04-0001008:4400 (собственность г. Москва)	584.00
6	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 14	СКЛАДСКОЕ, нежилое здание (б)	2 (п)	1986	77:04-0001008:1066	24 911.30	77:04-0001008:121	21 254.00
7	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 20 (помещение)	НЕЖИЛОЕ помещение, (п)	1	1986	77:04-0001008:4403	56.80	не сформирован	142.00
	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 20 (помещение)				77:04-0001008:4402	57.00		
8	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 22	СЛУЖЕБНОЕ нежилое здание, (п)	1	1988	77:04-0001008:1217	551.30	77:04-0001008:131	611.00
9	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 21	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ нежилое помещение, (п)	1	1988	77:04-0001008:4336	291.00	77:04-0001008:120 (статус ранее учтенный)	773.00
10	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 23	НЕЖИЛОЕ нежилое здание, (п)	1	1988	77:04-0001008:1216	934.90		1 185.00
11	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 24	ВЕСОВАЯ, нежилое здание, (к)	1	1990	77:04-0001008:1215	10.00	не сформирован	15.00
ВСЕГО						52 964.90		35 664.00

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки

Объекты недвижимости:

№	Адрес	Наименование объекта, наименование объекта	Кадастровый (или условный номер) номер	Площадь (кв. м)	Кадастровый номер участка, на котором находится объект	Площадь застройки (кв. м)
1	2	3	4	5	6	7
1	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 2	ВЕСОВАЯ, нежилое здание (к)	77:04:0001008:122	403.10	77:04:0001008:133	360.00
2	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 8 (помещение)	СКЛАДСКОЕ, нежилое помещение (о)	77:04:0001008:4318	22 371.70	77:04:0001019:128	7 437.00
3	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 11	ЗАРЯДНАЯ, СЛУЖЕБНОЕ, нежилое здание (в)	77:04:0001008:1220	1 034.90	77:04:0001008:31	1 170.00
4	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 12 (помещение)	НЕЖИЛОЕ, помещения (п)	77:04:0001008:4331	297.30	77:04:0001008:4399 (статус временный)	2 113.00
	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 12 (помещение)		77:04:0001008:37	1 519.60	77:04:0001008:122 (снят с учета)	
5	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 13	СЛУЖЕБНОЕ, нежилое здание (о)	77:04:0001008:1221	526.00	77:04:0001008:4400 (собственность г. Москвы)	594.00
					77:04:0001008:122 (снят с учета)	
6	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 16	СКЛАДСКОЕ, нежилое здание (о)	77:04:0001008:866	24 911.30	77:04:0001008:121	21 234.00
7	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 20 (помещение)	НЕЖИЛОЕ, помещения (п)	77:04:0001008:4403	56.80	не сформирован	142.00
	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 20 (помещение)		77:04:0001008:4408	57.00		
8	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 22	СЛУЖЕБНОЕ, нежилое здание (п)	77:04:0001008:1217	351.30	77:04:0001008:131	611.00
9	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 21	НЕЖИЛОЕ, ПОМЕЩЕНИЕ, нежилое помещение (п)	77:04:0001008:4336	29180	77:04:0001008:120 (статус ранее утративший)	773.00
10	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 23	НЕЖИЛОЕ, нежилое здание (п)	77:04:0001008:1216	9380		1 183.00
11	г. Москва, Автомобильный проезд, д. 10, стр. 24	ВЕСОВАЯ, нежилое здание (к)	77:04:0001008:1215	10.00	не сформирован	13.00
ВСЕГО				52 964.90		35 664.00

Состав Объекта Оценки

В состав объекта оценки входят объекты недвижимости, указанные выше.

Собственник

Правообладатель: собственность г. Москвы

Право хозяйственного ведения: ГУП МЦВДНТ "МОСКВА"

ГУП МЦВДНТ «МОСКВА» с согласия собственника имеет право сдавать оцениваемые нежилые здание в аренду

Реквизиты правообладателя ГУП МЦВДНТ «МОСКВА»	<p>Юр. адрес: 129223, г. Москва, проспект Мира, дом. 119, стр. 70</p> <p>Почтовый адрес: 129223, г. Москва, проспект Мира, дом. 119, стр. 70</p> <p>ОГРН 1027739478800 от 20.11.2002 г.</p>
Оцениваемые права	Право собственности на здание. Право долгосрочной аренды на земельный участок (пятно застройки)
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащая юридическому лицу	Нет данных
Основание для проведения оценки	Договор №0878-15/РП от 21 октября 2015 г.
Порядковый номер отчета	0878-15/РП
Ограничения и пределы применения полученного результата	<ul style="list-style-type: none"> <li>В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на объект оценки не проводится. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. Если Исполнителем и Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.</li> <li>В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта не проводится. Исполнитель и Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.</li> <li>Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.</li> <li>Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</li> <li>Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки (при его проведении) и его окружения. Исполнитель и Оценщик не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.</li> <li>Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя</li> </ul>

никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки;

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости аренды Объектов оценки.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя и Оценщика, до момента перехода права собственности на Отчет согласно п. 12.3 Договора на проведение оценки.
- Исполнитель и Оценщик не могут разглашать содержание Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Итоговая величина стоимости аренды Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и настоящим Техническим заданием.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Учитывая, что все оцениваемые здания построены в период 1986-1990 гг., принимаем следующие конструктивные элементы: материал стен - по данным БТИ, перекрытия - ж/б, остальные конструктивные элементы - по подобранному аналогу.
- Принимаем допущение, что стр. 14 имеет следующие коммуникации: Водопровод, канализация, отопление, электричество.
- Строительный объем оцениваемых зданий рассчитан Оценщиком самостоятельно по данным внутренних обмеров БТИ (этажный план).
- Прочие допущения и ограничения указываются в Отчете об оценке на усмотрение Исполнителя, не противоречащие законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.



## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки объекта оценки разными подходами приведены в таблице:

Таблица 1.1. Результаты оценки Объекта оценки разными подходами

Адрес	Площадь, кв. м	Итог по затратному подходу, руб./кв.м.	Итог по доходному подходу, руб./кв.м.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб.
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 2	403,10	16 615 162	11 239 517	13 927 339	13 927 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 8	22 371,70	Не применялся	483 238 494	483 238 494	483 238 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 11	1 034,90	28 577 753	30 337 071	29 457 412	29 457 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 12	297,30	Не применялся	63 181 616	63 181 616	63 182 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 12	1 519,60				
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 13	526,00	23 179 523	16 836 131	20 007 827	20 008 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 14	24 911,30	1 009 002 190	718 899 446	863 950 818	863 951 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 20	56,80	5 432 678	Не применялся	5 432 678	5 433 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 20	57,00				
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 21	291,00	Не применялся	9 449 200	9 449 200	9 449 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 22	551,30	19 139 073	16 515 703	17 827 388	17 827 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 23	934,90	29 187 292	25 596 109	27 391 701	27 392 000
г. Москва, Автомобильный проезд д. 10, стр. 24	10,00	455 256	Не применялся	455 256	455 000
<b>ВСЕГО</b>	<b>52 984,90</b>			<b>1 534 319 728</b>	<b>1 534 319 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно:

**1 534 319 000 руб.**

(Один миллиард пятьсот тридцать четыре миллиона триста девятнадцать тысяч) рублей

Генеральный директор

ООО «Топ-Консалт»

Оценщик

ООО «Топ-Консалт»



Ю.М. Федорова

Н.В. Андреева