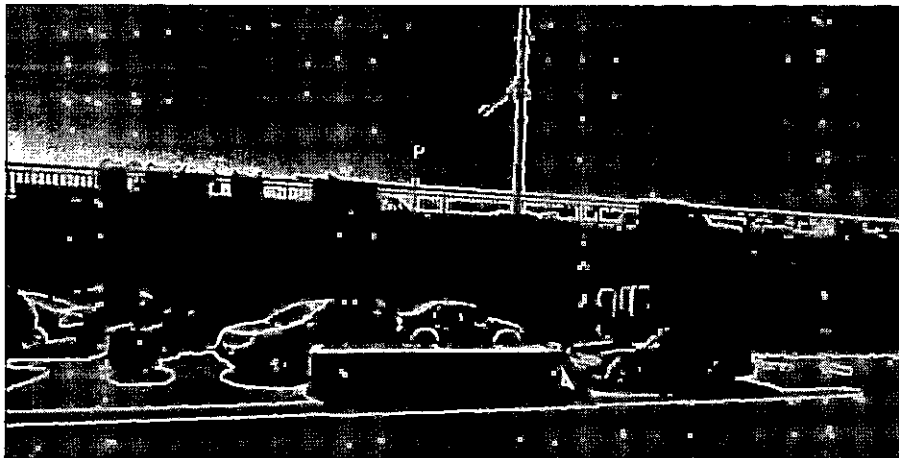


## **ОТЧЕТ № 10/03/17А**

**об определении рыночной стоимости ставки арендной платы:**

1. Объектом оценки является рыночная стоимость ставки арендной платы нежилых помещений в подмостовом пространстве моста автодорожного «Автозаводский ТТК»  
(литер СООР. 1(III), 1й этаж, пом. №№ 2-135) находящихся по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, через р. Москва; для размещения, автосервиса, автосалона, автостоянки, автомойки, склада-магазина, шиномонтажа, кафе; общая площадь помещений 7 715,4 кв.м; кадастровый номер 77:05:0001002:5534.
2. Объектом оценки является рыночная стоимость ставки арендной платы нежилых помещений в подмостовом пространстве моста автодорожного «Автозаводский ТТК»  
(литер СООР. 1(III), 2й этаж, пом. №№ 1, 2, 7, 12-14, 17-32, 35, 36, 41, 46, 51-54, 60, 62-67) находящихся по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, через р. Москва; для размещения, автосервиса, автосалона, автостоянки, автомойки, склада-магазина, шиномонтажа; общая площадь помещений 4 518,3 кв.м; кадастровый номер 77:05:0001002:5534.
3. Объектом оценки является рыночная стоимость ставки арендной платы нежилых помещений в подмостовом пространстве моста автодорожного «Автозаводский ТТК»  
(литер СООР. 1(III), 3й этаж, пом. №№ 6, 8-12, 16-18) находящихся по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, через р. Москва; для размещения, автосервиса, автосалона, автостоянки, автомойки, склада-магазина, шиномонтажа, офиса, кафе; общая площадь помещений 958,6 кв.м; кадастровый номер 77:05:0001002:5534.



**Заказчик  
ГБУ «Гормост»**

**Оценочная компания:  
ООО «Агентство оценки и аудита»**

**Дата проведения оценки:  
25.04.2017 г.**

**Основание проведения оценки:  
Контракт №41816 на оказание услуг по оценке от 25.04.2017 г.**

**Дата составления отчета об оценке:  
26.04.2017 г.  
Москва 2017 г.**

26.04.2017 г.

## Сопроводительное письмо

В соответствии с контрактом №41816 на оказание услуг по оценке от 25.04.2017 г. эксперты ООО «Агентство оценки и аудита» произвели расчет рыночной стоимости права пользования (величины рыночной арендной платы), по состоянию на 25.04.2017 г., помещений расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, через р. Москва.

Оценка произведена на основании результатов проведенного осмотра объектов недвижимости, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам Отчете об оценке.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости права пользования.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016 г.)

Стоимость права пользования без учета НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов по состоянию на 25.04.2017 г. составила:

**16 024 011 руб. 20 коп.**

**(Шестнадцать миллионов двадцать четыре тысячи одиннадцать) рублей, 20 копеек**

В том числе:

№ п/п	Адрес расположения	Этаж расположения	Наименование	Площадь кв. м	Ставка арендной платы в год, без учета НДС 18%, без учета операционных расходов, руб./кв. м	Ставка арендной платы в год, без учета НДС 18%, без учета операционных расходов, руб. за все помещения
1	г. Москва, ул. Автозаводская, через р. Москва	1 этаж	Помещения №№ 2-135	7 715,4	1 295,31	9 993 834,77
2		2 этаж	Помещения №№ 1, 2, 7, 12-14, 17-32, 35, 36, 41, 46, 51-54, 60, 62-67	4 518,3	1 101,02	4 974 738,66
3		3 этаж	Помещения №№ 6, 8-12, 16-18	958,6	1 101,02	1 055 437,77
<b>Итого</b>						<b>16 024 011,20</b>

2	Номер отчета: 10/03/17А Заказчик: ГБУ «Гормост» Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»
---	--

Стоимость права пользования с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов по состоянию на 25.04.2017 г. составила:

**18 908 345 руб. 92 коп.**

**(Восемнадцать миллионов девятьсот восемь тысяч триста сорок пять) рублей, 92 копейки**

В том числе:

№ п/п	Адрес расположения	Этаж расположения	Наименование	Площадь кв. м.	Ставка арендной платы в год, с учетом НДС 18%, без учета операционных расходов, руб./кв. м	Ставка арендной платы в год, с учетом НДС 18%, без учета операционных расходов, руб. за все помещения
1	г. Москва, ул. Автозаводская, через р. Москва	1 этаж	Помещения №№ 2-135	7 715,4	1 528,47	11 792 757,44
2		2 этаж	Помещения №№ 1, 2, 7, 12-14, 17-32, 35, 36, 41, 46, 51-54, 60, 62-67	4 518,3	1 299,20	5 870 175,36
3		3 этаж	Помещения №№ 6, 8-12, 16-18	958,6	1 299,20	1 245 413,12
<b>Итого</b>						<b>18 908 345,92</b>

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщики:

Олейников В.А. \_\_\_\_\_

Олейников В.А. \_\_\_\_\_

Газина Н.А. \_\_\_\_\_

26.03.2017 г.

3	Номер отчета: 10/03/17А
	Заказчик: ГБУ «Гормост»
	Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»