

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



ОТЧЕТ № М2731

Об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования нежилыми помещениями, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д.61, стр.1,стр.2,стр.11

Заказчик:

Государственное учреждение здравоохранения города Москвы «Городская клиническая больница имени В.В. Виноградова Департамента здравоохранения города Москвы»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»

Оценщик:

Печенкин Дмитрий Владимирович

Дата определения рыночной стоимости (дата оценки): 27 апреля 2018 г.

Дата составления отчета об оценке: 31 декабря 2018 г.

Москва 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	8
3.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
3.4	СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ДОПУЩЕНИЯ	10
4.1	ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	10
4.2	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	10
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
7	ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	14
8	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
8.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	15
8.2	ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
8.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
9	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	23
9.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	23
9.1.1	ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.	25
9.2	АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ	26
9.3	ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ 2018 Г.	27
9.4	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	30
9.4.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА	30
9.4.2	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ/СТАВКАХ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ МАРТА 2018 Г.	30
9.4.3	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ГРУПП ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	35
10	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	37
10.1	АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	37
10.2	АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ	37
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
11.1	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ	39
11.2	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ПОДХОДОВ В РАМКАХ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
11.3	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	41
11.3.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
11.3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
11.3.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КАФЕТЕРИЙ.	53
11.3.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ МАГАЗИНА И АПТЕКИ	65
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	77
13	УДОСТОВЕРЕНИЕ СТОИМОСТИ	79
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	81
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	84

1 Основные факты и выводы

Объекты оценки	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	
Балансовая (остаточная) стоимость	Не предоставлена	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов		
Затратный подход	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС, без учёта к/п), руб./мес.
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	Не применялся
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	Не применялся
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	Не применялся
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	Не применялся

	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС, без учёта к/п), руб./мес.
Сравнительный подход	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	20 922
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	20 922
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	9 170
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	12 998
Доходный подход	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС, без учёта к/п), руб./мес.
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	Не применялся
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	Не применялся
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	Не применялся

	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки		
Итоговая величина стоимости на 27.04.2018	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС, без учёта к/п), руб./мес.
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	20 922
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	20 922
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	9 170
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	12 998
Основание для проведения работ по оценке	Договор № М2731 от 27 апреля 2018 г.	
Дата составления отчета	31 декабря 2018 г.	
Порядковый номер отчета	М2723	
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критерием, без проведения осмотра)	Полный осмотр	

2 Задание на оценку

1. Объекты оценки	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина
	Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки
1.1 Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов движимого и недвижимого имущества, представлен в разделе настоящего отчета (см. раздел «Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки»)
2. Имущественные права	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы «Городская клиническая больница им. В.В. Виноградова Департамента здравоохранения города Москвы»
3. Существующие ограничения (обременения) прав	Нет данных
4. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, без учета коммунальных платежей
5. Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора-аренды
6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют
7. Вид стоимости	Рыночная
8. Дата оценки	27.04.2018 г.

<p>9. Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.▪ Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.▪ Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.▪ Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.▪ Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.▪ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
---	--

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

3.1 Сведения о заказчике

Заказчик оценки	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы «Городская клиническая больница им. В.В. Виноградова Департамента здравоохранения города Москвы» (ГБУЗ «ГКБ им. В.В. Виноградова ДЗМ)
ЕГРЮЛ	1037739123421
Местонахождение Заказчика	117292, г. Москва, ул. Вавилова, д.61

3.2 Сведения об исполнителе оценки

Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027000867750
Дата присвоения ОГРН	01.10.2002 г.
Местонахождение Исполнителя	Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а», Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2
Страхование ответственности исполнителя	Полис (договор) страхования № 433-074-0154216/11, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» сроком действия с «15» мая 2011г. по «31» декабря 2018 г. в размере 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Сертификат к Договору страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 06.12.2016 г.

3.3 Сведения об оценщиках

Печенкин Дмитрий Владимирович	
Стаж в оценочной деятельности	16 лет
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 607082 «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики», 16 марта 2002 года
Сведения о членстве в СРО	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. Сокращенное наименование – СМАО. ИНН 7706598106, расположенного по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Свидетельство о членстве в СРО	№ 865, дата включения в реестр 08 октября 2007 года
Наименование страховой компании	СПАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-027782/17 от 02 мая 2017 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 01 июля 2017 года по 30 июня 2018 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	3 000 000 (три миллиона) рублей
Данные трудового договора (название, №, дата и т.п.)	№10/07 от 21 марта 2009 г
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; Фактический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002

Фактическое местонахождение оценщика	121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.

3.4 Сведения о привлекаемых специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4 Принятые при оценке допущения

4.1 Общие допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
7. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

4.2 Особые допущения

1. Все расчеты производились оценщиком в программном продукте «MicrosoftExcel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей (до целого). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с указанным выше при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.
2. Оценка кафетерий проводится без учета оборудования.

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Процесс проведения оценки стоимости объекта оценки проходит в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в ред. Федеральных законов);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией «СМАО».

6 Используемые понятия и определения

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

(«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ).

Право собственности. Согласно ст. 209 Гражданскому Кодексу РФ (часть I), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

7 Объемы и этапы исследования

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-7, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщики осуществляют необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщики определяют итоговую величину стоимости объекта оценки.

8 Описание объектов оценки¹

8.1 Сведения об объектах оценки

В таблице ниже представлены сведения об объектах оценки.

Таблица 1. Общие сведения об объектах оценки

Объект оценки	Правообладатель
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	Государственное учреждение здравоохранения города Москвы «Городская клиническая больница имени В.В. Вавилова Департамента здравоохранения города Москвы»
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	

8.2 Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки

При определении количественных и качественных характеристик объектов оценки Оценщики использовали следующие документы:

- Справка БТИ о состоянии здания;
- Выписка из ЕГРН;
- Свидетельство о государственной регистрации права;

Копии указанных выше документов представлены в Приложении настоящего Отчета.

¹ Данный раздел подготовлен на основе документов, представленных Заказчиком

8.3 Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов оценки

Описание местоположения и окружения объектов оценки

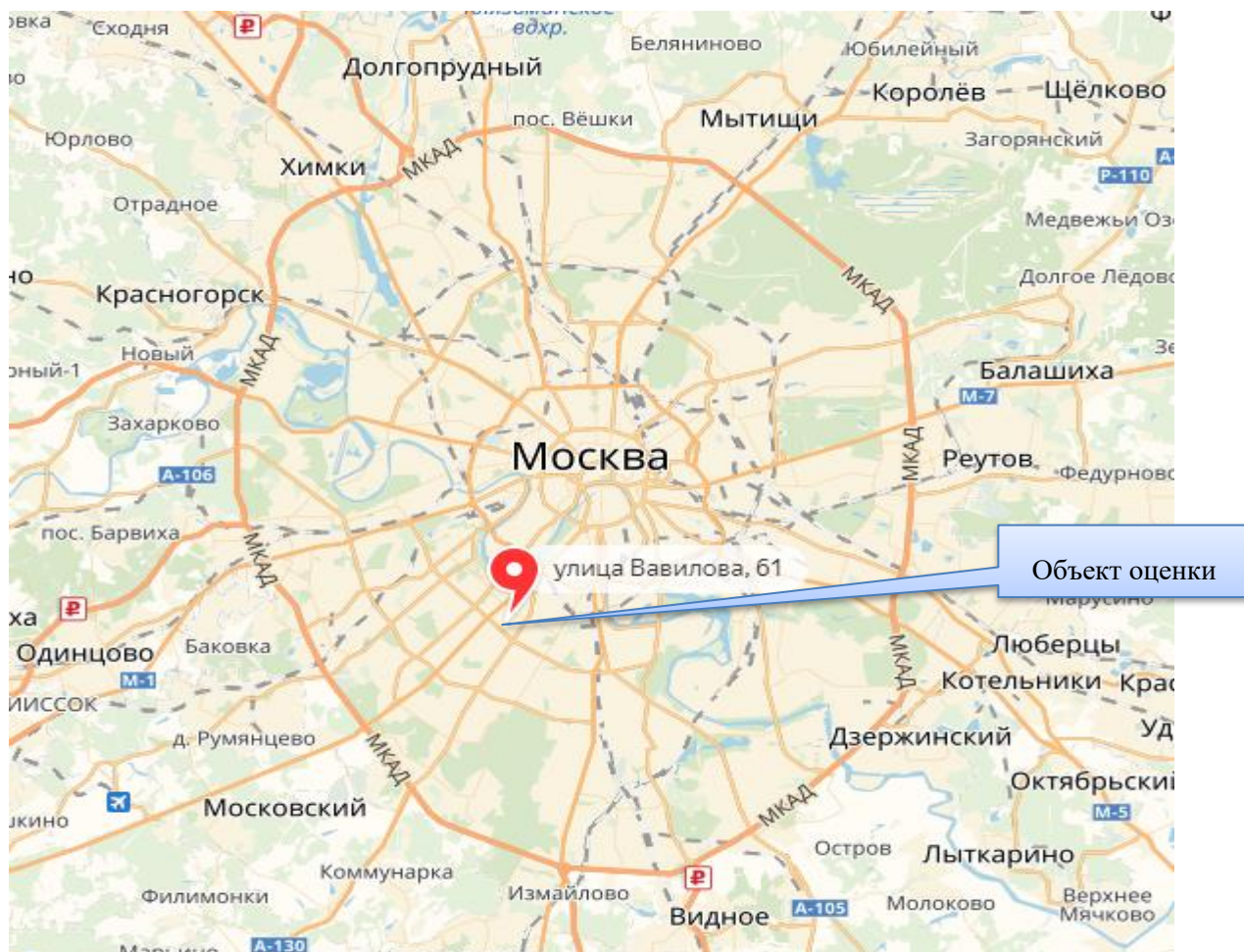


Рисунок 1 Местоположение оцениваемого объекта в рамках г. Москвы

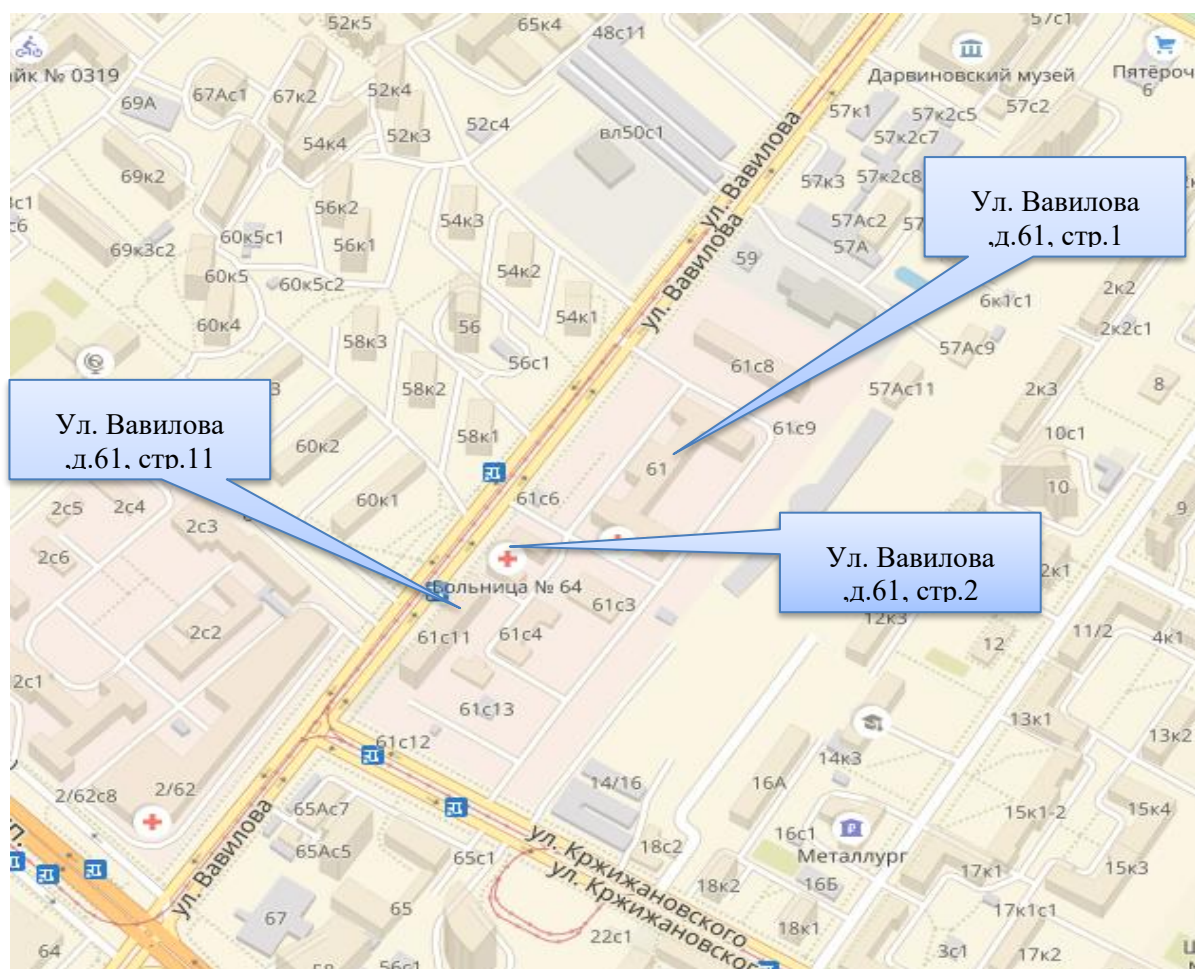


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта в рамках района

Таблица 2 Местонахождения и расположение

Адрес	г. Москва, ЮЗАО, Академический р-н., ул. Вавилова, д.61
Деловая престижность района расположения (очень высокая, высокая, средняя, низкая, очень низкая)	Низкая
Характер застройки в районе расположения	Района расположения имеет смешанную застройку (торговые, производственно-складские, административные здания, жилые). Преобладает жилая застройка.
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе расположения объекта оценки присутствуют все виды инженерного благоустройства: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии
Наличие парковки	На прилегающей территории
Интенсивность транспортных и людских потоков относительно объекта оценки	Интенсивность транспортных и людских потоков – низкий. Объект расположен на 1-й линии улицы. Ближайшая станция метро «Академическая» (20 мин. пешком, или 5 мин. транспортом) от главного входа в корпус больницы.
Охранный статус объекта	Не имеет

Таблица 3 Назначение, техническое состояние и текущее использование

Объект	Помещение, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11
Тип помещений	встроенное
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Кафетерий
Краткое описание технического состояния оцениваемого объекта	помещение находится в хорошем состоянии
Объект	Помещение, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2
Тип помещений	встроенное
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Кафетерий
Краткое описание технического состояния оцениваемого объекта	помещение находится в хорошем состоянии
Объект	Помещение, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1
Тип помещений	встроенное
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Магазин
Краткое описание технического состояния оцениваемого объекта	помещение требует проведение косметического ремонта
Объект	Помещение, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1
Тип помещений	встроенное
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Аптека
Краткое описание технического состояния оцениваемого объекта	помещение требует проведение косметического ремонта

Описание объекта недвижимости²

Таблица 4 Количественные и качественные характеристики здания в котором расположен оцениваемый объект

Наименование	Описание
г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, стр., 11	
Тип здание	нежилое
Текущее использование	больница
Год постройки	1 973
Общая площадь, кв.м	9 924
Материал стен	Блоки
Этажность	7
Состав инженерных коммуникаций	Централизованные водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, стр., 2	
Тип здание	нежилое
Текущее использование	больница
Год постройки	1 957
Общая площадь, кв.м	2 108

² Источник информации: URL: https://www.moscowmap.ru/adress_all.asp?dom=71052#info, а также результаты осмотра

Наименование	Описание
Материал стен	Кирпич
Этажность	3
Состав инженерных коммуникаций	Централизованные водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, стр., 1	
Тип здание	нежилое
Текущее использование	больница
Год постройки	1 957
Общая площадь, кв.м	13 196
Материал стен	Кирпич
Этажность	6
Состав инженерных коммуникаций	Централизованные водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение

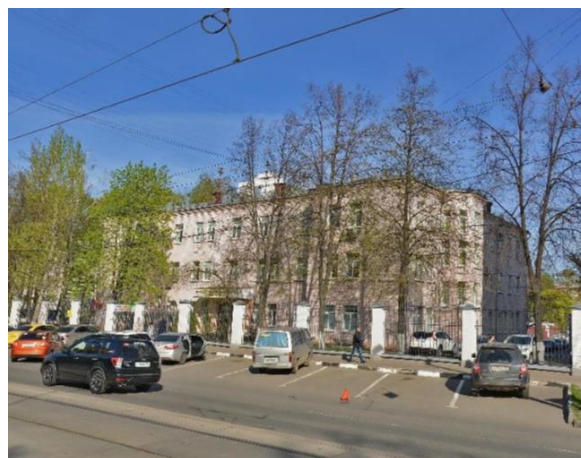
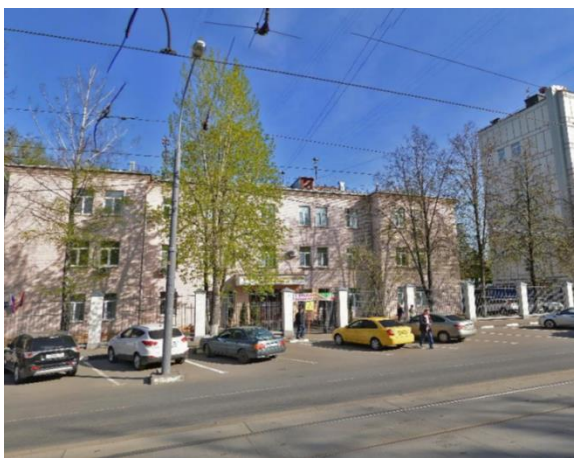
Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия

Внешний вид здания**Фотографии объекта**

Помещение площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия

Внешний вид здания



Фотографии объекта



Помещение, общей площадью 10,3 кв.м., предназначенного для размещения магазина и помещение, общей площадью 14,6 кв.м., предназначенного для размещения аптеки расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1,

Внешний вид здания



Фотографии объекта



9 Анализ рынка недвижимости

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки³

ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

Производственная деятельность

В феврале 2018 г. оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревобработка	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инвестиции

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике.

³ Раздел подготовлен на основе материалов, опубликованных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (мониторинг «Картина экономики. март 2018 года», дата публикации – 14.03.2018 г., URL: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb)

В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом. Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых) и сооружения и еще треть – в машины и оборудование.

Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,4	6,4				2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)			0,5				-1,0	3,2	0,3	
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2		0,0	0,4	0,3	-0,6	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,9	4,4	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-4,2		2,8	0,8	2,8	0,8	1,1	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года		32,7	42,5	41,9	21,3	66,4	36,1	40,9	8,2	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)			13,1	14,1	-11,8	7,6	2,0	12,4	9,9	
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительский спрос

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе – 2,8% г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Уровень жизни населения

Темпы роста реальных заработных плат в декабре 2017 г. и, по предварительной оценке, в январе 2018 г. вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла.

По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре 2017 г. увеличились на 6,2 % г/г – это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе 2018 г., по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря 2017 г.

Одним из значимых факторов роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе, которая в ноябре и декабре демонстрировала темпы роста, превышающие 13 % г/г в номинальном выражении (прирост в прочих видах деятельности составил 7,6 % г/г в декабре и 7,2 % г/г в ноябре).

Таблица 4. Показатели рынка труда

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	3,5	5,9	6,2	5,8	3,1	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0			0,9	0,8					
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,5	7,3	8,6	8,9	8,4	6,6	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9			1,0	0,9					
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,0/0,0 ⁴	-1,7	-1,1	-1,4	-0,1	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6			0,0	0,3					
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-7,4/-0,2 ⁴	-1,1	-1,3	-2,0	0,2	-1,6	-2,2	1,4	-4,8	-1,2

Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

9.1.1 Прогнозные показатели социально-экономического развития Российской Федерации.⁴

Таблица 1.1. Консенсус-прогнозы на 2018–2024 гг.

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Последний опрос (14.02-22.02.2018)							
Реальный ВВП, % прироста	1,7	1,6	1,6	1,8	1,6	1,8	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,8	6,3	6,2	6,1	6,2	6,3	6,3
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	59,3	60,2	62,7	63,2	66,4	67,2	69,1
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60	59	59	60	59	60	60

По оценкам экспертов-аналитиков, позиции России в экономическом плане будут последовательно ухудшаться в течение достаточно долгого времени. Темпов больше 2,5% в год не ожидается.

Консенсус-прогнозы по инфляции на 2018–2019 гг. немного снизились по сравнению с прошлым опросом. Однако, начиная с 2020 г., консенсус-прогнозы возвращаются на прежний уровень (около 4% в год), а к концу периода даже немного его превышают. Эксперты исходят из того, что Банк России не станет в дальнейшем снижать свой таргет по инфляции.

Консенсус-прогноз ключевой ставки Банка России предполагает ее заметное снижение в 2018 г. (на 0,7 п.п. от текущего уровня) и несколько меньшее снижение в 2019 г. (на 0,5 п.п.), после чего она, согласно консенсус-прогнозу, должна более или менее стабилизироваться. Реальная процентная ставка при этом окажется несколько больше 2%, что заметно меньше, чем сейчас. Тем не менее ускорения роста, как уже отмечалось, не ожидается. Таким образом,

⁴ Источник информации: консенсус-прогноз, подготовленный Институтом «Центр развития» НИУ «Высшая школа экономики», URL: <https://dcenter.hse.ru/data/2018/02/26/1165186992/Cf-18-Q1.pdf>

по мнению экспертов, создания благоприятной макроэкономической среды может оказаться недостаточно для того, чтобы запустить в России механизм самоподдерживающегося роста.

9.2 Анализ окружения⁵

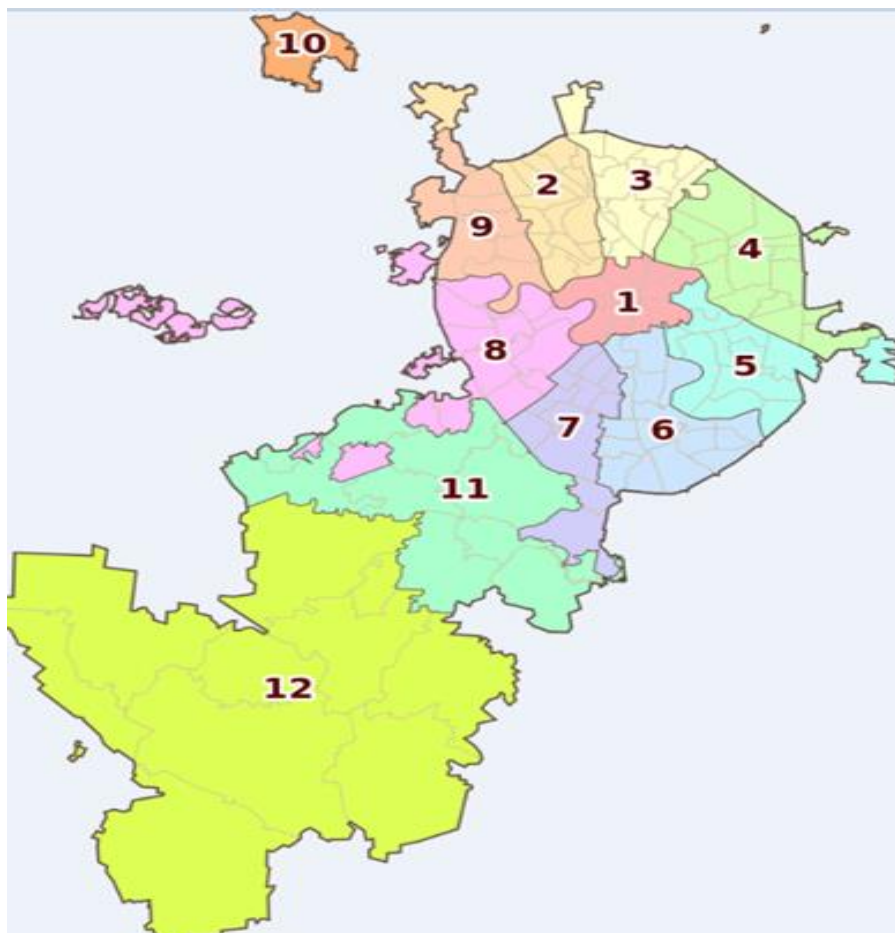


Рисунок 3. Границы г. Москвы

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит.

Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Площадь города — 2561,5 км²; по этому показателю область занимает 55-е место в стране.

В настоящее время в Москве 12 административных округов и 125 районов:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ

⁵ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Специализация. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. В Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва является крупным транспортным узлом. В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России.

9.3 Показатели социально-экономического развития г. Москвы в январе 2018 г.⁶

Динамика основных показателей социально-экономического развития Москвы и Российской Федерации на январь 2018 года к январю 2017 года.

	Москва	Россия
Инвестиции в основной капитал, 2017 г. к 2016 г. (по полному кругу организаций)	+12,8%	+4,4%
Строительство (объем выполненных работ)	-9,4%	+0,2%
Индекс промышленного производства (по обрабатывающей промышленности)	-6,0%	+4,7%
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	+2,0%	+2,8%
Объем платных услуг (в сопоставимых ценах)	+5,1%	+2,1%
Средняя номинальная заработная плата	+15,0%	+8,5%
Уровень зарегистрированной безработицы (на 01.02.2018)	0,40%	1,0%
Уровень инфляции, к декабрю 2017 г.	+0,4%	+0,3%
Рождаемость, чел. на 1000 чел. населения	9,8	11,5*
Смертность, чел. на 1000 чел. населения	10,1	12,4*

* январь-декабрь 2017 г. к январю-декабрю 2016 г.

Для Москвы: ■ лучше, чем в среднем по России
■ хуже, чем в среднем по России

⁶ Источник информации: URL: http://ehd.moscow/index.php?show=ser_report

В феврале потребительские цены выросли на 0,15%. Инфляция продолжает быстро снижаться (3,19% к февралю 2017 г.), в первую очередь из-за минимального вклада в инфляцию со стороны услуг, рост цен на которые с начала года – минимальный, что нетипично для данного периода. Базовая компонента ИПЦ по итогам февраля - ниже уровня 3% (2,87% к февралю 2017 г.).

В феврале произошло значительное увеличение промышленного производства (126,6% к февралю 2017 г., в том числе в обрабатывающих производствах – 132,2%), рост выпуска зафиксирован в 12 из 23 отраслей обрабатывающих производств. Рост отгрузки (+18,7% к февралю 2017 г.) в промышленном секторе опережает рост цен (+5,0% к февралю 2017 г.).

В Москве – высокий уровень предпринимательской активности (рост вновь зарегистрированных ИП в 2017 году – на 19,8%, число ЮЛ - на 9,2%).

Объем строительных работ в г. Москве в январе-феврале 2018 г. снизился (18,9% к январю-февралю 2017 г.), в жилищном строительстве также зафиксировано снижение (34,1% к январю-февралю 2017 г.).

В январе рост заработных плат вновь ускорился – в номинальном (+115% к январю 2017 г.) и реальном выражении (+11,2%). Рост заработной платы выше темпов инфляции наблюдается у 93,7% общей численности работников организаций. Рынок труда стабилен, официальная безработица на 01.03.2018 года - 0,41%.

На фоне ускорения темпов роста потребительского кредитования продолжается рост потребительского сектора: в феврале розничный товароборот увеличился на 2,3%, сектор платных услуг - на 6,9% (к февралю 2017 г. в сопоставимых ценах соответственно).

В январе 2018 года в Москве, так же как и в целом по РФ зафиксирована убыль населения.

Доходы бюджета г. Москвы за январь-февраль 2018 года увеличились на 12,8%, рост налоговых доходов составил +15,4%.

Промышленность

Объем производства обрабатывающих отраслей в январе 2018 года снизился на 6,0% к январю 2017 года. При этом в большинстве отраслей (в т.ч. высокотехнологичных) наблюдался рост производства. Энергопотребление бизнесом за январь 2018 года увеличилось на 0,7%.

Экспорт товаров и услуг предприятий реального сектора, ведущих производственную деятельность в Москве (без учета производства оружия), увеличился на 12,0% к 2016 г., в т.ч. по обрабатывающим производствам – на 14,9%, в сфере ИТ – на 22,5%. В целом по городу экспорт увеличился на 4,1%: товаров – на 3,5%, услуг – на 6,5% к 2016 г.

Предпринимательская активность

В январе 2018 года зарегистрировано новых ИП на 26,0% больше, чем в январе 2017 года. Общее количество ИП увеличилось за год на 11,3%.

Новых юридических лиц зарегистрировано на 13,2% больше, чем в январе 2017 года. Общее количество юридических лиц уменьшилось за год на 2,1% вследствие проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками. Добровольно прекратили свою деятельность около 3% всех ликвидированных организаций, банкроты – около 0,6%, реорганизованы – 0,6%.

К 1 февраля 2018 года количество действующих объектов, имеющих лицензию на розничную продажу алкоголя, стабилизировалось на уровне прошлого года (по торговым организациям - рост на 3,9%).

Прибыль прибыльных организаций увеличилась на 20,5% относительно января 2017 года, как и сальдированный результат (на 23,2%), преимущественно за счет организаций промышленности, транспорта, связи, науки, туризма и торговли. Без учета торговли углеводородами и деятельности головных офисов прибыль организаций выросла на 16% к январю 2017 года.

В январе 2018 года юридическим лицам было выдано кредитов в 1,6 раз больше, чем в январе 2017 года. Просроченная задолженность выросла на 4,1%.

В 2017 году на рынке недвижимости наблюдалась разнонаправленная динамика арендных ставок: по офисам класса А (-5,6%), класса В (+5,2%), относительно конца 2016 года. Сократилась доля вакантных площадей (-3,6 п.п. в офисах класса А, -3,9 п.п. в офисах класса Б, к концу 2016 года).

Рынок труда

По итогам января 2018 года рост **номинальной заработной платы** (+15,0%) наблюдался практически во всех отраслях городской экономики. **Реальная заработная плата** увеличилась на 11,2% по сравнению с январем 2017 года. Выше темпов инфляции зарплата росла в обрабатывающей промышленности, электроэнергетике, строительстве, оптовой торговле, транспорте, гостиничном и ресторанном бизнесе, ИТ, финансах и страховании, научной, туристической и культурной деятельности, госуправлении, образовании и здравоохранении.

В январе 2018 года **уровень зарегистрированной безработицы** (0,40%) продолжал оставаться одним из самых низких в стране. По данным агентства Head Hunter напряженность на рынке труда (отношение количества резюме к количеству вакансий) за месяц не изменилась вследствие сопоставимого роста активности работодателей и соискателей.

Инвестиционная активность

В январе 2018 года **объем работ по виду деятельности «Строительство»** снизился на 9,4%. По инвестициям за 2017 год - рост на 12,8% (к 2016 году в сопоставимых ценах).

Инфляция

Темпы инфляции продолжают замедляться (с 5,9% в январе 2017 г. до 3,4% в январе 2018 г. в годовом исчислении). В январе 2018 года инфляция составила 100,4% к декабрю 2017 г.

9.4 Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

9.4.1 Определение сегмента рынка

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на 5 сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны, особняки).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемыми).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и т.д.)

Объекты оценки – нежилые помещения - относятся к сегменту коммерческой недвижимости (торговые).

9.4.2 Анализ фактических данных о ценах/ставках аренды торговой недвижимости г. Москвы по итогам марта 2018 г.⁷

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения площадей коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги марта 2018 года.

В марте 2018 года в аренду предлагалось 3 510 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 647 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц и по количеству и по общей площади вырос на 7%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 18 257 руб./кв. м/год. Курс доллара в марте остался на уровне февраля, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 1% и составила 320\$/кв. м/год. За год, с марта 2017 года рублевые ставки выросла на 6%, а долларовые – на 4%.

Судя по незначительному изменению объема предложения и арендных ставок рынок аренды продолжает пребывать в состоянии стагнации.

⁷ Источник информации: Портал о коммерческой недвижимости «Comestate.ru»
URL: http://comestate.ru/analytics/v_marte_tseny_na_kommercheskuyu_nedvijimost_snizilis

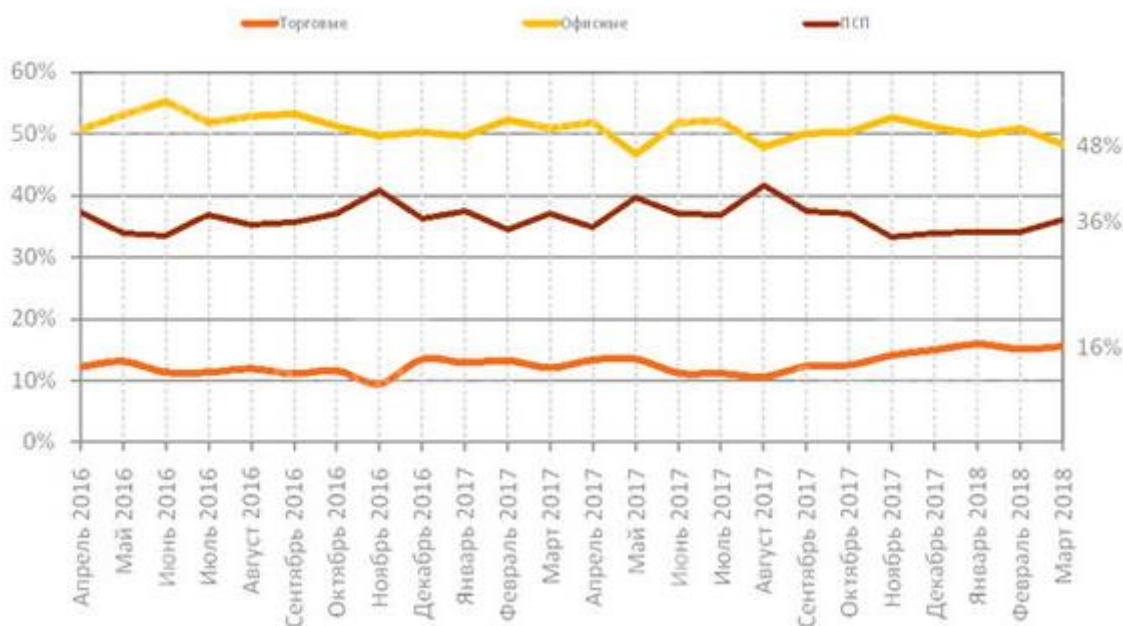
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	3 510	24 868	1 647	0,47	18 257
к февралю 2018	+ 7%	+ 8%	+ 7%	+ 0%	- 1%
к марту 2017	+ 5%	- 5%	- 10%	- 14%	+ 6%

Общая площадь предложения, тыс. кв. м



Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (16%).

Доля сегментов по общей площади, %



Торговая недвижимость

В марте 2018 года на рынке экспонировалось 844 объекта общей площадью 258 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем, количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь – на 10%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 49 объектов общей площадью 11 тыс. кв. м, что выше показателя февраля на 14% по количеству и на уровне февраля по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 4% и составила 65 402 руб./кв. м/год, что во многом было вызвано окончанием экспонирования дорогого объекта на Лубянском пр-де (132 кв. м, 187 744 руб./кв. м/год).

Количество и площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в марте 2018 г. выросло на 11%. Объем предложения составил 795 объектов общей площадью 247 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 26 947 руб./кв. м/год. Доля помещений со ставками выше 30 000 руб./кв. м/год уменьшилась с 31% до 29%.

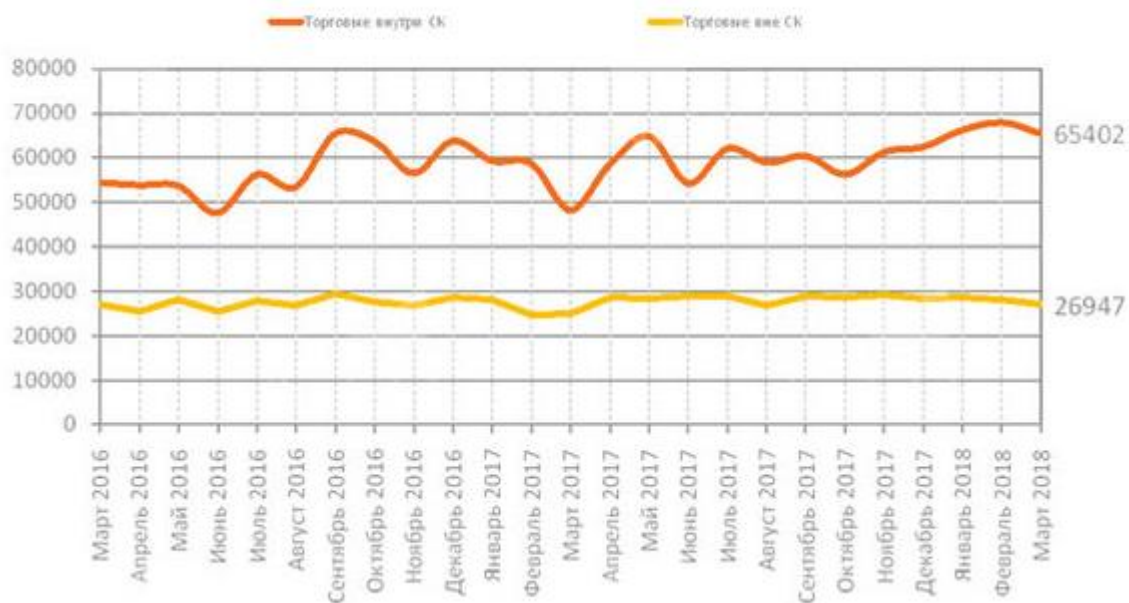
Судя по большему росту ставок за год по объектам в центре, такие помещения пока пользуются большим спросом, однако учитывая отсутствие существенных стимулов для роста рынка, речь может идти о том, что спрос находится в верхней точке и в среднесрочной перспективе ставки могут корректироваться вниз.

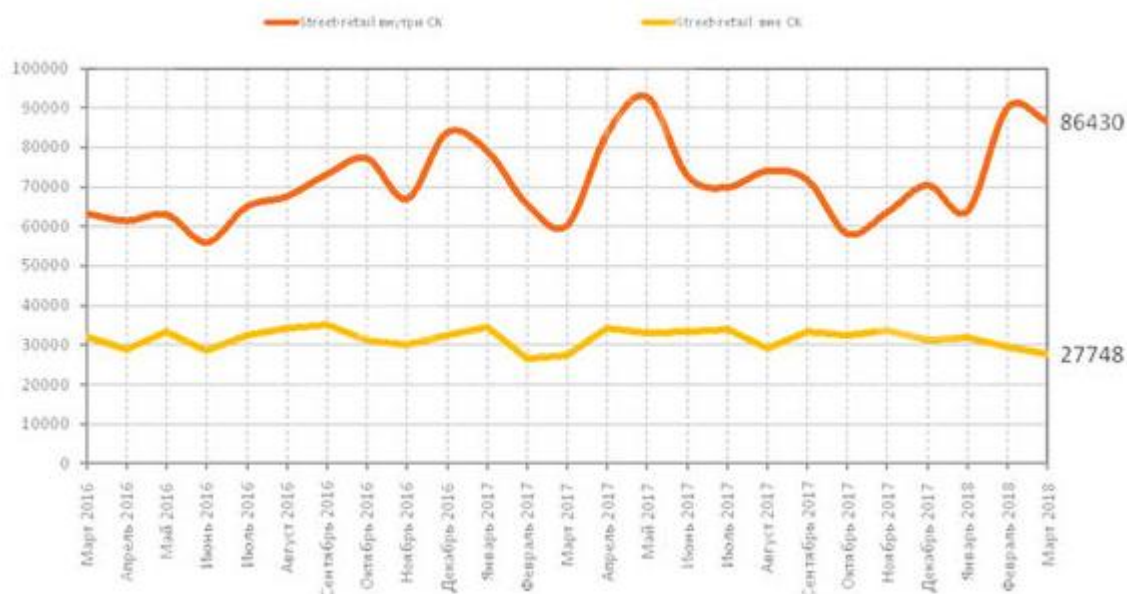
Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	844	6 588	258	0,31	29 179
к февралю 2018	+ 11%	+ 11%	+ 10%	- 1%	- 4%
к марту 2017	+ 21%	+ 28%	+ 17%	- 3%	+ 8%

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	49	0,672	11	0,23	65 402
к февралю 2018	+ 14%	+ 17%	0%	- 12%	- 4%
к марту 2017	- 16%	- 1%	- 33%	- 21%	+ 36%

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	795	5 916	247	0,31	26 947
к февралю 2018	+ 11%	+ 10%	+ 11%	- 0%	- 4%
к марту 2017	+ 24%	+ 33%	+ 21%	- 3%	+ 8%

Средняя ставка, руб./кв. м/год





9.4.3 Анализ основных групп факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке торговой недвижимости

Основные ценообразующие факторы в сегменте торгово-офисной недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Продажа прав аренды осуществляется по ценам ниже, чем продажа прав собственности. Разница может достигать 100%.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.
3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия). Влияние данных факторов в каждом конкретном случае индивидуально.
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).
5. Вид использования. Максимальные ставки аренды и цены продажи соответствуют торговым помещениям высокого класса «А». Минимальные – низкокласным торговым объектам.
6. Местоположение:
 - Удаленность от станций метрополитена.
 - Выход на красную линию максимизирует ставки аренды/цены продажи на объекты торгово-офисного назначения, ввиду возможности размещения наружной рекламы, высокого пешеходного и автомобильного трафика, ведения бизнеса формата «стрит-ритейл».

Физические характеристики объекта

7.1 Площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются/сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене/ставке аренды. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Поправка учитывает возможные скидки при продаже/сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.184

7.2. Физическое состояние здания и состояние отделки помещений. Объекты недвижимости, как правило, характеризуются различным физическим состоянием.

8. Локальное местоположение (этаж)

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 219, корректировка ставок аренды для офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения может составлять:
Таблица 5 Корректировка по фактору «Локальное местоположение» (этаж)

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Выводы:

1. В марте 2018 года на рынке экспонировалось 844 объекта общей площадью 258 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем, количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь – на 10%.
2. Из указанных объектов в центре экспонировалось 49 объектов общей площадью 11 тыс. кв. м, что выше показателя февраля на 14% по количеству и на уровне февраля по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 4% и составила 65 402 руб./кв. м/год, что во многом было вызвано окончанием экспонирования дорогого объекта на Лубянской пр-де (132 кв. м, 187 744 руб./кв. м/год).

10 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Термин «Наилучшее и наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
3. *Юридическая правомочность* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
4. *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
5. *Финансовая оправданность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
6. *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

10.1 Анализ земельного участка как условно свободного

В соответствии с целями проведения настоящей работы – определение рыночной стоимости арендной платы за пользование имуществом – проведение анализа земельного участка как условно свободного не целесообразно.

10.2 Анализ текущей застройки

Потенциал местоположения

Оцениваемые объекты расположены в здании больницы, в Академическом районе, ЮЗАО, с преобладающей жилой застройкой. Здания расположены в месте с низким пешеходным и автомобильным трафиком. Местоположение оцениваемых помещений позволяет использовать их под торговую недвижимость – кафетерий, магазин, аптека (для обслуживания персонала и посетителей).

Рыночный спрос

В связи с кризисными явлениями, происходящими на мировом и российском рынках, спрос на объекты оборудования в определенной степени снизился (независимо от сегмента рынка).

Юридическая правомочность

Объекты представляют собой нежилые помещения.

Использование объектов под другие функции, кроме как нежилой, юридически неправомерно. Следовательно, юридически правомочным является возможность использования объектов под *нежилое использование*.

Физическая осуществимость

Строительные характеристики зданий и их оснащение системами инженерного обеспечения делают невозможным использование объектов оценки под жилые помещения.

Таким образом, физически осуществимым вариант использования как *нежилые помещения*.

Конструктивное исполнение помещений не позволяет использовать их под офис по причине отсутствия оконных проемов. Конструктивное исполнение помещений (открытое пространство, часть холла больницы, естественное освещение), позволяет использовать под торговлю.

Экономическая целесообразность

Принимая во внимание местоположение и окружение объектов, юридическую правомочность и физическую осуществимость, Оценщики полагают, что осуществление использования объектов в качестве торгового, является экономически целесообразным.

Максимальная эффективность

Таблица 6 Определение фактора наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы, критерии	Складское помещение	Жилое помещение	Офисное помещение	Торговое помещение
Потенциал местоположения	+/-	-	+/-	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	+	-	+	+
Физическая возможность	-	-	-	+
Экономическая целесообразность	-	-	-	+
Итого:	1	0,5	1,5	4,5

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный анализ возможных вариантов использования рассматриваемых объектов, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их в качестве *торгового назначения*.

11 Описание процесса оценки объектов оценки

11.1 Описание подходов к оценке стоимости

Затратный подход

В основе данной методики расчета услуг по предоставлению во временное владение и пользование встроенных помещений лежит принцип возмещения собственнику имущества затрат, которые он несет на содержание сдаваемого в аренду объекта, а также получения чистой прибыли от использования активов.

Таким образом, размер рыночной стоимости услуг включает в себя две составляющие:

1. затратную часть, равную сумме годовых затрат собственника на содержание объекта аренды:

- амортизационную составляющую, которая обеспечивает возврат вложенных средств в имущество;
- налоговая составляющая, которая должна компенсировать собственнику уплачиваемые им налоги и расходы на содержание объекта аренды;

2. доходную часть, равную чистому доходу собственника от сдачи объекта в аренду.

В результате ставка аренды в рамках затратного подхода определяется по следующей формуле.

$$A = AA + AN + AD, \text{ где:}$$

A - арендная плата за пользование объектом (в год), руб.;

AA - амортизационная составляющая арендной платы, руб.;

AN - налоговая составляющая арендной платы, руб.;

AD - доходная составляющая, от имущества, руб.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой технологию стоимости объекта, исходя из принципа, что данный объект принесет доход. Иными словами, инвестор непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние денежные средства в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду. При использовании доходного подхода для

определения рыночной величины ставки арендной платы может использован так называемый метод рекапитализации, в соответствии с которым величина стоимости объекта оценки определяется как:

$$R = V_m \times r_{cap} + A_H, \text{ где}$$

R – рыночная величина арендной платы;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

r_{cap} – соответствующий коэффициент капитализации;

A_H - налоговая составляющая арендной платы, руб.

11.2 Анализ применимости оценочных подходов в рамках оценки объекта оценки

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы».

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, Оценщики провели исследование рынка аренды коммерческой недвижимости в г. Москве. Анализ рынка соответствующих сегментов показал наличие достаточного количества предложений о сдаче в аренду торговой недвижимости. В связи с этим Оценщики сочли целесообразным осуществить расчет рыночной стоимости права пользования оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

Оценщики отказались от использования затратного и доходного подходов на основании того, что в условиях развитого рынка аренды помещений собственник, в первую очередь, будет ориентироваться на цены, сложившиеся на рынке. Методы затратного и доходного подходов не соответствуют конъюнктуре рыночного ценообразования, соответственно, рыночная стоимость объектов оценки в рамках затратного и доходного подходов не может быть корректно определена.

Также, в соответствии с п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов оценки капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Поскольку в рамках данного отчета оценивается право временного владения и пользования встроенных нежилых помещений, Оценщики отказались от использования затратного подхода.

Таким образом, для оценки объектов в рамках данного отчета использовался только сравнительный подход.

11.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами/арендными ставками подобного имущества, по которым есть информация на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели/арендаторы и типичные продавцы/арендодатели, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i -го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

* спрос и предложение. (Цены/арендные ставки на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями/арендаторами и продавцами/арендодателями на рынке: покупатели/арендаторы представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы/арендодатели - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены/арендные ставки имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены/арендные ставки снижаются);

* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типы объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;

5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен/арендных ставок на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены/арендной ставки для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи/аренды.
4. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
5. Рыночные условия.
6. Местоположение.
7. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
8. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
9. Вид использования (зонирование).
10. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и

объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи/аренды

Поправки на условия продажи/аренды обычно отражают мотивации покупателя/арендатора и продавца/арендодателя. Во многих случаях условия продажи/аренды существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи/аренды, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи/аренды должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи/аренды необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль,

строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Идентификация и определение поправок

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

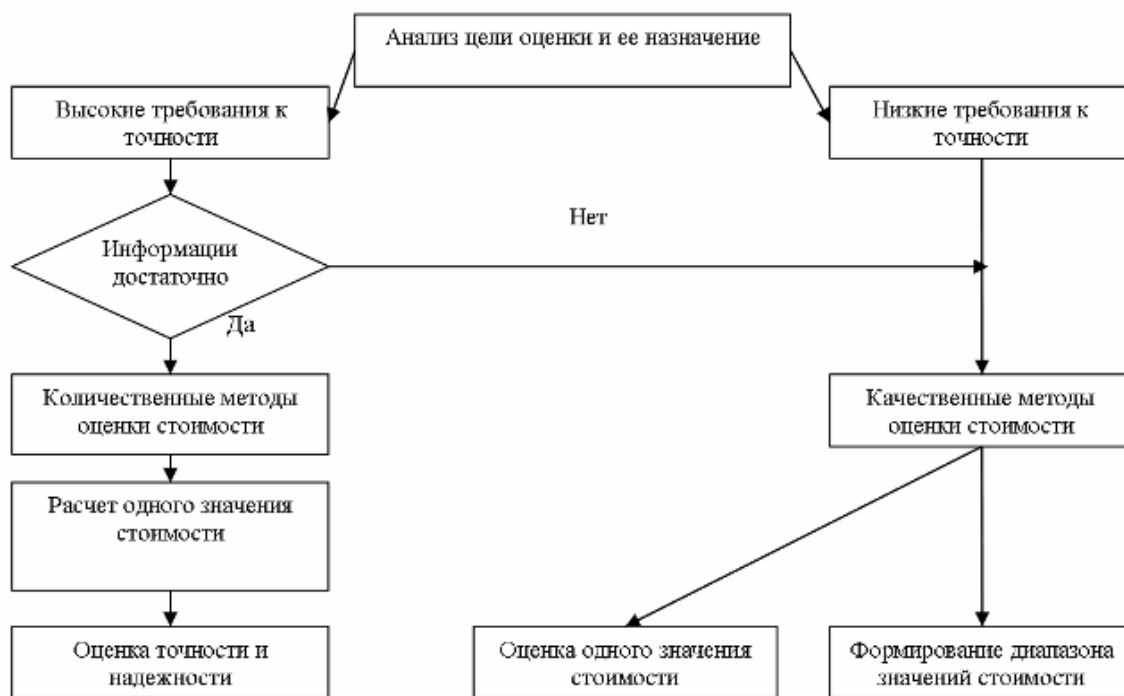
- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным в данной блок-схеме также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количество объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;

- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база данных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображение сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалиметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости, данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен/арендных ставок аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен/арендных ставок аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k),$$

где $Ц_i$ – цена/арендная ставка i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена/ арендная ставка i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта аналога.

Цена/ арендная ставка i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене/величине арендной платы этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены/арендной ставки аналога.

Таблица 7. Последовательность корректировок

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка
	Цена продажи/арендная ставка аналога	$Ц_a$
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a1} = Ц_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a2} = Ц_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a3} = Ц_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a4} = Ц_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a5} = Ц_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка
6	Местоположение	$A_6\Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7\Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8\Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9\Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10}\Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены/арендной ставки объекта-аналога	$V_o = U_a^{kop} = U_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того, как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи/арендной ставки обычно преобразуется в соответствующую удельную цену/удельную величину арендной ставки для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;

4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

11.3.1 Обоснование выбора метода определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке.

Учитывая наличие в открытом доступе оферт о сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми объектами, Оценщики принимают к дальнейшему использованию метод сравнения продаж как наиболее корректный текущему состоянию рынка.

11.3.2 Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования в рамках сравнительного подхода

При выборе объектов-аналогов Оценщики использовали данные рынка о ставках арендной платы сопоставимых объектов (публичные оферты), взятые из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью подбора объектов-аналогов Оценщики изучил информацию интернет-портал частных объявлений «Авито», URL: <http://www.avito.ru>, портал частных объявлений «Domofond.ru», URL: <http://www.domofond.ru/>, сайт риэлторской компании «Viparenda», URL: <https://viparenda.ru.>, «Циан», URL: <https://www.cian.ru/>.

В результате проведенного исследования Оценщики обнаружили 3 публичные оферты о сдаче в аренду объектов торгового назначения, схожих по основным техническим характеристикам с оцениваемым объектом.




Так как все объекты оценки относятся к одной категории - объекты торгового назначения, в том числе и кафетерии, так как предназначены для торговли готовой продукцией и расчёт производился без учёта оборудования. Таким образом подобранные объекты-аналоги будут идентичны для всех объектов оценки.

Так же согласно справочнику оценщика недвижимости 2017 года “Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов” под ред. Лейфера Л.А., площади объектов оценки попадают в категорию до 100 кв.м., было принято решение объединить расчёт для объектов оценки предназначенных под кафетерии, так как они схожи по своим физическим характеристикам и состоянию отделки, которая характеризуется как хорошая.

Так же было принято решение объединить расчёт объектов оценки предназначенных для размещения магазина и аптеки, так как они будут расположены в одном помещении и разделены на 10,3 кв.м - под размещение магазина, и 14,6 кв.м - под размещение аптеки. Данные объекты оценки так же попадают в категорию до 100 кв.м., и идентичны по своим физическим характеристикам и состоянию отделки, которая характеризуется как - требует проведение косметических работ.

В таблице ниже приведены сведения об объектах-аналогах.

Таблица 8. Сведения об объектах-аналогах

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/183543883/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167154674/	https://viparenda.ru/biznes_centry/biznes_tsentr_uzhnyi_port/block-17839/
Фото			
Функциональное назначение	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность)
Тип объекта	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)
Местоположение	г. Москва, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	г. Москва, р-н Перово, Электродная ул., 2С34	г. Москва, ул.2-й Южнопортовый пр., 33, стр. 1
Район	СВАО	ВАО	ЮВАО
Расстояние до ТТК	Между ТТК и МКАД (расстояние до ТТК - 3 км)	Между ТТК и МКАД (расстояние до ТТК - 3,9 км)	Между ТТК и МКАД (расстояние до ТТК - 1,53 км)
Ближайшая станция метро	м. ВДНХ	м. Шоссе Энтузиастов	м. Кожуховская
Удаленность от станции метро	1,7 км (20 мин пешком)	530 м (6 мин пешком)	850м (10 мин пешком)
Арендная плата, руб. в год.	10 500	12 500	13 500
Арендная плата, руб. в мес.	875	1 042	1 125
Площадь, кв. м	42	50,9	106
Этаж	9	1	1
Состояние отделки	Требует проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Коммунальные платежи в структуре ставки арендной платы	включены	включены	включены
НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Дата публикации оферты	24.04.2018	28.04.2018	28.04.2018

11.3.3 Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования для объектов оценки предназначенных для размещения кафетерий.

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета рыночной ставки арендной платы используется корректировка на торг. Корректировка на уторговывание отражает тот факт, что при определении ставки аренды объектов учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - арендодателя.

Величина скидки на торг принята по Справочнику рыночных корректировок (СРК-2017 г.) в размере – 8,5%, характерной для торговой недвижимости, и представлена ниже.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0

Источник информации: СРК-2017 с.100, таблица 61

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, Оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право аренды. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что отклонения от рыночных условий финансирования отсутствуют. Следовательно, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Корректировка по фактору «Условия аренды»

Анализ предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов на предмет наличия в структуре ставки аренды НДС показал, что в структуре ставки аренды у объектов-аналогов НДС учтён, следовательно введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж.

Публичные оферты с предложением сдачи в аренду объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Местоположение»

Расположение в рамках округа

Оцениваемые объекты расположены в здании больницы. В связи с чем, основными посетителями оцениваемых помещений – кафетерий, являются только сотрудники и посетители больницы.

Все подобранные объекты-аналоги также представляют собой помещения, используемые только сотрудниками зданий, в которых объекты-аналоги располагаются (Бизнес-центр класса В, Административно-офисное здание).

Так же все объекты-аналоги как и объект оценки расположены в пределах ТТК и МКАД, аналогично объекту оценки.

Расположение объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

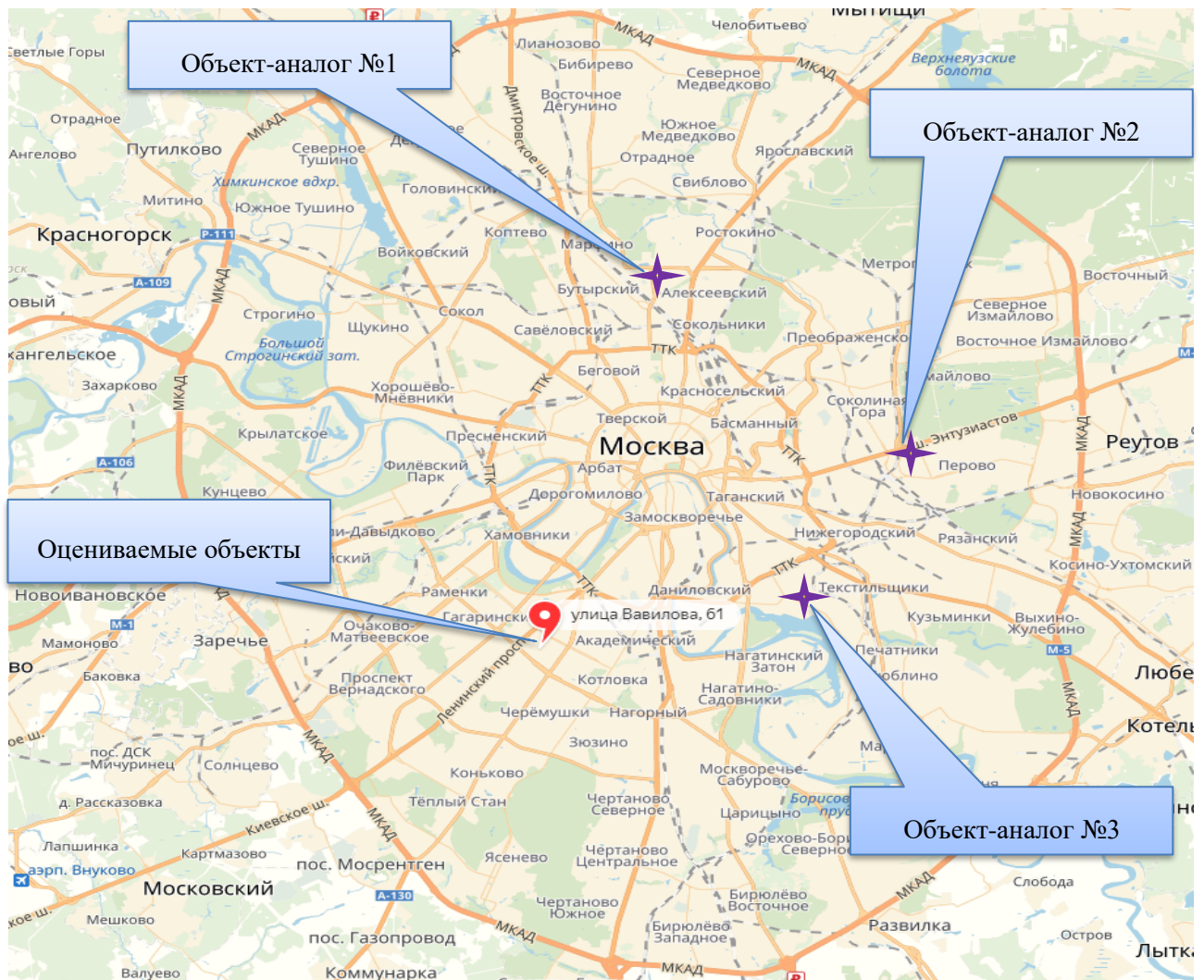


Рисунок 4. Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов в рамках округа.

Согласно проведенному анализу рынка, фактор «Местоположение в рамках округа» для таких объектов является незначительным, ставки аренды таких объектов в зависимости от расположения в рамках округа не различаются. Таким образом, корректировка на расположение в рамках округа не вводилась.

Корректировка по фактору «Расстояние от метро»

Так как объектом оценки являются помещения расположенные в здании больницы и основными посетителями оцениваемых помещений являются сотрудники и посетители больницы, а помещения объектов-аналогов также представляют собой помещения, используемые только сотрудниками зданий, в которых объекты-аналоги располагаются, таким образом расстояние до станции метро является незначительным ценообразующим фактором. Введение корректировки не требуется.

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Поправка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей.

Согласно классификации торгово-офисных объектов в зависимости от площади, все объекты оценки относятся к группе объектов площадью до 100 кв. м., как и объекты-аналоги №1 и №2. Объект-аналог №3 отличается от объекта оценки, таким образом требуется введение корректировки.

Таблица 9 Влияние фактора «Площадь объекта» на стоимость аренды

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,83
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.184, табл. 104

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит:

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта кв.м				
Кафетерий	19,8	42,00	50,9	106,00
Кафетерий	19,8			
Группа кв.м.	<100	<100	<100	от 100-250
Зависимость по Лейферу	1,00	1,00	1,00	1,07
Корректировка		0%	0%	7%

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

Состояние отделки оцениваемых помещений оценивается как хорошее.

В ходе опроса представителей собственников, а так же визуального осмотра объявления аналогов №1, №2 и №3 выяснилось, что данные объекты отличаются по данному фактору от объекта оценки. Требуется введение корректировки.

Таблица 10 Влияние фактора «Состояние отделки» на стоимость аренды

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.240, табл. 148

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит:

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Внутренняя отделка	Хорошее (у всех объектов)	Требуется проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Зависимость по Лейферу	1,00	1,18	1,30	1,00
Корректировка		18%	30%	0%

Корректировка по фактору «Локальное расположение» (этаж)

Оцениваемый объект расположен на 1 этаже. Объекты-аналоги №2 и №3 также расположены на 1 этаже. Объект-аналог №1 расположен на 9 этаже. Требуется введение корректировки.

Таблица 11 Влияние фактора «Локальное расположение (этаж)» на стоимость аренды

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.219, табл. 130

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит:

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	Все помещения расположены на 1-ом этаже	9	1	1,00
Зависимость по Лейферу	1,00	1,16	1,00	1,00
Корректировка		16%	0%	0%

Корректировка по фактору «Тип объекта»

Объекты-оценки представляют собой помещения расположенные в здании больницы, объекты-аналоги так же представляют собой помещения расположенные в административно-офисных зданиях и бизнес центрах класса В. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Функциональное назначение»

Оцениваемые объекты и аналоги представляют собой нежилые помещения торгового назначения. По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Экономические характеристики»

В соответствии с заданием на оценку необходимо рассчитать арендную ставку за оцениваемый объект без учета коммунальных платежей.

У объектов-аналогов №1, №2, №3 включены коммунальные платежи. У объекта-аналога №2 включены только коммунальные расходы. Требуется введение корректировки.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21)⁸ средняя величина операционных расходов для торговых помещений составляет – 5 190 руб./кв.м год с учетом НДС.

Структура коммунальных расходов была взята на основе Информационно-аналитического бюллетеня RWAY №238, январь 2015, стр. 103. На основе данной информации коммунальные расходы составляют 20 % в структуре операционных расходов.

Таблица 12 Расчет поправки по фактору «Состав арендной ставки»

№ п/п	Параметры	Показатели	Расчёт
1	ОРЕХ руб./кв.м./год с НДС	5 190	-
2	ОРЕХ руб./кв.м./мес. с НДС	433	п.1/12 мес.
3	Коммунальные платежи	20%	-
4	Коммунальные платежи руб./кв.м/мес. с НДС	87	п.2*п.3

Таким образом, величина понижающей поправки для объекта-аналога №1, №2, №3 составила – 87 руб./кв.м./мес.

Определение удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого в рамках подхода производится посредством качественного сравнения аналогов по уровню сопоставимости с объектом оценки. Для определения средневзвешенной величины рыночной

⁸ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21), / Под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – «Научно-практический Центр Профессиональной оценки», 2017. с.17

стоимости 1 кв.м оцениваемого объекта. Оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога; Sn - сумма корректировок n-го аналога.

На следующем этапе определяется итоговая величина удельного показателя рыночной стоимости объекта недвижимости как взвешенное значение по результатам субъективного согласования по уровню сопоставимости.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации равен 2%. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет удельного показателя арендной платы объектов оценки предназначенных для размещения кафетерий представлен в таблице ниже.

Таблица 13 Расчет удельного показателя арендной платы помещений предназначенных для размещения кафетерий

Параметры	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Данные заказчика	https://www.cian.ru/rent/commercial/183543883/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167154674/	https://viparenda.ru/biznes_centry/biznes_tsentr_uzhnyi_port/block-17839/
Дата фиксации предложения			24.04.2018	28.04.2018	28.04.2018
Функциональное назначение		Торговое	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность)
Тип объекта		Помещения (в ГКБ им. В.В. Виноградова)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)
Местоположение					
<i>Кафетерий (19,8 кв.м)</i>		г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, с. 11	г. Москва, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	г. Москва, р-н Перово, Электродная ул., 2С34	г. Москва, ул.2-й Южнопортовый пр., 33, стр. 1
<i>Кафетерий (19,8 кв.м)</i>		г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, с. 2			
Район		ЗАО	СВАО	ВАО	ЮВАО
Ближайшая станция метро		м. Академическое	м. ВДНХ	м. Шоссе Энтузиастов	м. Кожуховская
Удаленность от станции метро		1,7 км. (20 мин пешком)	1,7 км (20 мин пешком)	530 м (6 мин пешком)	850м (10 мин пешком)
Локальное местоположение (этаж)		Все помещения расположены на 1-ом этаже	9	1	1
Состояние отделки помещения		Хорошее (у всех объектов)	Требуется проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Площадь объекта					
<i>Кафетерий</i>	<i>кв.м</i>	19,8	42,0	50,9	106,0
<i>Кафетерий</i>	<i>кв.м</i>	19,8			

Арендная плата	<i>руб./кв.м в мес.</i>		875	1 042	1 125
НДС в структуре арендной платы		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Параметры					
Поправка на торг	%		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес.</i>		801	953	1 029
Первая группа корректировок					
Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права"	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес.</i>		801	953	1 029
Условия финансирования			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования"	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес. с НДС</i>		801	953	1 029
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка по фактору "Условия аренды"	%		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес. с НДС</i>		801	953	1 029
Рыночные условия (дата фиксации предложения)			24.04.2018	28.04.2018	28.04.2018
Корректировка по фактору "Рыночные условия"	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	<i>руб./кв.м в мес. с НДС</i>		801	953	1 029
Вторая группа корректировок					

Местоположение					
<i>Кафетерий (19,8 кв.м)</i>		г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, с. 11	г. Москва, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	г. Москва, р-н Перово, Электродная ул., 2С34	г. Москва, ул.2-й Южнопортовый пр., 33, стр. 1
<i>Кафетерий (19,8 кв.м)</i>		г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, с. 2			
Район		ЗАО	СВАО	ВАО	ЮВАО
Корректировка по фактору "Местоположение"	%		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Местоположение"	руб.		0	0	0
Ближайшая станция метро		м. Академическое	м. ВДНХ	м. Шоссе Энтузиастов	м. Кожуховская
Удаленность от станции метро		1,7 км. (20 мин пешком)	1,7 км (20 мин пешком)	530 м (6 мин пешком)	850м (10 мин пешком)
Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро"	%		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро"	руб.		0	0	0
Физические характеристики					
Площадь объекта					
<i>Кафетерий</i>	кв.м	19,80	42,00	50,9	106,00
<i>Кафетерий</i>	кв.м	19,80			
Корректировка по фактору "Площадь объекта"	%		0%	0%	7%
Корректировка по фактору "Площадь объекта"	руб.		0	0	72
Состояние отделки помещений		Хорошее (у всех объектов)	Требуется проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений"	%		18,0%	30,0%	0,0%

Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений"	<i>руб.</i>		144	286	0
Этаж		Все помещения расположены на 1-ом этаже	9	1	1
Корректировка по фактору "Этаж"	%		16,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Этаж"	<i>руб.</i>		128	0	0
Тип объекта		Помещения (в ГКБ им. В.В. Виноградова)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)
Корректировка по фактору "Тип объекта"	%		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Тип объекта"	<i>руб.</i>		0	0	0
Функциональное назначение		Торговое	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность)
Корректировка по фактору "Функциональное назначение"	%		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Функциональное назначение"	<i>руб.</i>		0	0	0
Экономические характеристики (учет коммунальных платежей в структуре ставки аренды)		без к/п	включены	включены	включены

Корректировка по фактору "Экономические характеристики"	руб.		-87	-87	-87
Итого: корректировка по элементам второй группы корректировок	руб.		185	199	-15
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в мес. с НДС		986	1 152	1 014
<i>Коэффициент вариации</i>		7%			
<i>Количество поправок</i>			4	3	3
			27,3%	36,4%	36,4%
Средневзвешенное значение арендной ставки	руб./кв. м в мес (с НДС без учета коммунальных платежей)	1 057			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	руб. в мес (с НДС без учета коммунальных платежей)	20 922			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	руб. в мес (с НДС без учета коммунальных платежей)	20 922			

11.3.4 Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования для объектов оценки предназначенных под размещение магазина и аптеки

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Для расчета рыночной ставки арендной платы используется корректировка на торг. Корректировка на уторговывание отражает тот факт, что при определении ставки аренды объектов учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - арендодателя.

Величина скидки на торг принята по Справочнику рыночных корректировок (СРК-2017 г.) в размере – 8,5%, характерной для торговой недвижимости, и представлена ниже.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0

Источник информации: СРК-2017 с.100, таблица 61

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе, Оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право аренды. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что отклонения от рыночных условий финансирования отсутствуют. Следовательно, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Корректировка по фактору «Условия аренды»

Анализ предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов на предмет наличия в структуре ставки аренды НДС показал, что в структуре ставки аренды у объектов-аналогов НДС учтён, следовательно введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж.

Публичные оферты с предложением сдачи в аренду объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Местоположение»

Расположение в рамках округа

Оцениваемые объекты расположены в здании больницы. В связи с чем, основными посетителями оцениваемых помещений, являются только сотрудники и посетители больницы.

Все подобранные объекты-аналоги также представляют собой помещения, используемые только сотрудниками зданий, в которых объекты-аналоги располагаются (Бизнес-центр класса В, Административно-офисное здание).

Так же все объекты-аналоги как и объект оценки расположены в пределах ТТК и МКАД, аналогично объекту оценки.

Расположение объектов-аналогов представлено на рисунке 4 выше.

Согласно проведенному анализу рынка, фактор «Местоположение в рамках округа» для таких объектов является незначительным, ставки аренды таких объектов в зависимости от расположения в рамках округа не различаются. Таким образом, корректировка на расположение в рамках округа не вводилась.

Корректировка по фактору «Расстояние от метро»

Так как объектом оценки являются помещения расположенные в здании больницы и основными посетителями оцениваемых помещений являются сотрудники и посетители больницы, а помещения объектов-аналогов также представляют собой помещения, используемые только сотрудниками зданий, в которых объекты-аналоги располагаются, таким образом расстояние до станции метро является незначительным ценообразующим фактором. Введение корректировки не требуется.

Физические характеристики

Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Поправка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей.

Согласно классификации торгово-офисных объектов в зависимости от площади, все объекты оценки относятся к группе объектов площадью до 100 кв. м., как и объекты-аналоги №1 и №2. Объект-аналог №3 отличается от объекта оценки, таким образом требуется введение корректировки.

Таблица 14 Влияние фактора «Площадь объекта» на стоимость аренды

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.184, табл. 104

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит:

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта кв.м				
Магазин	10,3	42,00	50,9	106,00
Аптека	14,6			
Группа кв.м.	<100	<100	<100	от 100-250
Зависимость по Лейферу	1,00	1,00	1,00	1,07
Корректировка		0%	0%	7%

Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

Состояние отделки оцениваемых помещений оценивается как требующее проведение косметических работ, так как местами имеются потёртости и потёки по нижнему плинтусу.

В ходе опроса представителей собственников, а так же визуального осмотра объявления аналогов №2 и №3 выяснилось, что данные объекты отличаются по данному фактору от объекта оценки. Требуется введение корректировки.

Таблица 15 Влияние фактора «Состояние отделки» на стоимость аренды

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.240, табл. 148

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит:

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Внутренняя отделка	Требуется проведение косметических работ	Требуется проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Зависимость по Лейферу	1,00	1,00	1,10	0,85
Корректировка		0%	10%	-15%

Корректировка по фактору «Локальное расположение» (этаж)

Оцениваемый объект расположен на 1 этаже. Объекты-аналоги №2 и №3 также расположены на 1 этаже. Объект-аналог №1 расположен на 9 этаже. Требуется введение корректировки.

Таблица 16 Влияние фактора «Локальное расположение (этаж)» на стоимость аренды

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер, Стр.219, табл. 130

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит:

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	Помещение расположено на 1-ом этаже	9	1	1,00
Зависимость по Лейферу	1,00	1,16	1,00	1,00
Корректировка		16%	0%	0%

Корректировка по фактору «Тип объекта»

Объекты-оценки представляют собой помещения расположенные в здании больницы, объекты-аналоги так же представляют собой помещения расположенные в административно-офисных зданиях и бизнес центрах класса В. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Функциональное назначение»

Оцениваемые объекты и аналоги представляют собой нежилые помещения торгового назначения. По данному элементу сравнения все объекты сопоставимы. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Экономические характеристики»

В соответствии с заданием на оценку необходимо рассчитать арендную ставку за оцениваемый объект без учета коммунальных платежей.

У объектов-аналогов №1, №2, №3 включены коммунальные платежи. У объекта-аналога №2 включены только коммунальные расходы. Требуется введение корректировки.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21)⁹ средняя величина операционных расходов для торговых помещений составляет – 5 190 руб./кв.м год с учетом НДС.

Структура коммунальных расходов была взята на основе Информационно-аналитического бюллетеня RWAY №238, январь 2015, стр. 103. На основе данной информации коммунальные расходы составляют 20 % в структуре операционных расходов.

Таблица 17 Расчет поправки по фактору «Состав арендной ставки»

№ п/п	Параметры	Показатели	Расчёт
1	ОРЕХ руб./кв.м./год с НДС	5 190	-
2	ОРЕХ руб./кв.м./мес. с НДС	433	п.1/12 мес.
3	Коммунальные платежи	20%	-
4	Коммунальные платежи руб./кв.м/мес. с НДС	87	п.2*п.3

Таким образом, величина понижающей поправки для объекта-аналога №1, №2, №3 составила – 87 руб./кв.м./мес.

Определение удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого в рамках подхода производится посредством качественного сравнения аналогов по уровню сопоставимости с объектом оценки. Для определения средневзвешенной величины рыночной стоимости 1 кв.м оцениваемого объекта Оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога; Sn - сумма корректировок n-го аналога.

На следующем этапе определяется итоговая величина удельного показателя рыночной стоимости объекта недвижимости как взвешенное значение по результатам субъективного согласования по уровню сопоставимости.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации равен 2%. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к

⁹ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№21), / Под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – «Научно-практический Центр Профессиональной оценки», 2017. с.17

значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет удельного показателя арендной платы объектов оценки предназначенных под размещение магазина и аптеки представлен в таблице ниже.

Таблица 18 Расчет удельного показателя арендной платы помещений предназначенных под размещения магазина и аптеки

Параметры	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Данные заказчика	https://www.cian.ru/rent/commercial/183543883/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167154674/	https://viparenda.ru/biznes_centry/biznes_tsentr_uzhnyi_port/block-17839/
Дата фиксации предложения			24.04.2018	28.04.2018	28.04.2018
Функциональное назначение		Торговое	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность)
Тип объекта		Помещения (в ГКБ им. В.В. Виноградова)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)
Местоположение					
<i>Магазин (10,3 кв.м)</i>		г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, с. 1	г. Москва, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	г. Москва, р-н Перово, Электродная ул., 2С34	г. Москва, ул.2-й Южнопортовый пр., 33, стр. 1
<i>Аптека (14,6 кв.м)</i>					
Район		ЗАО	СВАО	ВАО	ЮВАО
Ближайшая станция метро		м. Академическое	м. ВДНХ	м. Шоссе Энтузиастов	м. Кожуховская
Удаленность от станции метро		1,7 км. (20 мин пешком)	1,7 км (20 мин пешком)	530 м (6 мин пешком)	850м (10 мин пешком)
Локальное местоположение (этаж)		помещение расположено на 1-ом этаже	9	1	1
Состояние отделки помещения		Требуется проведение косметических работ	Требуется проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Площадь объекта					
<i>Магазин</i>	<i>кв.м</i>	10,3	42,0	50,9	106,0
<i>Аптека</i>	<i>кв.м</i>	14,6			

Арендная плата	<i>руб.кв.м в мес.</i>		875	1 042	1 125
НДС в структуре арендной платы		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Поправка на торг	%		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес.</i>		801	953	1 029
Первая группа корректировок					
Состав передаваемых имущественных прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка по фактору "Передаваемые имущественные права"	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес.</i>		801	953	1 029
Условия финансирования			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка по фактору "Условия финансирования"	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес. с НДС</i>		801	953	1 029
Условия аренды		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка по фактору "Условия аренды"	%		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная арендная ставка	<i>руб./кв.м в мес. с НДС</i>		801	953	1 029
Рыночные условия (дата фиксации предложения)			24.04.2018	28.04.2018	28.04.2018
Корректировка по фактору "Рыночные условия"	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	<i>руб./кв.м в мес. с НДС</i>		801	953	1 029

Вторая группа корректировок					
Местоположение					
<i>Магазин (10,3 кв.м)</i>		г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, с. 1	г. Москва, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1	г. Москва, р-н Перово, Электродная ул., 2С34	г. Москва, ул.2-й Южнопортовый пр., 33, стр. 1
<i>Аптека (14,6 кв.м)</i>					
Район		ЗАО	СВАО	ВАО	ЮВАО
Корректировка по фактору "Местоположение"	%		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Местоположение"	руб.		0	0	0
Ближайшая станция метро		м. Академическое	м. ВДНХ	м. Шоссе Энтузиастов	м. Кожуховская
Удаленность от станции метро		1,7 км. (20 мин пешком)	1,7 км (20 мин пешком)	530 м (6 мин пешком)	850м (10 мин пешком)
Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро"	%		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Удаленность от станции метро"	руб.		0	0	0
Физические характеристики					
Площадь объекта					
<i>Магазин</i>	<i>кв.м</i>	10,30	42,00	50,9	106,00
<i>Аптека</i>	<i>кв.м</i>	14,60			
Корректировка по фактору "Площадь объекта"	%		0%	0%	7%
Корректировка по фактору "Площадь объекта"	руб.		0	0	72
Состояние отделки помещений		Требуется проведение косметических работ	Требуется проведение косметических работ	Без отделки	Хорошее
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений"	%		0,0%	10%	-15%

Корректировка по фактору "Состояние отделки помещений"	<i>руб.</i>		0	95	-154
Этаж		помещение расположено на 1-ом этаже	9	1	1,0
Корректировка по фактору "Этаж"	<i>%</i>		16,0%	0,0%	0,0%
Корректировка по фактору "Этаж"	<i>руб.</i>		128	0	0
Тип объекта		Помещения (в ГКБ им. В.В. Виноградова)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)	Помещение (в административном здании)
Корректировка по фактору "Тип объекта"	<i>%</i>		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Тип объекта"	<i>руб.</i>		0	0	0
Функциональное назначение		Торговое	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность, под размещение магазина, кафе/ресторана, аптека)	Свободное назначение (предусмотрено под торговую деятельность)
Корректировка по фактору "Функциональное назначение"	<i>%</i>		0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Функциональное назначение"	<i>руб.</i>		0	0	0
Экономические характеристики (учет коммунальных платежей в структуре ставки аренды)		без к/п	включены	включены	включены

Корректировка по фактору "Экономические характеристики"	руб.		-87,00	-87,00	-87,00
Итого: корректировка по элементам второй группы корректировок			41,10	8,31	-169,35
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в мес. с НДС		842	961	860
<i>Коэффициент вариации</i>		6%			
<i>Количество поправок</i>			3	3	4
			36,4%	36,4%	27,3%
Средневзвешенное значение арендной ставки	руб./кв. м в мес (с НДС без учета коммунальных платежей)	890			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	руб. в мес (с НДС без учета коммунальных платежей)	9 170			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	руб. в мес (с НДС без учета коммунальных платежей)	12 998			

12 Согласование результатов оценки

В соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки №1 (ФСО №1), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральные стандарты оценки №2 (ФСО №2), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральные стандарты оценки №3 (ФСО №3), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральные стандарты оценки №7 (ФСО №7), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - это величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования оцениваемых объектов, осуществлялась в рамках только одного подхода – сравнительного, которому присвоен удельный вес – 1.

Наименование объекта	Рыночная стоимость права пользования (владения) на условиях аренды, с НДС, без учета коммунальных платежей, руб./мес.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	Не применялся	20 922	Не применялся
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	Не применялся	20 922	Не применялся
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	Не применялся	9 170	Не применялся
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	Не применялся	12 998	Не применялся

В целях соответствия настоящего отчета об оценке Федеральному стандарту оценки № 7 (ФСО №7), утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, необходимо рассчитать возможный диапазон отклонения рыночной стоимости.

Для определения данного интервала (диапазона) стоимости были использованы данные Справочника "Рекомендации по определению и обоснованию границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)" (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2015 г.).

Учитывая сложившуюся по состоянию на дату оценки экономическую ситуацию, специфику оцениваемых объектов, оценщики полагают, что стоимость объектов оценки может отклоняться в сторону повышения или в сторону понижения на 10% от итоговой величины.

13 Удостоверение стоимости

Оценщик удостоверяет, что:

- Изложенные факты, содержащиеся в настоящем отчете, являются достоверными;
- Выводы и заключения ограничиваются только сформулированными в отчете допущениями и являются личными, беспристрастными выводами и заключениями оценщика;
- У Оценщика нет никакого права ни в настоящем, ни в будущем времени на имущество, которое является объектом оценки этого отчета, и у него нет никакого личного интереса или пристрастия в отношении пользователей настоящего отчета;
- Гонорар Оценщика не зависит от стоимости, которая представлена в рамках отчета;
- Расчеты, суждения и выводы, представленные в отчете, выполнены и подготовлены в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО – 7) и стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО;
- Никто не оказывал существенного содействия лицам, подписывающим данный отчет;
- Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности.

Настоящим удостоверяю, что в результате проведенной оценки были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Таблица 19 Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения на условиях аренды на 27.04.2018 г.

Наименование объекта	Рыночная стоимость (с НДС, без учёта к/п), руб./мес.
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр., 11, предназначенного для размещения кафетерия	20 922
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 19,8 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,2, предназначенного для размещения кафетерия	20 922
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 10,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения магазина	9 170
Право временного владения и пользования нежилым помещением, общей площадью 14,6 кв.м., расположенного по адресу: ул. Вавилова, д. 61, стр.,1, предназначенного для размещения аптеки	12 998

Оценщики, выполнившие работу:



Печенкин Дмитрий Владимирович

14 Список использованной литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 05.03.99 г. "О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг" №46-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Международные стандарты оценки МСО 2003.
8. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
9. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
- 10.Брейли Р., Майерс С., Принципы корпоративных финансов.
- 11.Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996. - 672 с. Тир. 15000.
- 12.Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
- 13.Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
- 14.Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998, стр. 56-60.
- 15.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
- 16.Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, КО-ИНВЕСТ, Москва.
- 17.Ким Е. П., Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости, 1997 г.
- 18.Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости. - М., изд. АКХ МЖКХ, 1993 г.
- 19.Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: Финансы и статистика, 1996. - 80 с.
- 20.Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Финстатинформ, 1997.
- 21.Комаровский П.Е. Сметное нормирование и ценообразование строительных работ. - М., Финансы и статистика, 1989 г.

22. Концепция развития системы оценки имущества и нематериальных активов в Российской Федерации // Бюллетень «Российский оценщик» №4-5, 1998.
23. Кочович Е. Финансовая математика. – М.: Финансы и статистика, 1994.
24. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1999 г.
25. Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.
26. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
27. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. - М.: НИИ агропром, 1999. - 111 с., 200.
28. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
29. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
30. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник нормативных актов. - М., 1993. - 288 с.
31. Организация оценки и налогообложение недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2-х томах. – М.: Издательство РОО, 1997.
32. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
33. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В. Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
34. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
35. Оценка рыночной стоимости недвижимости под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера, Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации. «Дело», Москва, 1998 г.
36. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
37. Рекомендации по технико-экономической оценке проектов жилых и общественных зданий и сооружений. - М.: ЦНИ и ЭП жилища, 1988 г.
38. Сервер Центрального Банка Российской Федерации, <http://www.cbr.ru>
39. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости № 28.
40. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.; Технобалт, 1995г.
41. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
42. Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.
43. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
44. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994 - 231 с.

45. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.

46. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градского П.Г. - М, 1999 - 567 с., 10000.

15 Приложения

1. Копии документов, представленные Заказчиком
2. Сведения об объектах-аналогах
3. Копии документов на право осуществления оценочной деятельности и копии страховых полисов

Копии документов, представленные Заказчиком


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 07 СЕН 2012

Документы-основания: • ПОСТАНОВЛЕНИЕ №432 от 18.05.1999, выдавший орган: ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

Субъект (субъекты) права: Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы "Городская клиническая больница № 64 Департамента здравоохранения города Москвы", ИНН: 7736048847, ОГРН: 1037739123421, дата гос.регистрации: 28.03.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 117292, г. Москва, ул. Вавилова, дом 61

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 9 930,1 кв.м. Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Вавилова, д.61, стр.11

Кадастровый (или условный) номер: 46926

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 1999 года сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-33352

Регистратор Захарян А. А.


 М.П. (подпись)

77-АО 339677 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

11 СЕН 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Правительства Москвы номер: 432 от 18.05.1999г.;
Контракт на право оперативного управления номер: 0-892 от 05.08.1999г. Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы совместно с Дополнительным соглашением от 16.03.2007г., Дополнительным соглашением от 13.01.2010 г. Департамента имущества города Москвы

Субъект (субъекты) права: Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы "Городская клиническая больница № 64 Департамента здравоохранения города Москвы", ИНН: 7736048847, ОГРН: 1037739123421, дата гос.регистрации: 28.03.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 117292, г. Москва, ул. Вавилова, дом 61

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое здание, назначение: ЛЕЧЕБНЫЕ МЕД.УЧРЕЖДЕНИЯ, 6 - этажный, общая площадь 13221,8 кв. м, инв.№ 2640/14, лит. 14, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Вавилова, д.61, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 46876

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 1999 года сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-33362

Регистратор Оконникова И. В.

М.П. (подпись)

77-АО 339583

РФ


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 СЕН 2012

Документы-основания: • Постановление Правительства Москвы номер: 432 от 18.05.1999г.;
 Распоряжение номер: 600-Р от 13.02.2001г.;
 Контракт на право оперативного управления номер: 0-891 от 05.08.1999г. Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы совместно с Дополнительным соглашением от 16.03.2007г., Дополнительным соглашением от 12.01.2010 г. Департамента имущества города Москвы

Субъект (субъекты) права: Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы "Городская клиническая больница № 64 Департамента здравоохранения города Москвы", ИНН: 7736048847, ОГРН: 1037739123421, дата гос.регистрации: 28.03.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 117292, г. Москва, ул. Вавилова, дом 61

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое здание, назначение: ЛЕЧЕБНЫЕ МЕД.УЧРЕЖДЕНИЯ, 0 - этажный, общая площадь 2123,7 кв. м, инв.№ 2640/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Вавилова, д.61, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 46905

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 1999 года сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-33361

Регистратор Оконникова И. В.  (подпись)

77-АО 339584 

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	9.01.14	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2640/14		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2640		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Вавилова				
Дом	61	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	37	на	2011	Год постройки	1957
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hпп=2,41 h1эт=3,00 h1эт=3,62 h2-3эт=3,56 h4эт=3,57 h5эт=3,70 h6эт=3,61				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.07.2005г. № 6005409.

Бюро технической инвентаризации Профсоюзное БТИ

Начальник БТИ

"9" января 2014 г.

Е.А.Егорова
Зам. начальника
Профсоюзного БТИ
Зуркова Екатерина Лаврентьевна



Исполнитель Жундриков А.Д.

34 73 300278



02 60 13 0017636

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ «Ас-Зотариус»

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2640 Литер 14
по состоянию на 20.09.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое/нежилое

Кадастровый номер	—		
Предыдущий кадастровый номер	—		
Условный номер	—		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)		Вавилова	
Дом	<u>61</u>	Корп.	—
		Строение	<u>1</u>
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь, всего (кв. м):	<u>13196,4</u>	Количество квартир	—
кроме того площади (кв. м):	<u>19,5</u>	Материал стен	кирпич
лестничных клеток	—	Год постройки	<u>1957</u>
технического подполья технического этажа	—	Этажность (без учета подземных этажей)	<u>6</u>
вент. камер	—	Подземная этажность	<u>подвал</u>
других помещений	<u>19,5</u>	Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>2865,3</u>
Площадь застройки (кв. м)	<u>3081,4</u>	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв. м)	—	Нежилая площадь (кв. м)	<u>13196,4</u>

Описание объекта права: здания (строения), помещения


Кадастровый номер № _____

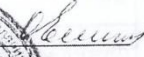
Наименование кондоминиума _____

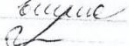
Учетный номер кондоминиума _____

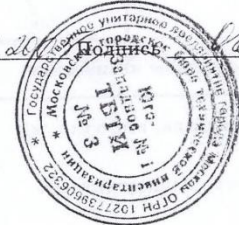
Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	Кредитное учреждение «Восточный»		
Здание/строение	наше		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.	13196,4	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п.	13196,4
Жилая площадь (кв. м)	-	Нежилая площадь (кв. м)	13196,4

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Начальник ТБТИ ⁰⁰³ Ф.И.О. Борова ИА Дата 01.04.07 Подпись  М.П.

Исполнитель Иванов Ф.И.О. Евсеев АИ Дата 28.03.2007 Подпись  М.П.

Разрешение на производство работ по пересоборудованию
в № _____ от _____
Техническое задание, описание и техническая информация на предъявление
от 20.09 № 250/4
Исполнитель Евсеев
Подпись 



08.05.07
Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ
Колцова Надежда Сергеевна


Справка БТИ о состоянии здания / помещения

Дата заполнения	16.01.98	ОБЪЕКТ НЕЖИЛОЕ (здание / помещение)	Здание		
Паспорт ГорБТИ №	06-264044	расположенное по адресу:			
Город:	Москва				
Округ:	Юго-Западный			Квартал №	2640+
просп. пер. ш. туп. алл. бульв. наб. пр.		ул. Вавилова			
Дом №	61	Корпус		Строение	11
Примечание	используемо				

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	24%	износ постройки 1973
Строительный материал (кирпич, железобетон, дерево, смешанное (дерево - кирпич), прочие):	ш/б блоки	
Тип здания (производственное, складское (отопливаемое / неопаливаемое), прочие):		
жилищный с-с, отапливаемый		
Расположение помещения (отдельно стоящее здание, надземная встроенно-пристроенная часть, чердак, (мансарда), полуподвал, подвал):		
одноэтажное 4-х я. здание		
Степень технического обустройства (водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление):		
водопровод, канализация, горячая вода, центральное, А/С, миф, эл.-св.		
Высота потолков:	4-304, 2.94, 1.80	

Бюро технической инвентаризации №

Юго-Западный
Матвеевский, Борова наКопцова Надежда Сергеевна
Зам. начальника Юго-Западного
БТИ г. Москва

06

2004 г.



(подпись)

Примечание: При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается.

И. П. Сид

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Ис-Замедия

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1640/14 Литер _____
по состоянию на « 05 » 02 1998 г.

Информация по зданию (строению)

жилое / нежилое

Кадастровый номер	—		
Предыдущий кадастровый номер	—		
Условный номер	—		
Адрес	Город <u>Москва</u>		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т. п.)	<u>ул. Вавилова</u>		
Дом	<u>61</u>	Корп.	Строение <u>11</u>
Функциональное назначение	<u>хирургический к-с</u>		
Общая площадь, всего (кв. м.):	<u>8801.9</u>	Количество квартир	—
кроме того площади (кв. м.):	<u>1128.2</u>	Материал стен	<u>штб блок</u>
лестничных клеток	—	Год постройки	<u>1973</u>
технического подполья	<u>1098.2</u>	Этажность (без учета подземных этажей)	<u>4</u>
<u>технического этажа</u>	—	Подземная этажность	<u>нет</u>
вент. камер	—	Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>1817.8</u>
других помещений	<u>30</u>	Памятник архитектуры	<u>нет</u>
Площадь застройки (кв. м.)	<u>1540.2</u>	Нежилая площадь (кв. м.)	<u>8801.9</u>
Жилая площадь (кв. м.)	—		

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № _____

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Учреждение здравоохранения ЧОУ «Специализированный центр реабилитации инвалидов»		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	—		
пристроенное	—		
Общая площадь, всего (кв. м.) без учета балконов, лоджий и т. п.	61081,9	Общая площадь, всего (кв. м.) с учетом лоджий, балконов и т. п.	61081,9
Жилая площадь (кв. м.)	—	Нежилая площадь (кв. м.)	61081,9


Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Квартальный номер		Кадастровый номер	
Предельный кадастровый номер		Кадастровый номер	
Кадастровый номер		Кадастровый номер	
Общая площадь, всего (кв. м.)	61081,9	Общая площадь, всего (кв. м.)	61081,9
кроме той площади (кв. м.)	149,4	кроме той площади (кв. м.)	149,4
вспомогательных помещений	—	вспомогательных помещений	—
технического назначения	—	технического назначения	—
технического назначения	—	технического назначения	—
вент. камер	—	вент. камер	—
других помещений	—	других помещений	—
Площадь встроенной (кв. м.)	61081,9	Площадь встроенной (кв. м.)	61081,9
Жилая площадь (кв. м.)	—	Жилая площадь (кв. м.)	—

Начальник ТБТИ 03 ФИО Егорова И.А. Дата 08.06.04 Подпись _____

Исполнитель Колцова Надежда Сергеевна ФИО Колцова Надежда Сергеевна Дата 08.06.2004 Подпись _____

Колцова Надежда Сергеевна
Зам. начальника Юго-Западного территориального бюро технической инвентаризации
24 11 03
Исполнитель Колцова
Проверил Сев

 Регистрационный номер: 77/100/364/2017-4010 /ИН: 32187707170170643353	
Лист № <u>1</u> Всего листов: <u>2</u>	
1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости в МФЦ Района Гагаринский, ЮЗАО <small>(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)</small>	2. 2.1. регистрационный № <u>77/100/364/2017-4010</u> 2.2. количество листов запроса <u>2</u> 2.3. количество прилагаемых документов <u>1</u> листов в них <u>1</u> 2.4. Ф.И.О., подпись _____ <u>Шуникова К. А.</u> 2.5. дата « <u>01</u> » <u>декабря</u> 2017 г.
1.1 Прошу предоставить сведения:	
<input checked="" type="checkbox"/> объект недвижимости:	
вид:	
<input checked="" type="checkbox"/> нежилое здание	
кадастровый номер <u>77:06:0003002:1060</u> адрес: <u>г. Москва, г. Москва, ул. Вавилова, д. 61, стр. 1</u> площадь: <u>13163,50 кв.м</u> дополнительная информация: <u>инвентарный номер: 2640/14, условный номер: 46876, литера: 14, назначение: нежилое здание</u>	
в виде:	
<input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1.2 Форма предоставления сведений:	
<input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа <input type="checkbox"/> в виде электронного документа	
1.3 Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
<input checked="" type="checkbox"/> В органе регистрации прав или многофункциональном центре: <u>МФЦ Района Гагаринский, ЮЗАО</u>	
3 Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе)	
фамилия, имя, отчество: <u>Масленникова Юлия Сергеевна</u> , код подразделения: <u>770-113</u> документ, удостоверяющий личность: <u>Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 09 № 758023, дата выдачи «01» сентября 2008 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: Отделением по району Южнопортовый ОУФМС России по гор. Москве в ЮБАО</u> СНИЛС: <u>123-384-150 32</u> Адрес места жительства или места пребывания: <u>г. Москва, г. Москва, ул. Алтайская, д. 33/7, кв. 5</u> почтовый адрес: <u>г. Москва, г. Москва, ул. Алтайская, д. 33/7, кв. 5</u>	
6 Документы, прилагаемые к запросу:	
1 Чек от <u>01.12.2017 № 72497-85449-64783</u> (400,00 руб, Масленникова Юлия Сергеевна)	
8 Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.	



Код платежа: 5145-0717-0006-7063-350

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 01.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.12.2017	№ 77/100/364/2017-4010		
Кадастровый номер:		77:06:0003002:1060	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0003002	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		2108364	
Адрес:		117292 Москва, р-н Академический, ул Вавилова, д 61, строен 1	
Площадь, м ² :		13163.5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		6, а также подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1957	
Год завершения строительства:		1957	
Кадастровая стоимость, руб.:		1598837130.38	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0003002:70	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:06:0003002:3887, 77:06:0003002:3888, 77:06:0003002:3889, 77:06:0003002:3890, 77:06:0003002:3891, 77:06:0003002:3892, 77:06:0003002:3893, 77:06:0003002:3894, 77:06:0003002:3895, 77:06:0003002:3896, 77:06:0003002:3897, 77:06:0003002:3898, 77:06:0003002:3899, 77:06:0003002:3900, 77:06:0003002:3901, 77:06:0003002:3902	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Масленникова Юлия Сергеевна	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Барварова Е. В.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.12.2017	№ 77/100/364/2017-4010		
Кадастровый номер:		77:06:0003002:1060	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы "Городская клиническая больница № 64 Департамента здравоохранения города Москвы". ИНН: 7736048847		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Оперативное управление, № 77-01/00-001/1999-33362 от 04.10.1999		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, г. Москва, ул. Вавилова, д.61, стр.1, пом. IV 1 эт. ком.128 площадью 37,4 кв.м 07.12.2016 77-77/006-77/006/015/2016-1318/2		
4.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	с даты государственной регистрации на 3 года		
4.1.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общество с ограниченной ответственностью "Тавиль". ИНН: 7724736366		
4.1.1.2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Договор аренды нежилого помещения, заключенного на праве оперативного управления за государственным учреждением города Москвы от 21.11.2016 №2/1-16, дата регистрации 07.12.2016, №77-77/006-77/006/015/2016-1318/1		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Барварова Е. В.		

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.12.2017	№ 77/100/364/2017-4010			
Кадастровый номер:		77:06:0003002:1060		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(подпись и наименование должности)</small>	Варварова Е. В. <small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

11 
 Регистрационный номер: 77/100/364/2017-4018
 /ИН: 32187707170179583353

Лист № 1 Всего листов: 2

<p>1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости</p> <p>в МФЦ Района Гагаринский. ЮЗАО <small>(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)</small></p>	<p>2. 2.1. регистрационный № <u>77/100/364/2017-4018</u> 2.2. количество листов запроса <u>2</u> 2.3. количество прилагаемых документов <u>1</u>/ листов в них <u>1</u> 2.4. Ф.И.О., подпись <u>Шуникова К. А.</u> 2.5. дата «<u>01</u>» <u>декабря</u> 2017 г.</p>
<p>1.1 Прошу предоставить сведения:</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> объект недвижимости:</p> <p>вид: <input checked="" type="checkbox"/> нежилое здание кадастровый номер <u>77:06:0003002:1061</u> адрес: г. Москва, г. Мосева, ул. Вавилова, д. 61, стр. 11 площадь: <u>9907,80</u> кв.м дополнительная информация: инвентарный номер: <u>2640/1</u>, условный номер: <u>46926</u>, литера: <u>1</u>, назначение: <u>нежилое здание</u></p>	
<p>в виде:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p>	
<p>1.2 Форма предоставления сведений:</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа <input type="checkbox"/> в виде электронного документа</p>	
<p>1.3 Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> В органе регистрации прав или многофункциональном центре: МФЦ Района Гагаринский, ЮЗАО</p>	
<p>3 Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе)</p>	
<p>фамилия, имя, отчество: Масленникова Юлия Сергеевна, код подразделения: 770-113 документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 09 № 758023, дата выдачи «01» сентября 2008 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: Отделением по району Южнопортовый ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО СНИЛС: 123-384-150 32 Адрес места жительства или места пребывания: г. Москва, г. Москва, ул. Алтайская, д. 33/7, кв. 5 почтовый адрес: г. Москва, г. Москва, ул. Алтайская, д. 33/7, кв. 5</p>	
<p>6 Документы, прилагаемые к запросу:</p>	
<p><u>1</u> Чек от 01.12.2017 № 72479-85449-51711 (400,00 руб, Масленникова Юлия Сергеевна)</p>	
<p>8 Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.</p>	


 Код платежа: 5145-0717-0007-5103-354

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**
полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
ведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 01.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.12.2017	№ 77/100/364/2017-4018		
Кадастровый номер:	77:06:0003002:1061		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003002		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	2108368		
Адрес:	117292 Москва, р-н Академический, ул Вавилова, д 61, строн 11		
Площадь, м²:	9907.8		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, а также подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1973		
Год завершения строительства:	1973		
Кадастровая стоимость, руб.:	1221185591.77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003002:70		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0003002:3906, 77:06:0003002:3907, 77:06:0003002:3908, 77:06:0003002:3909, 77:06:0003002:3910, 77:06:0003002:3911, 77:06:0003002:3912, 77:06:0003002:3913, 77:06:0003002:3914, 77:06:0003002:3915, 77:06:0003002:3916, 77:06:0003002:3917, 77:06:0003002:3918, 77:06:0003002:3919, 77:06:0003002:3920, 77:06:0003002:3903, 77:06:0003002:3904, 77:06:0003002:3905, 77:06:0003002:3921, 77:06:0003002:3922, 77:06:0003002:3923, 77:06:0003002:3924		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Масленникова Юлия Сергеевна		
ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ		Барварова Е. В.	

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
введения о зарегистрированных правах

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.12.2017	№ 77/100/364/2017-4018		
Кадастровый номер:		77:06:0003002:1061	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Государственное бюджетное учреждение здравоохранения города Москвы "Городская клиническая больница № 64 Департамента здравоохранения города Москвы", ИНН: 7736048847		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Оперативное управление, № 77-01/00-001/1999-33352 от 04.10.1999		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. город Москва		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Собственность, № 77-01/06-628/2004-236 от 22.06.2004		
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	М.П.		Варварова Е. В.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
описание местоположения объекта недвижимости

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.12.2017	№ 77/100/364/2017-4018		
Кадастровый номер:		77:06:0003002:1061	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб 1:			
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	М.П.		Варварова Е. В.

Сведения об объектах-аналогах

Объект-аналог №

Свободное назначение (В), 42 м²
 в бизнес-центре «ГИНЦВЕТМЕТ»
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1 На карте
 ▲ВДНХ, 12 мин. пешком ▲Бутырская, 16 мин. пешком ▲Алексеевская, 22 мин. пешком

36 750 ₽/мес.
 10 500 ₽ за м² в год

Бизнес-центр ГИНЦВЕТМЕТ
 57 объявлений
 +7 495 790-46-47
 +7 909 663-14-47
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь: 42 м² | Этаж: 9 из 9 | Помещение: Свободно | Класс: В

Назначение: цех, ювелирный, электронные сигареты, швейный цех, частная практика, учебный центр, услуги, свободное назначение, спортзал, зал, спортивный зал, бытовые услуги, бытовая техника, офис, выставка, фитнес, туризм, торговая площадь, тпн, сумки, посуда, сувениры, обувь, обмен валюты, студия танцев, школа, сервис, клиентский офис, квест, салон связи, склад, рабочий кабинет, рабочее место, представительство, одежда, парфюмерия, пункт выдачи, производство, малое производство, клуб, другое, белье, шоурум, салон красоты, парикмахерская, мастерская, коммерция, магазин, бижутерия, бутик, галерея, аптека, кафе/ресторан, автомойка, ателье одежды, интернет магазин, йога, салон

Свободное назначение, 42 м²
 36 750 ₽/мес.
 10 500 ₽ за м² в год

Бизнес-центр ГИНЦВЕТМЕТ
 57 объявлений
 +7 495 790-46-47
 +7 909 663-14-47

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Условия сделки	
Цена	36 750 ₽/мес.
Ставка	10 500 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 5 404.8
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц

Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Типовой ремонт
 Парковка: Наземная

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The URL is <https://www.cian.ru/rent/commercial/183543883/>. The listing details are as follows:

- Price:** 36 750 руб./мес. (30 500 руб. за м² в год)
- Area:** Свободное назначение, 42 м²
- Address:** Москва, СВАО, р-н Останинский, ул. Академика Королева, 13С1
- Distance to Metro:** ВДНХ, 12 мин. пешком; Бульварная, 16 мин. пешком; Алексеевская, 22 мин. пешком
- Company:** Бизнес-центр ГИИЦВЕТМЕТ
- Contact:** +7 495 790-46-47, +7 909 663-14-47
- Year of Construction:** 1993
- Area:** 4 кв. м
- Usage:** Бизнес-центр

<https://www.cian.ru/rent/commercial/183543883/>

В ходе опроса представителя собственника было выяснено следующее:

- данное помещение возможно под использование торговой деятельности;
- состояние отделки – требует ремонта;
- арендная ставка включает коммунальные расходы и НДС.

Объект-аналог №2

Аренда X Магазины X Циан.ру X Снять X Поиск X Снять X Сдать X Сдается X Снять X Сдается X Снять X Сдается X Сдать X Сдать X Карта X Яндекс X Ввод

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/167154674/>

Входящие - Почта | Входящие - Яндекс | Финансовый Учет | Главная страница | Центральный банк | Росреестр | Главная Федераль | Арендатор.ру - еси | Stabreit - продажа | Яндекс.Карты - пн | Циан - база недви | Министерство экон

Свободное назначение (В), 50,1 м²

в бизнес-центре «Графит»
 Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 2С34 На карте
 Шоссе Энтузиастов, 6 мин. пешком | Андропова, 19 мин. пешком

18 фото

Площадь: 50,1 м² | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно | Класс: В

Назначение: офис, клиентский офис, шоурум, кафе/ресторан, арендный бизнес, парикмахерская, ателье одежды, другое, магазин, буфет, интернет магазин, свободное назначение, рабочий кабинет, пункт выдачи
 Аренда в новом 4-этажном бизнес-центре класса «В».

350 м от ш. Энтузиастов, 5 мин пешком до метро.
 Район с развитой инфраструктурой (ТЦ, кафе, аптеки, банки) и выгодной локацией (метро, МЦК, остановки наземного транспорта)

- Паркинг: профессиональная управляющая компания, круглосуточная охрана, доступ 24/7;
- Свободная планировка, высота потолков от 3,5 м;
- Оплата только той площади, которую фактически занимает арендатор (без применения коридорного коэффициента);
- Предоставление юридического адреса (ИФНС 20);
- АРЕНДНЫЕ канкулы;
- Возможность сдачи площадей в субаренду;
- Отсутствие дополнительных комиссий и сборов (аренда от СОБСТВЕННИКА).

Имеется площадь иных метrajей - от 50,9 м² до 79,6 м² (1-4 этаж)

45 508 Р/мес.
 10 900 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС без комиссии

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ:
ЦентрАтом
 Агентство недвижимости
 219 объявлений
+7 916 110-98-22
 Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на Циан
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 Снять некл в ТЦ у метро
 Простая аренда бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Отдален в подвале ТЦ Зеленый М. Бульваром. От 7,5 миллионов рублей.
 Тел: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
 Детский ТРЦ Байбистор
 ТЦ у метро Волжская. Аренда площадей от 7 до 3000 кв. Метр выгоде в районе Свиблово на 28 год аренды 50%. Ремонт в подвале.
 Тел: (499) 450-50-27

Microsoft Excel - 27... | районы москвы... | Снять помещение... | чем занимается ка... | image001.jpg - Фот...

13:56 28.04.2018

Аренда X Магазины X Циан.ру X Снять X Поиск X Снять X Сдать X Сдается X Снять X Сдается X Снять X Сдается X Сдать X Сдать X Карта X Яндекс X Ввод

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/167154674/>

Входящие - Почта | Входящие - Яндекс | Финансовый Учет | Главная страница | Центральный банк | Росреестр | Главная Федераль | Арендатор.ру - еси | Stabreit - продажа | Яндекс.Карты - пн | Циан - база недви | Министерство экон

Фотографии (18) | Описание | На карте | Контактное лицо

Свободное назначение, 50,1 м²

В арендную ставку включены: НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки			
Цена	45 508 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 900 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 6 939 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные канкулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия | Показать фото

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,8 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Требуется косметический ремонт
Парковка	Наземная
Количество мест	24

в бизнес-центре «Графит»
 Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 2С34
 Шоссе Энтузиастов, 6 мин. пешком | Андропова, 19 мин. пешком

На карте | Планшета | Показать рядом

45 508 Р/мес.
 10 900 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС без комиссии

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ:
ЦентрАтом
 Агентство недвижимости
 219 объявлений
+7 916 110-98-22
 Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на Циан
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 Снять некл в ТЦ у метро
 Простая аренда бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Отдален в подвале ТЦ Зеленый М. Бульваром. От 7,5 миллионов рублей.
 Тел: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
 Детский ТРЦ Байбистор
 ТЦ у метро Волжская. Аренда площадей от 7 до 3000 кв. Метр выгоде в районе Свиблово на 28 год аренды 50%. Ремонт в подвале.
 Тел: (499) 450-50-27

Microsoft Excel - 27... | районы москвы... | Снять помещение... | чем занимается ка... | image001.jpg - Фот...

13:56 28.04.2018

Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолков: 3.8 м
Вход: Отдельный со двора
Состояние: Требуется косметический ремонт

Парковка: Наземная
Количество мест: 24

Бизнес-центр «Графит»
Москва, ВАО, р-н Парово, Электродная ул., 2С34
Шоссе Энтузиастов, 6 мин. пешком | Андронка, 19 мин. пешком

На карте: Плановая | Плановая район

Инфраструктура: Школы, Детские сады, Парковые зоны, Продукт магазины, Кафе

Маршруты рядом: OS Посмотреть объект на 3GIS

Бизнес-центр Графит
Год постройки: 1956 | Тип здания: Бизнес-центр
Категория здания: Действующие | Площадь участка: 0.13 га

Свободное назначение, 50,1 м²
45 508 Р/мес. +
10 900 Р за м² в год

ИРЭС: Официальный представитель
ЦентраЛом
Агентство недвижимости
219 объявлений
+7 916 110-98-22
Позвоните, чтобы узнать подробности об объявлении на СИАН | Нажать сообщение

РЕКЛАМА
Вместе с нами в ТЦ у метро
Помощь в поиске Бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Ставка в районе ТЦ. Бизнес-объекты. От 7.5 миллиона рублей.
Тел: +791640019027

РЕКЛАМА
Детский ТРЦ Байболтер
ТЦ у метро Выховская. Архитектурная площадь от 7 до 2000 кв. Метр в центре в районе Сокольники. От 100 миллионов.
Позвоните по телефону: Тел: +791640019027

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167154674/>

В ходе опроса представителя собственника было выяснено следующее:

- состояние отделки – без ремонта;
- арендная ставка включает коммунальные расходы и НДС.

Объект-аналог №3

viparenda О КОМПАНИИ НОВОСТИ КОНТАКТЫ +7 495 771-20-37 ПН-ПТ 10:00-18:00

ПОИСК ПО САЙТУ Например:

Главная / Бизнес-центры / Бизнес-центр «Южный Порт»

ЛОТ 1383 / БЛОК 17839 Бизнес-центр «Южный Порт» / Блок 106.0 м²

PDF презентация

Характеристики помещения

Площадь: 106.0 м²
 Этаж: 1
 Планировка: Смешанная
 Состояние: Готово к въезду
 Отдельный вход: Да
 Мебель: Нет

Дополнительная информация

В аренду предлагается помещение с отдельным входом, площадью 106 м², расположенное на 1м этаже бизнес-центра «Южный Порт». Смешанная планировка. Состояние помещения - готово к въезду.
 Стоимость помещения в месяц 119 250 Р.

Условия аренды помещения

Цена за м²/год: 13 500 Р
 Цена за помещение в месяц: 119 250 Р
 Налогообложение: НДС включён
 Договор аренды: Прямая аренда
 Эксплуатационные расходы: Включены

Дополнительные платежи

Уборка
 Услуги связи

Возможное назначение помещения

Офис
 Банк / отделение банка
Торговая площадь
 Дет. сад / школа

Заявка на аренду помещения

Ваше имя
 Номер телефона
 Меня интересует лот № 1383, блок 106.0 кв. Прошу связаться со мной по указанному телефону

Отправить заявку

Другие площади в этом здании

Этаж	Площадь	Цена за м ² в год	Возможное назначение блока
1	239.0 м ²	13 500 Р	
Наверх	2 442.8 м ²	16 140 Р	

https://viparenda.ru/biznes_centry/biznes_tsentr_uzhnyi_port/block-17839/

В ходе опроса представителя собственника было выяснено следующее:

- состояние отделки – хорошее;
- арендная ставка включает коммунальные расходы и НДС

Копии документов на право осуществления оценочной деятельности и копии страховых полисов

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 октября 2007 года
дата включения в реестр

865
№ согласно реестра

**Печенкин
Дмитрий Владимирович**
паспорт 7104 227854, выдан УВД Калининского округа
г. Тюмени 31.08.2004 г., код подразделения 722-002,
зарегистрирован: г. Тюмень, ул. Степная, д. 1А, кв. 53

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**

Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-027782/17

«02» мая 2017 г.

г. Москва

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Печенкин Дмитрий Владимирович
Паспортные данные: 7104, 227854, выдан УВД Калининского округа г. Тюмени |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 6.1. С «01» июля 2017 года по «30» июня 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |
| 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 11.1. 6 700 (Шесть тысяч семьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 05.07.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Печенкин Дмитрий Владимирович

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела, Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В. действующая на основании Доверенности № 5230489-3/16 от 11.05.2016 г.)



СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-074-015421/11 от 28.03.2011г.

«06» декабря 2016 г.

Россия, Томская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-074-015421/11 от 28.03.2011 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
Юридический адрес: 634061, Томская область, г.Томск, пр. Фрунзе, 96 а
ИНН 7018043400
- СТРАХОВЩИК:** Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «15» мая 2011 года по «31» декабря 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
- (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором № 433-074-015421/11 от 28.03.2011 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Засоатарев Е.В.
 Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Томской области
 Доверенность №5227719-600/16 от 11.11.16 г.

