



ООО «ЛОКСМИТ»

основано в 2003 г.

129344, Москва, ул. Верхоянская, д. 18, корп. 2, Тел. +7 (925) 740 29 71,
www.loksmit.ru, <mailto:info@loksmit.ru>

О Т Ч Е Т № 2209/17-К

от 22 сентября 2017 года

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31

Москва 2017 год



ООО «ЛОКСМИТ»

основано в 2003 г.

129344, Москва, ул. Верхоянская, д. 18, корп. 2, Тел. +7 (925) 740 29 71,
www.loksmit.ru, <mailto:info@loksmit.ru>

О Т Ч Е Т № 2209/17-К
От 22 сентября 2017 года

по Договору № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Клиника-М»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛОКСМИТ»

ОЦЕНЩИК:

Слесарев Константин Георгиевич

ОТЧЕТ ПРИНЯЛ
ООО «Клиника-М»

Конкурсный управляющий
Ангелов А. В.

ОТЧЕТ СДАЛ
ООО «ЛОКСМИТ»

Генеральный директор
Слесарев К. Г.

« ____ » _____ 2017 год

« ____ » _____ 2017 год



ООО «ЛОКСМИТ»



ООО «ЛОКСМИТ»

основано в 2003 г.

129344, Москва, ул. Верхоянская, д. 18, корп. 2, Тел. +7 (925) 740 29 71,
www.loksmit.ru, <mailto:info@loksmit.ru>

Отчет № 2209/17-К от 22 сентября 2017 года

Конкурсному управляющему
ООО «Клиника-М»
Ангелову А. В.

Уважаемый Александр Валерьевич!

В соответствии с Договором № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года определена рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31, далее объект оценки. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном Отчете.

Дата определения стоимости: 26 июня 2017 года.

Цель и назначение оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений и реализации объекта оценки согласно закону № 127-ФЗ от 26.10.02 г.

На основании выполненных исследований и проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 26 июня 2017 года, без учета НДС, округленно составляет:

785 402 600 (Семьсот восемьдесят пять миллионов четыреста две тысячи шестьсот) рублей

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611);
- Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ЛОКСМИТ»

_____ Слесарев К. Г.

МП



ООО «ЛОКСМИТ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
4.1 <i>Основание для проведения оценки</i>	<i>10</i>
4.2 <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....</i>	<i>11</i>
4.3 <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	<i>11</i>
4.4 <i>Итоговая величина стоимости объекта оценки.....</i>	<i>11</i>
4.5 <i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	<i>12</i>
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1 <i>Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	<i>12</i>
5.2 <i>Описание объекта оценки.....</i>	<i>13</i>
5.3 <i>Описание района расположения объекта оценки</i>	<i>16</i>
5.3.1 <i>Район Раменки</i>	<i>16</i>
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
7.1 <i>Основные тенденции социально-экономического развития РФ по состоянию на май 2017 года.....</i>	<i>21</i>
7.2 <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	<i>23</i>
7.2.1 <i>Анализ сегмента рынка</i>	<i>24</i>
7.3 <i>Ценообразующие факторы.....</i>	<i>32</i>
7.4 <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект</i>	<i>34</i>
7.5 <i>Ценообразующие факторы.....</i>	<i>38</i>
7.6 <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости</i>	<i>40</i>
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....	40
9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	42
9.1 <i>Обоснование выбора подхода</i>	<i>42</i>
9.2 <i>Выбор методов сравнительного подхода.....</i>	<i>42</i>
9.3 <i>Расчет стоимости объекта оценки.....</i>	<i>43</i>
10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	55
10.1 <i>Обоснование выбора подхода</i>	<i>55</i>
10.2 <i>Выбор методов доходного подхода</i>	<i>55</i>
10.3 <i>Расчет стоимости объекта оценки.....</i>	<i>56</i>
11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	72
11.1 <i>Обоснование выбора подхода</i>	<i>72</i>
11.2 <i>Выбор методов затратного подхода.....</i>	<i>72</i>
11.3 <i>Расчет стоимости объекта оценки.....</i>	<i>73</i>
11.3.1 <i>Определение стоимости земельного участка</i>	<i>80</i>
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	82
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	87
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	88



15. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
<i>15.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	<i>89</i>
<i>15.2 Используемые термины и определения.....</i>	<i>89</i>
<i>15.3 Обоснование вида определяемой стоимости.....</i>	<i>93</i>
<i>15.4 Перечень использованных при проведении оценки данных.....</i>	<i>94</i>
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	96
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	151
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ.....	157
19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО, СТРАХОВОЙ ПОЛИС.....	187



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку к Договору № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года
Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Нежилое здание, кад.№ 77:07:0013004:26704
	Земельный участок, кад.№ 77:07:0013004:136
Характеристики объекта оценки ¹	Нежилое здание, кад.№ 77:07:0013004:26704, общей площадью 8 755,4 кв.м. Назначение под многофункциональный медицинский центр, 2015 года постройки. Количество этажей – 7, подземных этажей – 1. Здание – каркасное из монолитного ж/бетона с монолитными перекрытиями. Вентилируемый фасад с керамогранитом. Внутренняя отделка обусловлена назначением - преимущественно керамическая плитка, окраска, линолеум. В административных кабинетах – обои, паркет, ламинат. Потолки подвесные. Здание имеет все инженерные коммуникации.
	Земельный участок, кад.№ 77:07:0013004:136, общая площадь 2 400,00 кв.м, категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование (по документу) - для реконструкции с надстройкой, находящегося в собственности не завершеного строительством здания под многофункциональный медицинский центр. Форма участка прямоугольная, перепад высот незначительный. Застроенная площадь составляет 1 199,0 кв.м. На земельном участке расположены инженерные коммуникации к зданию, право собственности на них подлежит оформлению.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (нежилое здание) Право аренды (земельный участок)
Правообладатель	ООО «Клиника-М»
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	- Нежилое здание: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.07.2017 г. № 99/2017/22502450 - Земельный участок: Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-07-0105483 от 22 ноября 1999 года. Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 26 марта 2003 года. Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 23 января 2014 года. Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 06 мая 2015 года. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2017 г. № 99/2017/22858132
Местонахождение объекта оценки	Россия, Москва, Мичуринский проспект, д. 31
Сведения об обременениях	- Нежилое здание:Залог в силу закона в пользу АО «Гранд-Строй» - Земельный участок:Ипотека в пользу АО «Гранд-Строй», Аренда в пользу ООО «Клиника-М»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности (нежилое здание) Право аренды (земельный участок)
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Принятие управленческих решений и реализация объекта оценки согласно закону № 127-ФЗ от 26.10.02 г
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	26 июня 2017 года
Срок проведения оценки	26 июня 2017 года – 22 сентября 2017 года
Дата осмотра	26 июня 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по

¹ Более подробно характеристики объекта оценки указаны в технической документации в Приложении 1 «Информация, предоставленная заказчиком»



	<p>объекту оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Определение возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость (ФСО №7, п. 30), не требуется. - При оценке рыночной стоимости объекта оценки обременения не учитываются. - Допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранным методам оценки и прочими факторами, изложены в соответствующих главах настоящего Отчета
Применяемые (используемые) стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297); - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298); - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299); - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611); - Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015.
Форма отчета	Письменная

Информация, содержащаяся в «Задании на оценку», верна.
Конкурсный управляющий
ООО «Клиника-М»

_____ / Ангелов А. В. /

МП

2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При расчете стоимости оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.



7. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки оценщиком принято допущение, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта или на объекте имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

8. Ни целое, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован для единственной цели, заявленной выше. Оценщик не сможет принять какую-либо ответственность в случаях, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.

В отношении конфиденциальности, Оценщик дополнительно требует, чтобы никакая публикация или ссылка не были сделаны на основании настоящего Отчета без письменного согласия Оценщика на ее форму и содержание.

9. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. При определении имущественных прав на объекты оценки оценщик исходит из достоверности информации, представленной заказчиком.

12. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Для повышения восприятия текста Оценщик приводит ссылки на источники информации в виде ссылок на сайты Internet-источников и текстовые сноски на страницах раздела соответственно. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

13. При реализации оценки методами сравнительного подхода использованы данные из открытых источников информации. В отношении объектов-аналогов Оценщиками сделаны следующие допущения:

- a. Если в объявлении объекта-аналога не указано его техническое состояние, то его состояние принимается как не требующее ремонта.
- b. Если в объявлении не указано наличие инженерных коммуникаций, то делается допущение о наличии коммуникаций, типичных для подобного объекта в рабочем состоянии.
- c. Для объектов-аналогов в населенных пунктах сделано допущение о наличии хороших подъездных путей, если в объявлении не указано иное.
- d. Значения в долларах США и евро, в случае использования таковых, переведены в рубли по курсу ЦБ РФ на дату оценки.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

15. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранным методом оценки и прочими факторами, изложены в соответствующих главах настоящего Отчета.



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	ООО «Клиника-М»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М»
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН	1037710076084 дата присвоения 06.10.2003 г.
Юридический адрес	125047, г. Москва, ул. Александра Невского, д. 19/25, стр. 1
Адрес для уведомлений	115211 г. Москва, Каширское шоссе, д.53, корп.5, кв.581 Ангелову А.В.
Реквизиты	ИНН 7710393849 КПП 771001001 р/с: № 40702810238060012373 в ПАО «Сбербанк» г.Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Оценщик	Слесарев Константин Георгиевич
Подпись оценщика	_____ / _____ /
Местонахождение оценщика	109145, г. Москва, ул. Пронская, д. 6, корп. 1, кв. 129
Почтовый адрес	109145, г. Москва, ул. Пронская, д. 6, корп. 1, кв. 129
Номер контактного телефона	+7 925 740 29 71
Адрес электронной почты	shlosser@inbox.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации (СРО) «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный № 008200, включен в реестр членов РОО 05 октября 2012 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ТСХИ им.М.И. Калинина. Диплом ТВ №070958 от 15 июня 1994 г. регистр.№39907 от 22 июня 1994г. Экономист организатор. НОУ «Московская Финансово Промышленная Академия» (МФПА). Специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 984025 от 28.09.07 г. Регистрационный № 0459
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (страховой полис) № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 – 008200 от «07» апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «ИНГОССТРАХ» (состраховщик 1), ОАО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2). Период страхования с «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно. Сумма страхового покрытия – 300 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	С 2007 года
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Сбор и анализ информации, проведение расчетов, составление отчета
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЛОКСМИТ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1037716010310 дата присвоения 23.03.2004 г.



Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	129344, Москва, ул. Верхоянская, д.18, кор.2
Реквизиты	ИНН 7716229370 КПП 771601001 р/с 40702810930040000099 в Московском филиале АКБ «Крыловский» (АО), г. Москва к/с 30101810745250000358, БИК 044525358
Сведения о страховании	Полис ОАО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/70063/7. Период страхования с «14» августа 2017 года по «13» августа 2018 года, обе даты включительно. Сумма страхового покрытия – 5 000 000 рублей.
Телефон	+7 (925) 740-29-71
E-mail:	info@loksmit.ru
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. - Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. - При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки. - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. - Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Договор на оценку №	2606-3/17 от 26 июня 2017 года
Дата оценки	26 июня 2017 года
Дата обследования объекта оценки	26 июня 2017 года
Срок проведения оценки	26 июня 2017 года – 22 сентября 2017 года

4.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года, заключенный между ООО «Клиника-М», в лице Конкурсного управляющего Ангелова А. В., действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 16.06.2017 г. по делу № А40-51687/12-70-138«Б», и ООО «ЛОКСМИТ», в лице Генерального директора Слесарева К. Г., действующего на основании Устава.



4.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31. Недвижимое имущество представляет собой земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием.

Нежилое здание, кад.№ 77:07:0013004:26704, общей площадью 8 755,4 кв.м. Назначение под многофункциональный медицинский центр, 2015 года постройки. Количество этажей – 7, подземных этажей – 1. Здание – каркасное из монолитного ж/бетона с монолитными перекрытиями. Вентилируемый фасад с керамогранитом.

Внутренняя отделка обусловлена назначением - преимущественно керамическая плитка, окраска, линолеум. В административных кабинетах – обои. Потолки подвесные.

Здание имеет все инженерные коммуникации.

Земельный участок, кад.№ 77:07:0013004:136, общая площадь 2 400,00 кв.м, категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование (по документу) - для реконструкции с надстройкой, находящегося в собственности не завершено строительство здания под многофункциональный медицинский центр.

Форма участка прямоугольная, перепад высот незначительный. Застроенная площадь составляет 1 199,0 кв.м.

4.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы Затратный, Сравнительный и Доходный подходы.

В результате проведенных исследований и выполненных расчетов были получены следующие значения рыночной стоимости объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	Недвижимое имущество (стоимость с учетом НДС)	982 311 500	929 179 700	841 561 100	920 476 000
2	Недвижимое имущество (стоимость без учета НДС)				785 402 600

4.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

В соответствии с Договором № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года определена рыночная стоимость объекта оценки.

На основании выполненных исследований и проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 26 июня 2017 года, без учета НДС, составляет:

785 402 600 (Семьсот восемьдесят пять миллионов четыреста две тысячи шестьсот) рублей

Оценщик

_____ Слесарев К. Г.



4.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 12, Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения:

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31. Недвижимое имущество представляет собой земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием.

5.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.07.2017 г. № 99/2017/22502450
- Копия Технического паспорта на нежилое здание
- Копия Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31 июля 2015 года № 77-183000-006678-2015
- Копия Кадастрового паспорта здания, кад. № 77:07:0013004:26704
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2017 г. № 99/2017/22858132
- Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-07-0105483 от 22 ноября 1999 года.
- Копия Дополнительного соглашения к Договору № М-07-0105483 от 26 марта 2003 года.
- Копия Дополнительного соглашения к Договору № М-07-0105483 от 23 января 2014 года.
- Копия Дополнительного соглашения к Договору № М-07-0105483 от 06 мая 2015 года.
- Копия Определения Арбитражного суда г. Москвы от 16.06.2017 г. по делу № А40-51687/12-70-138«Б»
- Копия Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Клиника-М»
- Копия Справки о балансовой стоимости нежилого здания (Электронная версия)



5.2 Описание объекта оценки

Сведения об имущественных правах

Вид права	Собственность
Правообладатель	ООО «Клиника-М»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М»
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН	1037710076084 дата присвоения 06.10.2003 г.
Юридический адрес	125047, г. Москва, ул. Александра Невского, д. 19/25, стр. 1
Адрес для уведомлений	115211 г. Москва, Каширское шоссе, д.53, корп.5, кв.581 Ангелову А.В.
Реквизиты	ИНН 7710393849 КПП 771001001 р/с: № 40702810238060012373 в ПАО «Сбербанк» г.Москва к\с 30101810400000000225 БИК 044525225

Наименование объекта	Правоустанавливающие документы
Нежилое здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.07.2017 г. № 99/2017/22502450
Земельный участок	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-07-0105483 от 22 ноября 1999 года. Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 26 марта 2003 года. Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 23 января 2014 года. Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 06 мая 2015 года. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2017 г. № 99/2017/22858132

Существующие ограничения (обременения) права

- Нежилое здание:

Залог в силу закона в пользу АО «Гранд-Строй»

- Земельный участок:

Ипотека в пользу АО «Гранд-Строй»

Аренда в пользу ООО «Клиника-М»

Сервитуты

Сведения о сервитутах не представлены

Сведения о физических свойствах

Нежилое здание, кад.№ 77:07:0013004:26704, общей площадью 8 755,4 кв.м. Назначение под многофункциональный медицинский центр, 2015 года постройки. Количество этажей – 7, подземных этажей – 1. Здание выполнено из камня, перекрытия железобетонные, снаружи обшито вентилируемыми фасадами.

Внутренняя отделка обусловлена назначением – преимущественно керамическая плитка, окраска, линолеум. В административных кабинетах – обои, паркет, ламинат. Потолки подвесные.

Планировка объекта обусловлена назначением – имеет увеличенные коридоры и кабинеты, ориентированные на оказание медицинских услуг. На каждом этаже выделена зона ожидания. Здание имеет все инженерные коммуникации.

Земельный участок, кад.№ 77:07:0013004:136, общая площадь 2 400,00 кв.м, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование (по документу) – для реконструкции с надстройкой, находящегося в собственности не завершенного строительством здания под многофункциональный медицинский центр.

Форма участка прямоугольная, перепад высот незначительный. Застроенная площадь составляет 1 199,0 кв.м.



Вид сети	Принадлежность	Наличие кадастрового паспорта	Собственность
Теплоснабжение	ООО «Клиника-М»	есть	Не оформлена
Водоснабжение	г. Москва	есть	Не оформлена
Канализация хозяйственно-бытовая	г. Москва ООО «Клиника-М»	нет	Не оформлена
Водосток	ООО «Клиника-М»	На 10 м есть, на 24 м нет	Не оформлена

Сведения об износе

Нежилое здание пребывает в хорошем техническом состоянии. На дату оценки в здание завозится мебель.

Земельный участок, как объект, не подвержен износам.

Сведения об устареваниях

Объект оценки является новым зданием, построенным по современным технологиям, в полной мере отвечает всем требованиям в соответствии со своим техническим назначением. Устаревания не выявлены.

Сведения о балансовой стоимости

Балансовая стоимость нежилого здания составляет 454 562 000,00 рублей.

Текущее использование объекта оценки

На момент оценки объект оценки не используется, в здание завозится мебель.

Перечень информации, устанавливающей количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в Приложении 1 «Исходные данные» настоящего Отчета. Описание объекта оценки приведено в Табл. 5.1-5.2.

Табл. 5.1. Описание объекта оценки (нежилое здание)

Наименование объекта		Нежилое строение	
Литер		А	
Кадастровый номер:		77:07:0013004:26704	
Общая площадь, кв.м.		8 755,40	
Кадастровая стоимость, руб.		902 385 369,71	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м		103 066,15	
Существующие ограничения (обременения) права		Ипотека в пользу АО «Гранд-Строй»	
Памятник архитектуры и культуры		нет	
Правообладатель		ООО "Клиника-М"	
Правоустанавливающие документы		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.07.2017 г. № 99/2017/22502450	
Дата последнего обследования		12 августа 2009 года	
Адрес		г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 31	
<i>Описание здания:</i>			
Год постройки		2015	
Этажность строения (без учета подземных этажей)		7	
Подземных этажей		1	
Общая площадь здания, м. кв.		8 755,4	
Строительный объем, м. куб.		38 981,0	
Площадь застройки, м.кв.		1 199,0	
Балансовая стоимость, руб.		454 562 000,0	
<i>Описание конструктивных элементов сооружения</i>			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	Фундаменты	монолитная плита и фундаментные блоки	хорошее



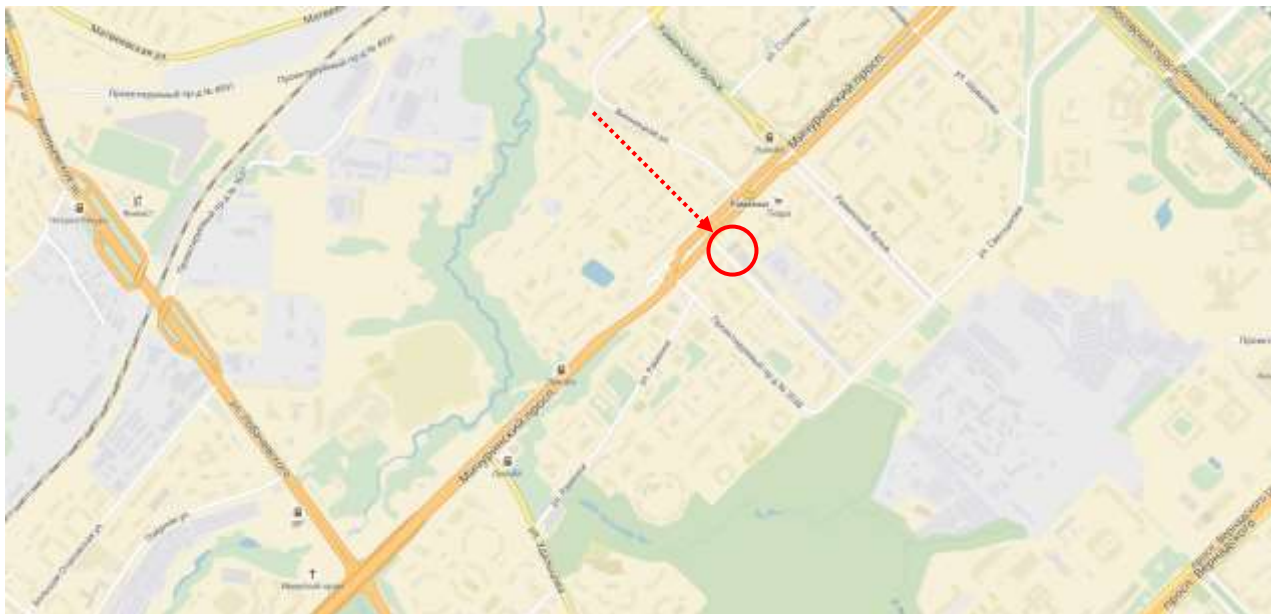
2	а) стены и их наружная отделка		наружные стены – газосиликатные блоки. Отделка - вентилируемый фасад с керамогранитом.	хорошее
	б) перегородки		газосиликатные блоки, ГКЛ по металлическому каркасу	хорошее
3	Перекрытия	чердачное	-	
		междуэтажное	железобетонные	хорошее
		надподвальное	железобетонные	хорошее
4	Крыша		стальная	хорошее
5	Полы		паркет, ламинат, керамическая плитка, ковролин	хорошее
6	Проемы	оконные	стеклопакеты	хорошее
		дверные	деревянные, ДСП	хорошее
7	Внутренняя отделка		обои, окраска, керамическая плитка	хорошее
	Наружная отделка		-	
8	Санитарное и электротехническое устройство	Отопление	имеется	
		Водопровод	имеется	
		Канализация	имеется	
		Горячее водоснабжение	имеется	
		Газоснабжение	-	
		Электроснабжение	имеется	
		Радио	-	
		Телефон	имеется	
		Телевидение	-	
		Интернет	имеется	
9	Прочие работы		отмостки	

Табл. 5.2. Описание Земельный участок

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	77:07:0013004:136
Ограничения и обременения права	не зарегистрированы
Адрес	г. Москва, пр-кт Мичуринский, вл. 31
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость, руб.	46 443 576,00
Декларированная площадь, кв.м	2 400,00
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	Реконструкции с надстройкой, находящегося в собственности не завершенного строительством здания под многофункциональный медицинский центр
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	19 351,49
Вид права	Аренда
Правообладатель	ООО "Клиника-М"
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы	<p>Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-07-0105483 от 22 ноября 1999 года.</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 26 марта 2003 года.</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 06 мая 2015 года.</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору № М-07-0105483 от 23 января 2014 года.</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.07.2017 г. № 99/2017/22858132</p>



5.3 Описание района расположения объекта оценки



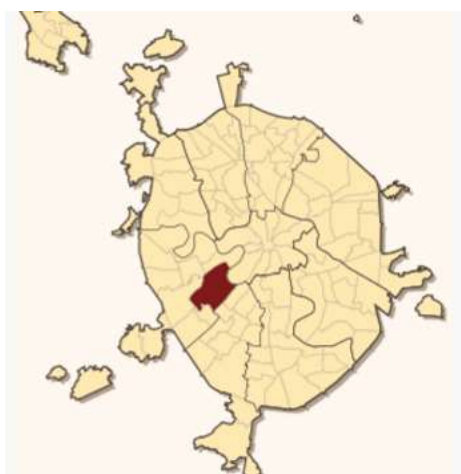
Объект оценки располагается по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31. Объект расположен на первой линии Мичуринского проспекта, в непосредственной близости от станции метро «Рamenки». В 150 м от объекта расположена остановка наземного общественного транспорта «Метро «Рamenки».

«Рamenки» — станция Московского метрополитена, которая открылась в составе участка «Парк Победы» — «Рamenки» Калининско-Солнцевской линии 16 марта 2017 года. Находится в жилом районе Рamenки на пересечении Винницкой улицы и Мичуринского проспекта.

В непосредственной близости от объекта оценки располагается Управа района Рamenки.

Окружение объекта составляет преимущественно многоэтажная жилая застройка. Месторасположение объекта оценки с точки зрения функционального назначения (медицинская клиника) можно признать удачным.

5.3.1 Район Рamenки



Рamenки — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Территориально располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера проходит по оси Третьего транспортного кольца, с Запада — по колею Киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга — посредине парка им. 50-летия Октября, с Востока — вдоль Проспекта Вернадского. На территории Рameнок находятся Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм».

Муниципальные округа «Мосфильмовский» и «Рamenки» были созданы в ходе административной реформы 1991 года на части территории бывшего Гагаринского района и входили в состав Западного административного округа. После принятия закона «О территориальном делении города Москвы» в 1995 году они получили статус районов



Москвы. Однако уже в 1997 году после предложения префекта Западного административного округа территория Мосфильмовского района вошла в состав района «Раменки». С 2002 года к Раменкам отнесена также территория МГУ.

Граница района «Раменки» проходит по оси улицы Лобачевского, далее вдоль отвода Киевского направления и Малого кольца МЖД, осям русла реки Москвы, проспекта Вернадского, реки Раменки, улиц Раменки и Удальцова, северным границам домовладения № 85 по улице Удальцова и домовладений № 92 (к. 4, 6, 5 и 3) и 92 по улице Лобачевского.

Численность населения района по состоянию на 2016 год составляет 136 421 человек.

По территории района проходят маршруты автобусов, троллейбусов, метрополитена, а по западной границе ветка Киевского направления Московской железной дороги (две станции на территории района: Матвеевская и Москва-Сортировочная-Киевская).

На территории Раменок расположены четыре станции метро: «Воробьёвы горы» и «Университет» Сокольнической линии Московского метрополитена (станция метро «Проспект Вернадского» расположена на южной границе района), станции «Ломоносовский проспект» и «Раменки» Калининско-Солнцевской линии. Кроме того, эта линия в данный момент продлевается далее на юг и в 2018 году планируется открыть станцию «Мичуринский проспект». Она будет расположена на пересечении Мичуринского проспекта с ул. Лобачевского, на северо-восточной стороне перекрёстка.

Для района Мосфильмовской улицы ближайшими являются станции «Киевская» (Кольцевой, Филёвской или Арбатско-Покровской линий), а также станция «Минская» Калининско-Солнцевской линии, которая находится уже за границей района.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

Юридическая правомочность - рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

Физическая возможность - рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования (технологически реальных для данного объекта способов использования).

Экономическая приемлемость - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования проводится, как правило, для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее, требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ НЭИ для объекта оценки проводился следующим образом: исходя, из основных направлений, возможного функционального использования, определялось то, при котором данный объект сможет принести максимальных доход, или увеличит его стоимость.

Качественный анализ

Потенциально возможные и целесообразные варианты использования объекта оценки, помимо медицинского:



- офис
- магазин
- производство

Максимально эффективное использование

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

Метод заключается в анализе основных параметров, и построен на основе метода иерархии. Каждому параметру присваивается определенный балл (от 1 до 9), чем выше балл, тем большее преимущество отдается тому или иному варианту использования объекта оценки.

Табл. 6.1. Анализ критериев

Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Критерий А - местоположение. Анализ местоположения производится исходя из территориально-экономического и функционально-правового зонирования населенного пункта (административного района). Правовое зонирование это процесс подразделения городской территории на определенное число зон с установленными границами. Для всех зон и применительно к каждому земельному участку, в этих зонах расположенных, определяются правила использования и строительного изменения недвижимости. Эти правила включают:

- виды разрешенного использования объектов недвижимости;
- предельные показатели площади и линейных размеров (по ширине и длине) земельных участков;
- предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков,
- высоты/этажности построек,
- процент застройки участков (отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка),
- коэффициента использования земельных участков (отношение суммарной площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка),
- показатели мест парковки автомобилей, иные показатели и требования.

Правовое зонирование осуществляется органами местного самоуправления, а его результаты оформляются в виде местных нормативных правовых актов. Эти акты имеют обязательную юридическую силу и подлежат исполнению всеми субъектами, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу - административными органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, подрядчиками. НПА являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.



На территории административных единиц в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами можно выделить следующие зоны в зависимости от функционального использования:

- жилой и общественной застройки, занятые жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями, строениями и сооружениями и предназначенные для этих целей;
- общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, пляжами и иными объектами и предназначенные для удовлетворения общественных нужд населения;
- промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки;
- транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые зданиями и сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного и других видов транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;
- особо охраняемых территорий и объектов природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, занятые памятниками природы, парками, садами, а так же памятники истории и культуры, музеи-заповедники, музеи-усадьбы;
- водных объектов, занятые замкнутыми и поверхностными водоемами, акваториями, водоохранными зонами;
- сельскохозяйственного использования, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства.

Критерий Б - локальное местоположение. Данный критерий характеризует непосредственно особенности локального расположения объекта. Если это объект торгового расположения - то наилучшим расположением будет нахождение в первой линии домов, в проходных местах, если объектом является офисное помещение, то наилучшим расположением будет зона административно-деловой застройки в границах исследуемого района, если объектом является производственно-складское здание, то целесообразнее чтобы он функционировал в промышленной зоне, с развитой транспортной инфраструктурой, а не находился на дорогой земле, в центральной части административного образования.

Критерий В - вид здания. Анализируемый параметр характеризует особенности здания. Его площадь, тип планировки, высоту потолков, наличие инженерных систем (коммуникаций). Данный критерий может существенно ограничить количество возможных вариантов использования существующего объекта недвижимости, особенно если здание находится в хорошем состоянии и не рассматриваются варианты реконструкции или сноса здания. Суть этого критерия заключается в том, что экономически не целесообразно помещения в административном здании использовать под производственно-складские нужды, помещения на первых этажах жилых и административных зданий, имеют наибольшую стоимость если аналоги берутся торгового назначения.

Критерий Г - рыночная среда. Данный критерий построен на анализе принципов оценки, обусловленных действием рыночной среды, включает спрос и предложение, конкуренцию, соответствие и изменение внешней среды.

Описание исследуемых принципов приведено в учебнике по оценке недвижимости, под редакцией д-р экон. наук, проф. Грязновой ДРГ., 2003 года.

Табл. 6.2. Матрица сравнений для расчетов приоритетов критериев

	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	К	Вес
Критерий А	1,00	1,00	1,00	3,00	1,32	0,31
Критерий Б	1,00	1,00	3,00	1,00	1,32	0,31
Критерий В	1,00	0,33	1,00	3,00	1,00	0,24
Критерий Г	0,33	1,00	0,33	1,00	0,58	0,14
Сумма					4,21	1,00



Табл. 6.3. Критерий А. Местоположение

Вариант использования	Офис	Магазин	Производство	К	Вес по критерию А
Офис	1,00	1,00	8,00	2,00	0,50
Магазин	1,00	1,00	5,00	1,71	0,43
Производство	0,13	0,20	1,00	0,29	0,07
Сумма				4,00	1,00

Табл. 6.4. Критерий Б. Локальное местоположение

Вариант использования	Офис	Магазин	Производство	К	Вес по критерию Б
Офис	1,00	2,00	5,00	2,15	0,56
Магазин	0,50	1,00	5,00	1,36	0,35
Производство	0,20	0,20	1,00	0,34	0,09
Сумма				3,85	1,00

Табл. 6.5. Критерий В. Вид здания

Вариант использования	Офис	Магазин	Производство	К	Вес по критерию В
Офис	1,00	1,00	9,00	2,08	0,54
Магазин	1,00	1,00	3,00	1,44	0,37
Производство	0,11	0,33	1,00	0,33	0,09
Сумма				3,86	1,00

Табл. 6.6. Критерий Г. Рыночная среда

Вариант использования	Офис	Магазин	Производство	К	Вес по критерию Г
Офис	1,00	1,00	9,00	2,08	0,54
Магазин	1,00	1,00	3,00	1,44	0,37
Производство	0,11	0,33	1,00	0,33	0,09
Сумма				3,86	1,00

Табл. 6.7. Итоговое значение весов каждого варианта

Вариант использования	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Вес по варианту использования
	0,31	0,31	0,24	0,14	
Офис	0,50	0,56	0,54	0,54	0,53
Магазин	0,43	0,35	0,37	0,37	0,38
Производство	0,07	0,09	0,09	0,09	0,08
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Заключение

Исходя из функционального назначения предложенного к оценке объекта недвижимости, его местоположения и юридически закрепленного варианта использования, Оценщик пришел к выводу, что физически возможным, законодательно разрешенным и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта на дату проведения оценки с точки зрения анализа НЭИ, при условии исключения текущего варианта использования под медицинский центр, следует считать его использование в качестве офисных помещений.

При этом стоит отметить, что непосредственное использование данного здания в качестве офисного сопряжено с трудностями:

- юридического характера: земельный участок имеет четко обозначенный вариант разрешенного использования под медицинский центр*
- физического характера: планировка и отделка здания обусловлены его назначением. Для смены варианта использования необходимо привлечь значительные инвестиции на проведение реконструкции.*



7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1 Основные тенденции социально-экономического развития РФ по состоянию на май 2017 года²

Достигнутый к середине мая целевой уровень инфляции – 4% в годовом выражении – важен, как минимум, по двум соображениям. Во-первых, как опровержение массового пессимизма, проявленного в свое время, когда представители ЦБ лишь заговорили о самой такой возможности, а официальный таргет на 2017 г. еще даже не был провозглашен. Во-вторых, как свидетельство, что в текущей ситуации угроза стагфляции в России выглядит уже малореальной. Сегодня чаще говорят, напротив, о потенциальной (хотя и не слишком аргументированной) угрозе дефляции, а также о том, что таргет достигнут досрочно – не в конце года, а в конце весны. Фундаментальные же вопросы о влиянии низкой инфляции на экономику и жизнь останутся без практического ответа, если она не останется низкой.

Наши эксперты отмечают два основных фактора, способствовавших торможению инфляции: низкие темпы восстановления совокупного спроса и укрепление рубля на протяжении последних пяти месяцев. При этом индекс потребительских цен снижался по всем своим компонентам: продовольственные товары, непродовольственные товары (в прошлом году именно они вносили в инфляцию наибольший вклад) и услуги населению.

Тем не менее риски ускорения инфляции очевидны. В их числе разнонаправленное движение ставок в РФ и США: ужесточение денежно-кредитной политики ФРС при одновременном снижении процентных ставок в России повысит привлекательность американских активов и стимулирует отток капиталов. Возможно также более быстрое восстановление потребительского спроса, прежде всего за счет роста кредитования. Сохраняется неопределенность бюджетной политики, в том числе с учетом электорального цикла. Наконец, инфляционные ожидания хотя и достигли в апреле исторического минимума в 11%, они по-прежнему намного превышают уровень фактической инфляции. С учетом всех этих факторов ЦБ продолжит свою консервативную политику, смягчая ее постепенно. При этом, отмечают эксперты, по мере восстановления экономического роста и адаптации к низкой инфляции можно будет ставить вопрос о снижении ее целевого значения. Добавим, что в этом случае, скорее всего, скептиков относительно достижимости такого нового таргета будет несравненно меньше.

Если торможение инфляции воспринимается в основном позитивно, то укрепление рубля, сыгравшее в этом немалую роль, – совсем неоднозначно. В том числе представители различных ведомств и министерств неоднократно называли и продолжают называть желаемые (оптимальные, по их мнению) курсовые значения национальной валюты, а именно в диапазоне 62–65 рублей за доллар. Исследователи из Института Гайдара, регулярно проводящие опросы российских промышленных предприятий, этой весной добавили вопрос о желательном для предприятий курсе рубля. Большинство ответов серьезно расходится с тем, что считают оптимальным чиновники и некоторые экономисты, причем позиция производителей основана уже на достаточном опыте хозяйствования как при резко ослабленном, так и укрепившемся рубле.

Как следует из полученных данных, российская промышленность считает желательным для себя курс 52 руб./долл. (показательно, что практически такой же курс – 51 руб./долл. – рассматривали как оптимальный предприятия, опрошенные год назад по инициативе ЦБ). Самый крепкий рубль (42 руб./долл.) требуется фармацевтической промышленности, сильно зависящей от импортного сырья и оборудования, 48–49 руб./долл. – легкой и пищевой промышленности. На другом полюсе – металлургия (61 руб./долл.) и химическая

² <http://www.ranepa.ru/uceniyy-issledov/strategii-i-doklady-2/monitoring-ekonomicheskoy-situatsii>



промышленность (59 руб./долл.), ориентированные в большей степени на экспорт.

Когда рубль стал падать, то, согласно опросу в феврале 2015 г., за укрепление рубля высказывалось 58% предприятий, а 2% – за продолжение девальвации. В течение всего периода 2015–2017 гг. абсолютное большинство предприятий (до 78%) говорили об укреплении рубля как о необходимом условии для снижения издержек производства, в то время как девальвация, по мнению 67–72% предприятий, повышает себестоимость продукции. Подобным же образом производственники отдают явное предпочтение крепкому рублю как фактору, повышающему внутренний спрос. И, наконец, доля российских предприятий, считающих, что укрепление рубля стимулирует инвестиции, в 5–7 раз превосходит долю тех, кто видит стимулы для инвестиционной активности в ослаблении национальной валюты. Причем такой результат был подтвержден и этой весной, когда рубль уже относительно укрепился – то есть предприятия говорили о желательности его дальнейшего укрепления.

Опросы также подтверждают в целом позитивный настрой промышленности в I квартале этого года, и это вполне коррелирует с анализом исполнения региональных и местных бюджетов за этот период. Их доходы выросли (по сравнению с I кварталом 2016 г.) на 16,8%, причем основную роль сыграл рост на 30,5% прибыли предприятий и организаций (последовавшее серьезное снижение доходной динамики в апреле во многом объясняется переносом платежей по налогу на прибыль на май). Позитивный результат был получен несмотря на сокращение ставки налога на прибыль, зачисляемого в бюджеты регионов.

Расходы консолидированных бюджетов субъектов росли в январе-апреле 2017 г. (если сравнивать с теми же месяцами прошлого года) гораздо скромнее и примерно соответствовали уровню инфляции (апрель к апрелю). По сравнению с тем же периодом совсем не увеличился, а даже сократился в номинале на 3,2% (до 2,275 трлн руб.) государственный долг регионов. Причем структура этого долга продолжает меняться в благоприятную для должников сторону – доля дешевых кредитов из федерального бюджета (47,4% на 1 апреля) уже значительно превосходит долю дорогих коммерческих кредитов (28,7%), хотя еще два года назад последние преобладали. Это дает нашим экспертам «повод говорить о наличии реальных перспектив решения долговой проблемы регионов».

Правда, ситуация в ряде регионов далеко не такая радужная. Наиболее острая – в Кабардино-Балкарской Республике (в том числе за счет резкого падения доходов от акцизов на алкоголь, которое будет носить долгосрочный характер).

Региональные различия сохраняют свою актуальность и при анализе внешнеэкономической ситуации. Несмотря на санкции и контрсанкции Европейский союз остается важнейшим партнером России как в товарообороте, так и в обороте услуг. Более того, по итогам 2016 г. доля ЕС в обороте услугами даже выросла на 1,7 п.п. до 44,8%, что превосходит уровень 2013–2015 гг. Выросла по этому показателю и доля Китая (на 0,8 п.п.), однако она по-прежнему занимает скромное место (3,2%): это меньше, чем доля, например, Швейцарии (4,6%). На этом фоне из-за административных ограничений и санкций доля Египта в российском внешнем обороте услуг упала до 0 (с 2,3% в 2015 г.), а Турции – соответственно до 2,6% с 6,4%.

В целом за 2016 г. внешнеторговый оборот услуг снизился на 11% (до 125 млрд долл.), что соответствует и снижению товарооборота. Таким образом, доля услуг во внешней торговле РФ осталась неизменной (21,1%). Если российский экспорт услуг снизился всего на 2%, то импорт – на 16%. Это произошло за счет того, что резко (на 31%) упала крупнейшая сфера услуг – «поездки» (существенно снизился и импорт услуг «строительство»), что вполне объяснимо, учитывая санкции в отношении Турции и запрет на авиасообщение с Египтом. Однако следует учитывать, что негативно на импорте услуг «поездки» сказалось и продолжавшееся в прошлом году снижение реальных доходов населения: сокращение



поездок за рубеж было ожидаемым.

В кризисных условиях последних двух лет динамика доходов, зарплат, прожиточного минимума приобрела особую важность. Наши эксперты анализируют возможные последствия принятия законопроекта о повышении минимального размера оплаты труда (МРОТ) до уровня прожиточного минимума. Такой проект готовится по недавнему поручению премьер-министра Дмитрия Медведева, и, вероятно, в течение ближайших двух-трех лет минимальная зарплата достигнет целевого значения.

Сама идея не раз обсуждалась в прошлом, а в Трудовом кодексе (2001 г.) даже указывалось, что МРОТ не должен быть ниже прожиточного минимума трудоспособного населения.

Исходя из сегодняшних показателей, по обоим «минимумам» для достижения искомого уровня МРОТ должен вырасти на 40%. Это означает также, что минимальная зарплата увеличится с нынешних 20% от средней до 28%, что, впрочем, не сильно отразится на позициях России по этому показателю: доля МРОТ по отношению к средней зарплате в европейских странах примерно вдвое выше (в США, правда, она составляет только 25%).

Эксперты оценивают численность работников, которых напрямую затронет повышение МРОТ до прожиточного минимума, в 3–4 млн чел. (5–6% всех занятых) или меньше – при росте реального уровня зарплат.

Согласно данным Росстата, в прошлом году зарплату ниже прожиточного минимума получали около 10% работников. Однако в наблюдаемом секторе экономики РФ трудится лишь примерно две трети от общей численности занятых. В неформальном секторе аналогичное повышение прогнозировать довольно сложно.

Основываясь на опыте уже состоявшихся в России повышений МРОТ, а также на зарубежных исследованиях, эксперты полагают, что повышение уровня минимальной зарплаты способно дать как положительный, так и негативный эффект. К первому они относят снижение неравенства, некоторое уменьшение уровня бедности и общий рост зарплат в наблюдаемом секторе, ко второму – рост неформального сектора и безработицы у наиболее уязвимой части работников.

Особое внимание они обращают на региональный аспект проблемы. С 2007 г. регионы получили возможность устанавливать собственный уровень минимальной зарплаты при условии, что он будет не ниже федерального. 53 региона воспользовались такой возможностью, и уже сейчас в некоторых из них минимальная зарплата выше федерального прожиточного минимума. В итоге 44 млн человек проживает в регионах, где еще не написанный закон уже формально выполнен. Таким образом, он затронет в первую очередь более бедные регионы с высокой неформальной занятостью. Однако попытки стимулировать производительность и снизить бедность среди работников столкнется со слабой экономикой региона. Межрегиональное неравенство создает дополнительные барьеры при попытке решить проблему «работающих бедных» едиными для всей страны методами. Вывод: проблемы минимальной зарплаты следует решать на региональном, а не на общероссийском уровне.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с Договором № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Россия, Москва, Мичуринский проспект, д. 31. Имущество представляет собой нежилое здание, расположенное на земельном участке.

Основываясь на анализе объекта оценки, его физических характеристиках, а так же результатах анализа наиболее эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что



объект оценки принадлежит к сегменту отдельно стоящих зданий, предназначенных для медицинских учреждений. Наиболее близким сегментом рынка является офисная недвижимость.

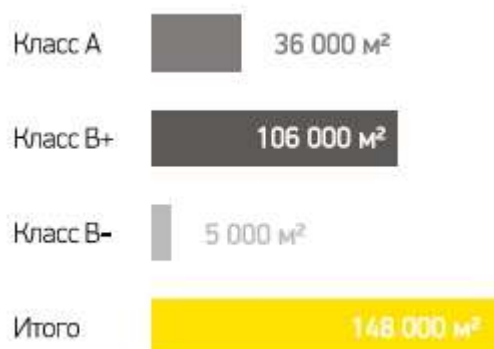
7.2.1 Анализ сегмента рынка

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания, отмечают эксперты ИЛМ.

За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на II и III кварталы. Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м.

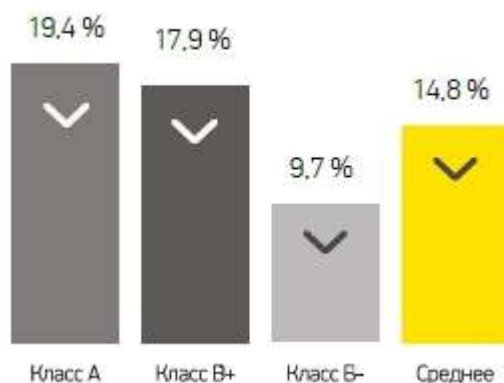
В I квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «B+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «B-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.

Поглощение офисных площадей за I квартал 2017 года



Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн кв.м площадей.

Уровень вакантных офисных площадей*



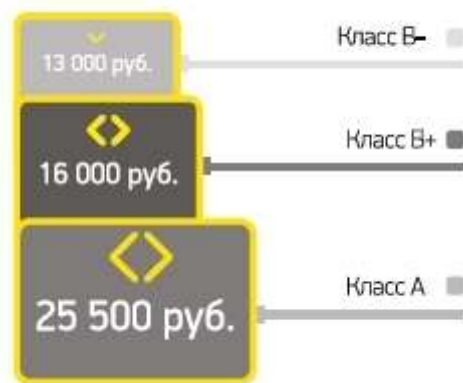
* Изменение по сравнению с показателями на конец IV квартала 2016 года



Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

Базовые запрашиваемые ставки аренды для офисных помещений класса «А» составляют 25 500 руб. за кв.м в год.

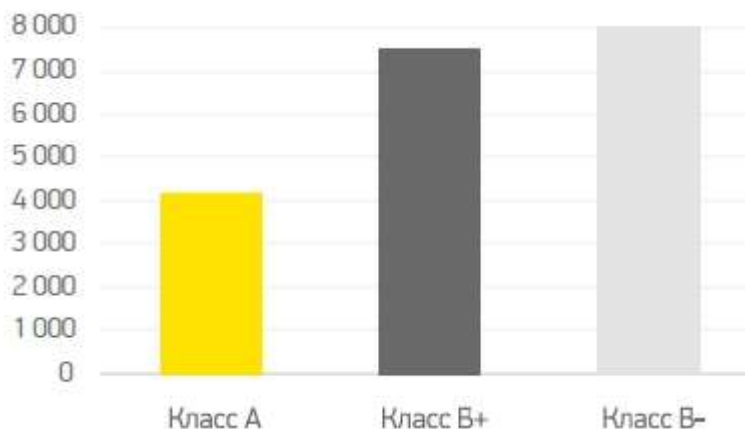
Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов



Предложение на офисном рынке Москвы

По итогам I квартала 2017 года совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 19,9 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 21% (это 4,2 млн кв.м), офисы класса «В+» – 38% (7,5 млн кв.м), остальные 41% (8,2 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Общий объем офисных площадей на конец первого квартала 2017 года (тыс. кв.м)



За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания. За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на 2 и 3 кварталы.

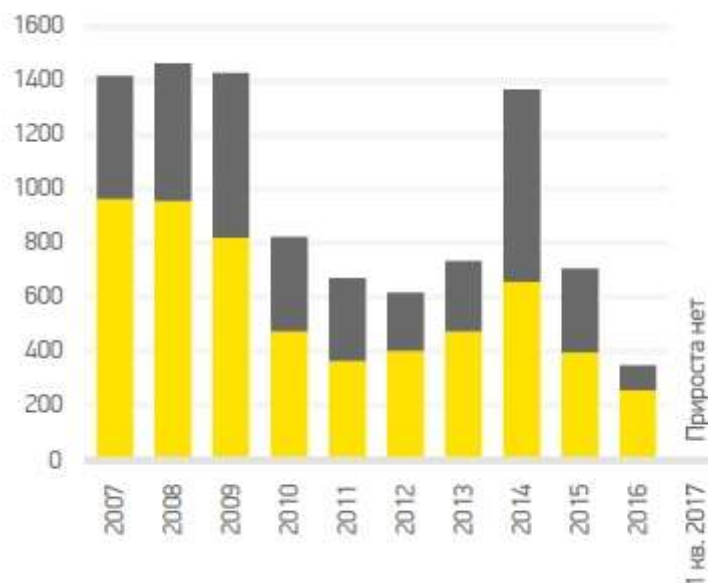
Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м. При этом прогнозируется снижение ввода крупных объектов. Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже. Девелоперы продолжают откладывать сроки ввода здания на более поздние периоды, чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта. Другие собственники ждут якорных арендаторов. Таким образом, в последующие два года рынок также



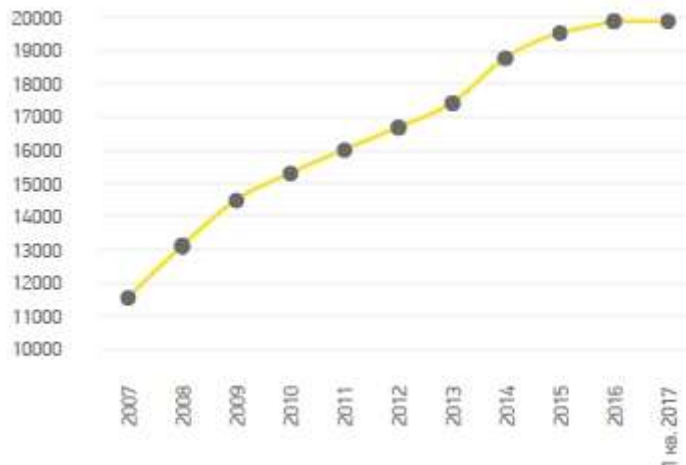
будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 годы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 годом изменится. В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса «А». Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса «А» составляла 26% от общего объема нового предложения, то в 2017, при условии осуществления планов девелоперов, эта доля составит более 80%.

Прирост новых качественных офисных площадей (тыс. кв.м)



Динамика общего объема офисных площадей (тыс. кв.м)



Начиная с 2014 года, большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к дальнейшему снижению темпов прироста новых площадей, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Виктор Решетников, директор департамента офисной недвижимости ИЛМ, комментирует: «На текущий момент мы можем наблюдать восстановившийся спрос на офисные помещения класса «А»/«В+» у всех категорий арендаторов. Особую активность в поиске офисных площадей проявляют представители государственных/около государственных структур. С учетом дефицита площадей и недостатка новых предложений на офисном рынке недвижимости, активность со стороны арендаторов в офисном сегменте сохранится и далее».

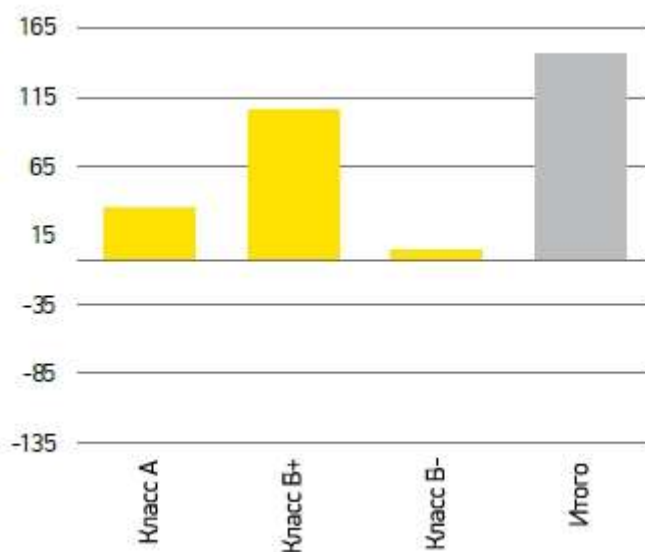


Спрос на офисные помещения в столице

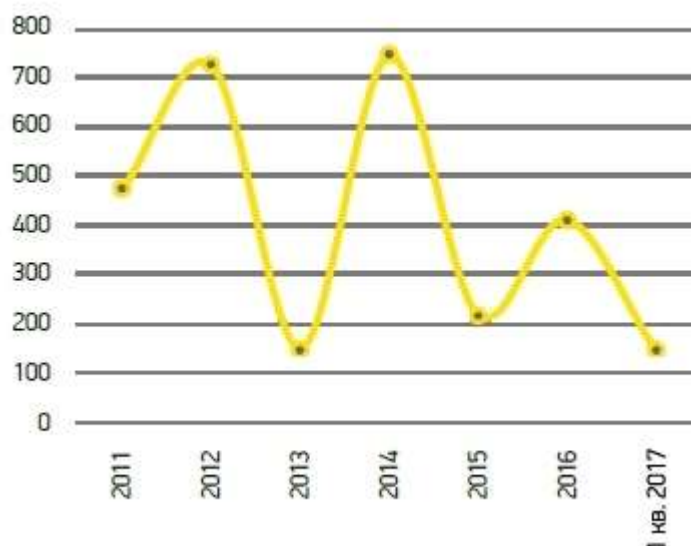
В первом квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «В+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «А» чистое поглощение по итогам трех месяцев равно 36 000 кв.м. В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.

Общий объем чистого поглощения по итогам I квартала 2017 года на 29% меньше, чем аналогичный показатель прошлого года. Однако, стоит отметить, что около 40% объема поглощения за первые три месяца 2016 года сформировано одной крупной сделкой.

Чистое поглощение офисных площадей за I квартал 2017 года (тыс. кв.м)*



Динамика чистого поглощения офисных площадей (тыс. кв.м)*



* Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ИЛМ от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение I квартала 2017 года

Из структуры общего объема поглощения видно, что спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды на качественные помещения, компании консолидируют свои офисы. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в



высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более привлекательных условиях. В связи с чем наибольшее снижение уровня вакантных площадей за прошедший период зафиксировано в классах «А» и «В+».

Активность арендаторов продолжает определяться желанием оптимизировать расходы на аренду. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими фактами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений.

В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Что касается распределения спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2017 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 14% от всех запросов. В течение первых трех месяцев незначительно уменьшилось количество запросов от торговых компаний, на 2 п.п. до 12%. По итогам года увеличилась активность со стороны финансового сектора. По сравнению с концом 2016 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 7% от всех запросов.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за I квартал 2017 года



Сергей Кружилин, директор департамента офисной недвижимости ILM, отмечает: «На относительно стабилизирующемся рынке в нижней границе ставок, наблюдается активность арендаторов, направленная на снижение затрат в текущем месте аренды. Это снижение помогает компаниям, самостоятельно занимающимся оптимизацией затрат на аренду, избавиться от очередной индексации ставок на новый период и/или незначительно снизить текущие затраты. При этом компании, которые правильно оценили перспективы рынка недвижимости на ближайший год, значительно улучшают качество своего размещения и одновременно снижают затраты на аренду офиса».



Вакантные офисные площади в Москве

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах.

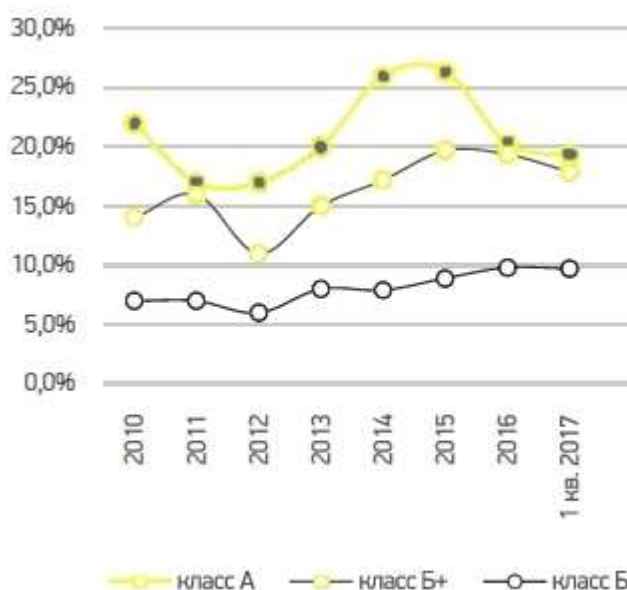
Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения доля пустующих помещений здесь уменьшилась на 1,5 п.п.

В объектах класса «А» показатель также продемонстрировал понижающую динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,9 п.п до 19,4%, что в абсолютном выражении 810 000 кв.м. При этом стоит добавить, что больших офисных блоков в объектах класса «А» становится все меньше, крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 10 офисных зданиях класса «А».

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель незначительно снизился на 0,1 п.п. и на конец марта составил 9,7%.

Несмотря на снижающие в последние два года объемы нового строительства, и его полное отсутствие в I квартале года, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

Динамика уровня вакантных офисных площадей (%)



В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 000 кв.м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

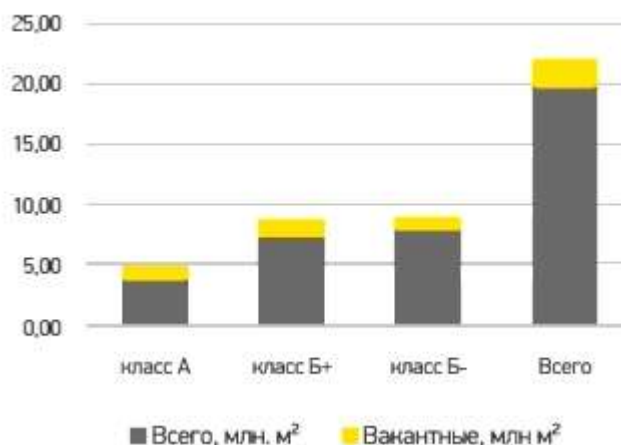
Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса «А» сохраняется в районах «ЮВАО до Четвертого транспортного кольца» (65,4%) и «ВАО до Четвертого транспортного кольца» (60,8%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе «А» количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.



В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам марта составила около 179 000 кв. м. По итогам первого квартала уровень свободных площадей здесь составил 18,2%.

Рассматривая распределение свободных офисных площадей класса «В+», можно отметить, что наибольшее значение по итогам I квартала приходится на районы «СЗАО до Четвертого транспортного кольца» (100%, представлен одним объектом), «ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца» (31,2%) и «ЮВАО после Четвертого транспортного кольца» (31%). В ЦАО показатель на конец марта составил 9,3%, увеличившись за три месяца на 0,6 п.п.

Объем вакантных офисных площадей на конец I квартала 2017 года (млн кв.м)



Юрий Юдаков, директор департамент по работе с корпоративными клиентами ИЛМ, комментирует: «На офисном рынке Москвы продолжается процесс калибровки баланса спроса и предложения. С учетом нулевого ввода новых помещений и повышения заполняемости в офисах класса «А»/«В+» чувствуется оживление рынка, в том числе по запросам на аренду крупных площадей от 10 000 кв.м и выше».

Ставки аренды офисов в столичном регионе

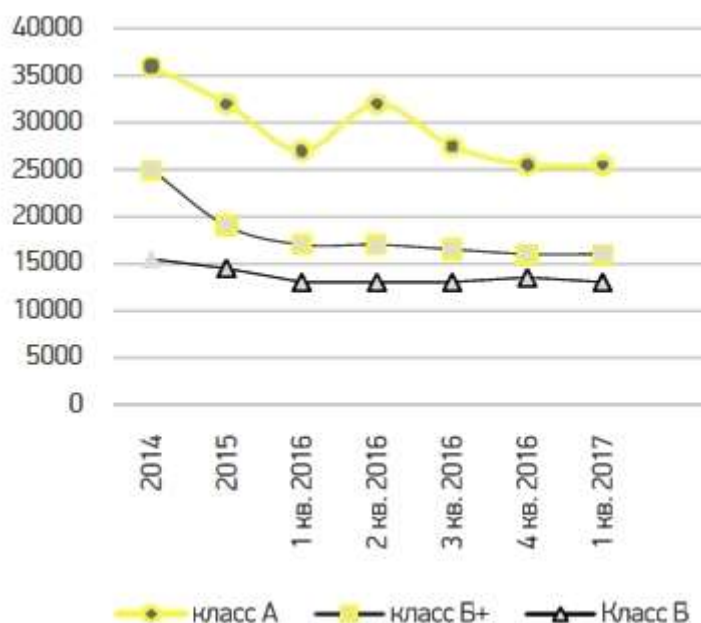
Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год, для класса «В+» – 16 000 руб. за кв.м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам первого квартала 2017 года составили \$450 и \$285 за кв.м в год соответственно.

Небольшое падение среднего уровня ставок было отмечено в классе «В-». В течение квартала снижение составило около 4% и на конец марта средние ставки аренды здесь достигли 13 000 руб. за кв.м в год.

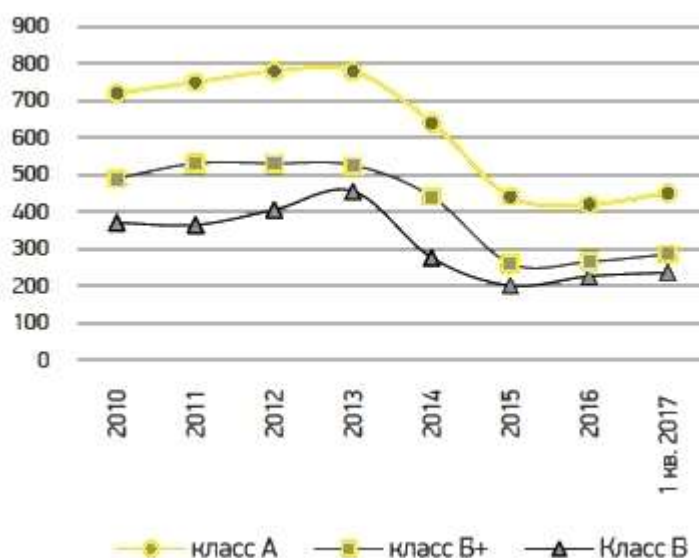


Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов в рублях



Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических тенденций. Номинирование запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте продолжится. По ожиданиям экспертов ЦМ, при сохранении текущих экономических условий запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 года. Средний уровень может варьироваться в зависимости от изменения структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации могут постепенно повышать коммерческие условия аренды.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларовом эквиваленте



Андрей Протасов, директор департамента инвестиций и управления активами ЦМ, отмечает: «Главной новостью первого квартала стало укрепление рубля. Если рубль закрепится на уровне 55 руб./доллар, то это повлияет на текущую доходность активов с рублевой выручкой и валютным долгом. Это кардинально поменяет ситуацию для ряда собственников, так как их активы будут генерировать положительный денежный поток, и рыночная стоимость их активов превысит размер долга. Такое развитие положительно



скажется на количестве транзакций купли-продажи активов, если оно не спровоцирует повышение запрашиваемых продавцами цен».

<https://zdanie.info/2393/2420/news/10262>

7.3 Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены. Все многообразие ценообразующих факторов, как показывает экономическая практика, можно разделить на три группы:

- базовые (неконъюнктурные);
- конъюнктурные;
- регулирующие, связанные с государственной политикой.

Базовые (неконъюнктурные) факторы определяют относительно высокую стабильность развития ценовых показателей. Действие этой группы факторов различно на рынках разных типов. Так, в условиях товарного рынка неконъюнктурные факторы считаются внутрипроизводственными, затратными, стоимостными, поскольку движение цен под воздействием лишь этих факторов однонаправлено с движением затрат.

Действие *конъюнктурных факторов* объясняется изменчивостью рынка и зависит от политических условий, влияния моды, предпочтений потребителя и др.

Регулирующие факторы проявляются тем очевиднее, чем активнее вмешательство государства в экономику. Ценовые ограничения со стороны государства могут носить рекомендательный или жесткий административный характер.

По мере развития рынка, все большего насыщения его товарами и услугами возрастает роль конъюнктурных факторов. В настоящее время существуют типы рынков и группы благ, применительно к которым называют только конъюнктурные факторы, например, земля и ценные бумаги.

Табл. 7.1. Ценообразующие факторы объекта оценки

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Возможный интервал значений, %	Источник информации
Объем передаваемых прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	0-19%	«Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород)
	Аренда			
	Ограничения (обременения) этих прав			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	9-15%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО) СРД №20
	Условия кредитования			
	Отсрочки платежа			
	Бартерные сделки и пр.			
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	0-10,2%	«Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород); Уровень инфляции в России, http://уровень-инфляции.рф/
	Нетипичные условия			
	Сделка между аффилированными лицами			
	Иные условия			
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют	0-9%	Уровень инфляции в России, http://уровень-инфляции.рф/



Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Возможный интервал значений, %	Источник информации
	Скидки к ценам предложений Иные условия	тесную связь с макроэкономической ситуацией		
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость.	0-10%	«Сборник рыночных корректировок» (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО), СРК-2017
	Средняя			
	Хорошая			
Местоположение	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр.)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения.	0-50%	Анализ рыночной информации
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)			
Назначение	Производственное	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения.	0-50%	Анализ рыночной информации, «Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород)
	Офисное			
	Торговое			
	Иное			
Общая площадь объекта	Сверхмалая	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади.	0-50%	«Сборник рыночных корректировок» (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО), СРК-2017
	Малая			
	Средняя			
	Крупная			
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций.	0-25%	Аналитический сборник «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости» (Лобанов В.П., Лукина А.В., Савельев А.В., Авдонина С.С.)
	Электроснабжение			
	Теплоснабжение / кондиционирование			
	Водоснабжение			
	Канализация			
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию, пригодному к эксплуатации.	0% - 60%	«Исследования рынков недвижимости», к.т.н. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. ООО «НЦПО»
	Требуется ремонт			
	Удовлетворительное			
	Хорошее			
	Отличное / после ремонта			



Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Возможный интервал значений, %	Источник информации
Наличие дополнительных улучшений	Сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.	Обычно это улучшения, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию	вариативно	В зависимости от имеющихся улучшений

Перечисленные ценообразующие факторы можно разбить на две группы:

1. Факторы, имеющие субъективный характер.

Такие факторы могут иметь определяющее влияние на стоимость. Например, корректировка между категориями «земли населенных пунктов» и «земли сельскохозяйственного назначения» в большинстве случаев составит несколько сотен процентов. Другим подобным примером может выступать наличие построек на участке. При подборе объектов аналогов предпочтительно использовать объекты, находящиеся в одной группе (сегменте) с объектом оценки и сопоставимые с ним по таким характеристикам.

2. Факторы, влияние которых на стоимость носит среднерыночный характер.

Уровень влияния таких факторов носит корректирующий характер, а размер корректировки может быть учтен по среднерыночным данным. К таким факторам относятся, в частности, инженерные коммуникации и транспортная доступность.

7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком был исследован рынок предложений по продаже аналогичных объекту оценки объектов в районе расположения объекта оценки. В ходе анализа было установлено, что в районе не представлены объекты, представляющие собой отдельно стоящие здания и имеющие функциональное назначение под медицинский центр. Ввиду этого, оценщиком был проанализирован объем предложений из ближайшего сегмента рынка – торгово-офисный сегмент.

Далее был проанализирован рынок предложений по продаже зданий, предназначенных для медицинских учреждений. Анализ проводился по всем районам г. Москвы, после чего, на основе метода парных продаж, был выведен коэффициент мультипликатор перехода от офисной недвижимости к недвижимости, предназначенной для медицинских учреждений.

Ценовые показатели рынка выглядят следующим образом:

Предложения по продаже ОСЗ торгово-офисного назначения:

Среднее значение – 219 809,00 руб./кв.м

Максимальное значение – 326 360,00 руб./кв.м

Минимальное значение – 100 222,75 руб./кв.м

Предложения по аренде помещений офисного назначения:

Среднее значение – 18 598,20 руб./кв.м/год

Максимальное значение – 32 000,00 руб./кв.м/год

Минимальное значение – 12 000,00 руб./кв.м/год

Коэффициент мультипликатор перехода от офисной недвижимости к недвижимости, предназначенной для медицинских учреждений, составляет 0,47.

Информация по анализу представлена в таблице ниже.



Табл. 7.2. Цены предложений по продаже

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв.м	Тип объекта	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	Москва, район Академический, просп. 60-летия Октября, 9С2	12 378,0	ОСЗ	3 540 000 000,0	285 991,27	https://www.cian.ru/sale/commercial/159239396/
2	Москва, район Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 37к1	7 000,0	ОСЗ	2 000 000 000,0	285 714,29	https://www.cian.ru/sale/commercial/159238449/
3	Москва, район Гагаринский, Ленинский просп., 38А	3 997,0	ОСЗ	920 001 481,0	230 173,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/154660798/
4	Москва, район Гагаринский, ул. Косыгина	1 340,6	ОСЗ	415 000 000,0	309 562,88	https://www.cian.ru/sale/commercial/155303201/
5	Москва, район Академический, ул. Ивана Бабушкина, 4	1 048,0	ОСЗ	160 000 000,0	152 671,76	https://www.cian.ru/sale/commercial/159949776/
6	Москва, район Академический, ул. Вавилова, 57А	1 428,0	ОСЗ	305 000 000,0	213 585,43	https://www.cian.ru/sale/commercial/158188771/
7	Москва, район Гагаринский, ул. Вавилова, 66	14 878,0	ОСЗ	1 491 114 104,3	100 222,75	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832595/
8	Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп.	636,0	ОСЗ	150 000 000,0	235 849,06	https://www.cian.ru/sale/commercial/155303178/
9	Москва, район Черемушки, Нахимовский просп., 65А	2 390,0	ОСЗ	780 000 400,0	326 360,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/157855224/
10	Москва, район Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 30К2	1 672,4	ОСЗ	265 000 000,0	158 454,92	https://www.cian.ru/sale/commercial/159318652/
11	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 21к6	1 385,0	ОСЗ	371 811 560,0	268 456,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/158374260/
12	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 27К5	4 559,0	ОСЗ	638 000 000,0	139 942,97	https://www.cian.ru/sale/commercial/159963559/
13	Москва, район Очаково-Матвеевское, Веерная ул., 24БС1	863,6	ОСЗ	130 000 000,0	150 532,65	https://www.cian.ru/sale/commercial/153227841/
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ					219 809,00	
MAX					326 360,00	
MIN					100 222,75	

Табл. 7.3. Цены предложений по аренде

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 31к7	4 400,0	22 500,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159233859/
2	Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 6	1 609,0	32 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159262528/
3	Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп., 80	10 982,0	14 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/147651450/
4	Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 8	400,0	27 022,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159255240/
5	Москва, район Раменки, ул. Столетова, 19	258,0	16 949,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/157794785/
6	Москва, район Раменки, Винницкая ул., 8	300,0	12 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159945923/
7	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 11К3	380,0	14 444,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159726070/
8	Москва, район Раменки, ул. Раменки, 5	200,0	15 600,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159950877/
9	Москва, район Раменки, Мичуринский просп.	159,0	22 491,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159969194/
10	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 9К2	100,0	20 388,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/154588110/
11	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 49кА	800,0	13 559,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159948613/
12	Москва, район Раменки, Минская ул., 1ГК1	220,0	18 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/159709765/
13	Москва, район Раменки, ул. Улофа Пальме, 1	180,0	15 734,12	https://www.cian.ru/rent/commercial/159947480/
14	Москва, район Раменки, Университетский просп., 12	220,0	27 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/153479257/
15	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 51	175,0	12 684,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/157877609/
16	Москва, район Раменки, ул. Лобачевского, 98к3	647,0	13 200,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/154196801/
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			18 598,20	
MAX			32 000,00	
MIN			12 000,00	



Табл. 7.4. Выведение коэффициента мультипликатора перехода от офисной недвижимости к недвижимости, предназначенной для медицинских учреждений

№ п/п	Адрес	Стоимость, руб./кв.м		Коэффициент мультипликатор
		Клиники	Офисы	
1	м. Академическая, Большая Черемушкинская улица, 36К2	72 713,83	174 863,00	0,42
2	м. Белорусская, Ленинградский проспект, 5С7	160 000,00	319 288,00	0,50
3	м. Тульская, Варшавское шоссе, 17С5	96 359,74	189 161,00	0,51
4	м. Белорусская, Скаковая улица, 5С4	111 688,31	319 288,00	0,35
5	м. Электrozаводская, Электrozаводская улица, 20С11	87 412,59	119 791,00	0,73
6	м. Таганская, улица Александра Солженицына, 23Ас8	145 695,36	239 164,00	0,61
7	м. Аэропорт, Часовая улица, 16С9	72 727,27	210 116,00	0,35
8	м. Шукинская, 1-й Пехотный переулок, 10	127 946,24	285 302,00	0,45
9	м. Новые Черемушки, Зюзинская улица, 6К2	76 553,54	159 454,00	0,48
10	м. Полянка, улица Большая Полянка, 3/9	140 252,45	421 993,00	0,33
11	м. Нахимовский проспект, Варшавское шоссе, 56С7	65 000,00	121 914,00	0,53
12	м. Авиамоторная, проезд Завода Серп и Молот, 4	42 210,28	195 368,00	0,22
13	м. Водный стадион, Ленинградское шоссе, 58С7	120 156,20	181 112,00	0,66
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ				0,47
МАХ				0,73
МИН				0,22
Среднее квадратическое отклонение, руб.				0,14
Коэффициент вариации, %				29,67
Однородность совокупности по рассматриваемому признаку				однородна
Доверительная вероятность, %				95,00
Доверительный интервал, руб.				± 0,16
Доверительный интервал, %				± 33,57 %



7.5 Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены. Все многообразие ценообразующих факторов, как показывает экономическая практика, можно разделить на три группы:

- базовые (неконъюнктурные);
- конъюнктурные;
- регулирующие, связанные с государственной политикой.

Базовые (неконъюнктурные) факторы определяют относительно высокую стабильность развития ценовых показателей. Действие этой группы факторов различно на рынках разных типов. Так, в условиях товарного рынка неконъюнктурные факторы считаются внутрипроизводственными, затратными, стоимостными, поскольку движение цен под воздействием лишь этих факторов однонаправлено с движением затрат.

Действие *конъюнктурных факторов* объясняется изменчивостью рынка и зависит от политических условий, влияния моды, предпочтений потребителя и др.

Регулирующие факторы проявляются тем очевиднее, чем активнее вмешательство государства в экономику. Ценовые ограничения со стороны государства могут носить рекомендательный или жесткий административный характер.

По мере развития рынка, все большего насыщения его товарами и услугами возрастает роль конъюнктурных факторов. В настоящее время существуют типы рынков и группы благ, применительно к которым называют только конъюнктурные факторы, например, земля и ценные бумаги.

Табл. 7.5. Ценообразующие факторы объекта оценки

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Возможный интервал значений, %	Источник информации
Объем передаваемых прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	0-19%	«Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород)
	Аренда			
	Ограничения (обременения) этих прав			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	9-15%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО) СРД №20
	Условия кредитования			
	Отсрочки платежа			
	Бартерные сделки и пр.			
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	0-10,2%	«Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород); Уровень инфляции в России, http://уровень-инфляции.рф/
	Нетипичные условия			
	Сделка между аффилированными лицами			
	Иные условия			
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют тесную связь с макроэкономической ситуацией	0-9%	Уровень инфляции в России, http://уровень-инфляции.рф/
	Скидки к ценам предложений			
	Иные условия			
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости	0-10%	«Сборник рыночных
	Средняя			

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Возможный интервал значений, %	Источник информации
	Хорошая	личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость.		корректировок» (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО), СРК-2017
Местоположение	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр.)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения.	0-50%	Анализ рыночной информации
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)			
Назначение	Производственное	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения.	0-50%	Анализ рыночной информации, «Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород)
	Офисное			
	Торговое			
	Иное			
Общая площадь объекта	Сверхмалая	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади.	0-50%	«Сборник рыночных корректировок» (Научно Практический Центр Профессиональной Оценки. НЦПО), СРК-2017
	Малая			
	Средняя			
	Крупная			
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций.	0-25%	Аналитический сборник «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости» (Лобанов В.П., Лукина А.В., Савельев А.В., Авдонина С.С.)
	Электроснабжение			
	Теплоснабжение / кондиционирование			
	Водоснабжение			
	Канализация			
Техническое состояние	Аварийное	Влияет на объем дополнительных инвестиций, необходимых для приведения объекта к состоянию, пригодному к эксплуатации.	0% - 60%	«Исследования рынков недвижимости», к.т.н. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. ООО «НЦПО»
	Требуется ремонт			
	Удовлетворительное			
	Хорошее			
	Отличное / после ремонта			
Наличие дополнительных улучшений	Сейфовые ячейки, кассовые узлы, депозитарии, встроенные холодильники и пр.	Обычно это улучшения, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию	вариативно	В зависимости от имеющихся улучшений



7.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания. За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения.

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения.

В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса «А».

Общий объем чистого поглощения по итогам I квартала 2017 года на 29% меньше, чем аналогичный показатель прошлого года.

По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах.

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий.

Средняя стоимость предложений по продаже отдельно стоящих зданий офисного назначения составляет около 220 000 руб./кв.м, при диапазоне от 100 до 330 тыс.руб./кв.м.

Средняя стоимость предложений по аренде офисных помещений составляет около 19 000 руб./кв.м в год, при диапазоне от 12 до 32 тыс.руб./кв.м в год.

Коэффициент мультипликатор перехода от офисной недвижимости к недвижимости, предназначенной для медицинских учреждений, составляет 0,47

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297), статья 23):

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

На данном этапе Оценщик предоставляет Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также стандартах оценки. Определяется техническое задание на проведение оценки.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе Оценщиком проводится осмотр объекта оценки, происходит установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов



На данном этапе анализируются возможности применения различных подходов к оценке, либо обоснование отказа от использования отдельных подходов в соответствующих случаях, осуществляется выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

На данном этапе проводится согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке (при условии их применения), которым присваивается соответствующий весовой коэффициент. На основании полученных данных выводится итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе составляется и оформляется Отчет о рыночной стоимости оцениваемых объектов, в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки №1, №2, №3, специальными стандартами для отдельных видов объектов.



9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

9.1 Обоснование выбора подхода

Оценка с применением сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами - аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату определения стоимости должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При проведении работ по настоящему Отчету, Оценщиком было установлено, что на рынке представлены объекты, близкие к объекту оценки по физическим характеристикам и по ним проводятся открытые сделки по купле-продаже. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, ФЗ-№135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. в данной работе Оценщик счел возможным применить методы сравнительного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

9.2 Выбор методов сравнительного подхода

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Методы сравнительного подхода:

1. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Цена аналога как такового используется если его характеристики идентичны оцениваемому объекту. В противном случае поправки применяются к цене единицы сравнения (например, единице площади объекта). Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

К достоинствам данного метода следует отнести сравнительную простоту использования, а так же отсутствие необходимости в наличии развитого и активного рынка.



Недостатком метода является внесение достаточно большого количества корректировок. Наибольшую достоверность данный метод приобретает в условиях развитого рынка.

2. Метод соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации)

Преимущество метода:

- метод достаточно прост.

Недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;

- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах.

Анализируя объект оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим образом его стоимость может быть определена с использованием метода сравнения продаж.

При этом следует учитывать, что в районе расположения объекта оценки отсутствуют прямые аналоги – отдельно стоящие здания медицинского назначения. В связи с этим, при расчете в качестве аналогов использовались отдельно стоящие здания из наиболее близкого сегмента – офисного, с последующим внесением корректировки на вид использования (коэффициента мультипликатора). В качестве объектов аналогов подбирались офисные здания самого массового класса района – В.

9.3 Расчет стоимости объекта оценки

В рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки был применен метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж заключается в определении рыночной стоимости исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространены и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

При определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, прежде всего, необходимо подобрать объекты аналоги, наиболее подходящие объекту оценки по своим физико-техническим характеристикам.

При анализе объекта оценки, было установлено, что объект оценки представляет собой встроенные помещения. Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования помещений является их использование в качестве торгово-офисных помещений.

Нами были выбраны следующие объекты-аналоги, которые впоследствии были скорректированы:



Табл. 9.1. Данные по объектам-аналогам

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание	<p>Бизнес-центр класса Б+. 10 мин. пешком от м. Академическая. Продается здание бизнес-центра класса В+ с отделкой помещений и инженерно-техническим оснащением. Общая площадь офисных помещений 9000 м2. Планировка кабинетная, открытая. В здании установлены центральное отопление, автоматизированная система вентиляции и кондиционирования, противопожарная система. круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа, на въезде организованы два контрольных поста. Охраняемая наземная автостоянка. Здание заполнено арендаторами, на коротких договорах. Количество этажей: 8, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Лифты: 4. Провайдеры: коммерческие</p>	<p>Здание (ОСЗ). 2 мин. пешком от м. Проспект Вернадского. Редкая для ЮЗАО близость к метро, полная реконструкция в 2016 г., высококачественная отделка снаружи и внутри - ремонт собственник делал под себя, функциональная планировка - все это отдельно стоящее здание класса Б+ на проспекте Вернадского. Автоматизированная система управления зданием и инженерных систем. Большая парковка на 100 машиномест: подземная двухуровневая на 53 машины, наземная - на 55 мест. Выделенная электрическая мощность - 560 кВт. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 2.</p>	<p>Продается бизнес центр наполненный арендаторами. Офисный ремонт, своя наземная и подземная парковки, есть кафе, вход по картам, зона ресепшн.</p>
Адрес	Москва, район Академический, просп. 60-летия Октября, 9С2	Москва, район Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 37к1	Москва, район Гагаринский, Ленинский просп., 38А
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Дата объявления	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Класс объекта	В	В	В
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное
Расположение относительно красной линии	на 1-й линии	на 1-й линии	внутри квартала
Расстояние до центра, км	6,30	10,50	6,00
Расположение относительно метро	в стороне от метро	вблизи метро	в стороне от метро



Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие инженерных коммуникаций	все	все	все
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Подъездные пути	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется
Наличие дополнительного земельного участка	имеется	имеется	имеется
Вид права на земельный участок	аренда	аренда (условно)	аренда (условно)
Стоимость предложения, руб.	3 540 000 000	2 000 000 000	920 001 481
Площадь объекта, кв.м.	12 378,00	7 000,00	3 997,00
Стоимость предложения, руб./кв.м	285 991,27	285 714,29	230 173,00
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/159239396/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159238449/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154660798/



Далее необходимо методом корректировок привести объекты аналоги к состоянию, наиболее близкому к объекту оценки.

Основу методов расчета и внесения корректировок, составляет информация, полученная оценщиком в результате исследования рынка, а так же субъективное мнение оценщика о том, на сколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Корректировка на дату предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Все аналоги находятся в одном временном диапазоне, корректировка не вводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Отражает изменение стоимости в зависимости от типа прав, предложенных к продаже на рынке. Корректировка не вводилась по причине отсутствия разницы в передаваемых правах.

Корректировка на условия финансирования

Величина корректировки на условия финансирования определяется сравнением цены продажи объектов с рыночным и нерыночным финансированием. Корректировка - 0%.

Корректировка на условия продажи

Все объекты аналоги представлены типичными условиями. Корректировка - 0%.

Корректировка на тип сделки

Отражает изменение стоимости в зависимости от того, рассматривается ли стоимость, указанная в действующем договоре, цена предложения или иная величина. По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. По данным исследований, отраженных в Сборнике рыночных корректировок СРД №20 (май 2017 г.), выпущенного Научно практическим центром профессиональной оценки (НПЦПО), Москва, рекомендуемое к применению значение скидки на торг при продаже торгово-офисных помещений в Москве составляет от 10 до 12%. Учитывая особенности объекта оценки, его месторасположение и окружение, а так же общую экономическую ситуацию, при оценке цена предложения уменьшена на значение в 12,0%.

Корректировка на тип объекта

Все объекты аналоги, как и объект оценки, представлены отдельно стоящими зданиями. Корректировка не вводилась.

Корректировка на класс объекта

Все объекты аналоги представлены офисными помещениями класса В. По условиям принятого алгоритма объект оценки так же приравнен к классу В. Корректировка не вводилась.

Корректировка на назначение объекта

Функциональное назначение оказывает прямое влияние на стоимость. Все объекты аналоги представлены офисными объектами. По условиям принятого алгоритма объект оценки так же приравнен к офисным помещениям. Корректировка не вводилась.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Отражает изменение стоимости в зависимости от того, где находится объект – на красной линии или во дворах. Объект оценки расположен во второй линии (внутри квартала).

Там, где это необходимо, корректировка вводилась на основе данных, отраженных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том II, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л. А, стр. 109. В соответствии с данными справочника, отношение удельной цены объекта, расположенного на первой линии, к удельной цене такого же объекта, расположенного внутри квартала, составляет 0,79. Размер корректировки составит:

$$1 / 0,79 - 1 = 26,58\%$$



Корректировка на расстояние до центра

Отображает изменение стоимости в зависимости от удаленности от центральных районов города. Данная корректировка особенно актуальна для г. Москвы, где стоимость идентичных объектов расположенных внутри Бульварного кольца и небольшом удалении от МКАДа может различаться в десятки раз.

Корректировка вводилась на основе данных, представленных в «Справочнике рыночных корректировок СРК – 2017», Москва 2016, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», стр. 54. В соответствии с данными справочника, зависимость цен офисных помещений от удаленности от центра г. Москвы подчиняется уравнению:

$$y = 326,13 * x^{-0,353}$$

где:

y – величина корректировки
 x – расстояние до центра

Далее необходимо применить указанное выражение как к объекту оценки, так и к объектам-аналогам. В результате получаем набор промежуточных расчетных значений.

Анализируя отношение между полученным расчетным значением для объекта оценки и значением для i -го объекта-аналога, получаем размер корректировки. Отношение определяется по формуле:

$$K = y_o / y_a$$

где:

y_o – расчетное значение для объекта оценки
 y_a – расчетное значение для i -го объекта аналога

Ввиду того, что в качестве объектов аналогов выступает несколько независимых объектов различной удаленности, корректировку следует вводить для каждого объекта отдельно.

Для понимания, разберем модель построения корректировки на примере ее расчета для объекта оценки и объекта аналога №1.

Табл. 9.2. Пример расчета корректировки

Параметр		Объект оценки	Объект-аналог №1
Расстояние до центра, км	x	9,8	6,3
Расчетное значение	y	145,71	170,30
Корректировка, abs.	K		0,8556
Корректировка, %	$K\%$		-14,44%

1. Расчетное значение (y) определялось по формуле: $326,13 * x^{-0,353}$. Расчет для объекта оценки выглядит следующим образом:

$$326,13 * 9,8^{-0,353} = 145,71$$

для объекта-аналога:

$$326,13 * 6,3^{-0,353} = 170,30$$

2. Корректировка на удаленность (K) определялась как отношение расчетных значений по формуле: $K = y_o / y_a$. Расчет корректировки выглядит следующим образом:

$$145,71 / 170,30 = 0,8556$$

3. Выведение итоговой корректировки ($K\%$) производится по формуле: $(K - 1) * 100$, и имеет вид:

$$(0,8556 - 1) * 100 = -14,44\%$$

Аналогичным образом определялись корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.



Табл. 9.3. Расчет корректировки на расстояние до центра

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расстояние до центра, км	9,8	6,3	10,5	6,0
Расчетное значение	145,71	170,30	142,20	173,26
Корректировка, абс.		0,8556	1,0247	0,8410
Корректировка, %		-14,44%	2,47%	-15,90%

Корректировка на расположение относительно метро

Отражает изменение стоимости в зависимости от его доступности общественным транспортом. Объект оценки расположен в непосредственной близости от станции метро.

Там, где это необходимо, корректировка вводилась на основе данных, отраженных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том II, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л. А, стр. 113. В соответствии с данными справочника, отношение удельной цены объекта, расположенного вблизи остановок общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении, составляет 1,17. Размер корректировки составит:

$$1 - 1 / 1,17 = 14,53\%$$

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Подключение инженерных коммуникаций зачастую сопряжено со значительными финансовыми вложениями, особенно при значительном удалении участка от магистралей и узловых точек. Объект оценки, как и объекты-аналоги, имеют коммуникации. Корректировка не вводилась.

Корректировка на техническое состояние

Данная корректировка отражает зависимость стоимости объекта от технического состояния объекта. Все объекты аналоги, как и объект оценки, имеют хорошее состояние, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на подъездные пути

Все объекты аналоги находятся в равных условиях, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие парковки

Отражает изменение стоимости в зависимости от того, имеется ли у объекта своя парковка. Объект оценки не располагает собственной парковкой.

Там, где это необходимо, корректировка вводилась на основе данных, отраженных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том II, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л. А, стр. 126. В соответствии с данными справочника, отношение удельной цены объекта, имеющего свою парковку, к удельной цене такого же объекта, парковки не имеющего, составляет 0,91. Размер корректировки составит:

$$0,91 - 1 = -9,0\%$$

Корректировка на наличие дополнительного земельного участка

Наличие дополнительного земельного участка (помимо пятна застройки) в значительной мере улучшает эксплуатацию здания, обеспечивая его парковкой, пешеходными и парковыми зонами. Объект оценки имеет дополнительный земельный участок, используемый под пешеходные зоны. Объекты аналоги так же обладают дополнительными участками. Корректировка не вводилась.

Корректировка на вид права на земельный участок

Отражает изменение стоимости в зависимости от типа прав, предложенных к продаже на рынке. Земельный участок, на котором расположен объект оценки, принадлежит на праве аренды. Земельный участок объекта аналога № 1 так же принадлежит на праве аренды. Объявления по аналогам №№ 2 и 3 не содержат информации о правах на земельный участок, в связи с чем в рамках расчета права учтены по наиболее типичным для Москвы – право аренды. Корректировка не вводилась.



Корректировка на площадь объекта

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов.

Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных, отражающих зависимость стоимости объекта от его площади в расчете на единичный показатель³.

Табл. 9.4. Корректировки на площадь

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Для расчета корректировки информация, приведенная в таблице выше, была подвергнута более детальному изучению, для чего был применен метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X₁, X₂ ,..., X_p.

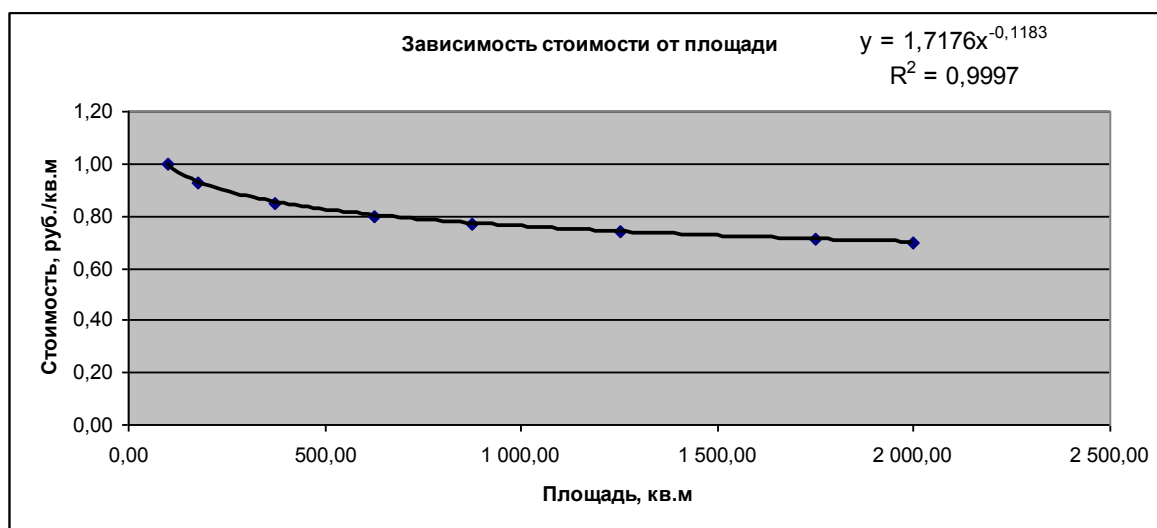
Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной или степенной функции, наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min .$$

Применительно к данной конкретной задаче предполагается наличие математической зависимости между корректирующими коэффициентами и площадью объектов.

Для наглядного представления на основе данных первого столбца таблицы строим график зависимости.



³ «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. Том 2, Н. Новгород, 2016 г., на стр. 133



График наглядно демонстрирует наличие обратной зависимости (при увеличении площади цена уменьшается). Как видно из построенного графика, коэффициент детерминации $R^2 = 0,9997$, то есть построенная модель объясняет 99,97% дисперсии, что является допустимым для экономической задачи результатом (коэффициент детерминации R^2 должен превышать 70%).

Таким образом, фактор площади имеет значительное влияние на стоимость объекта, в связи с чем необходимо внести соответствующие корректировки.

В соответствии с расчетом, зависимость стоимости от площади отражает формула:

$$y = 1,7176 * x^{-0,1183}$$

где:

y – величина корректировки

x – площадь объекта оценки

Далее необходимо применить указанное выражение как к объекту оценки, так и к объектам-аналогам. В результате получаем набор промежуточных расчетных значений.

Анализируя отношение между полученным расчетным значением для объекта оценки и значением для i -го объекта-аналога, получаем размер корректировки. Отношение определяется по формуле:

$$K = y_o / y_a$$

где:

y_o – расчетное значение для объекта оценки

y_a – расчетное значение для i -го объекта аналога

Ввиду того, что в качестве объектов аналогов выступает несколько независимых объектов различной площади, корректировку следует вводить для каждого объекта отдельно.

Для понимания, разберем модель построения корректировки на примере ее расчета для объекта оценки и объекта аналога №1.

Табл. 9.5. Пример расчета корректировки на площадь

Параметр		Объект оценки	Объект-аналог №1
Площадь объекта, кв.м	x	8 755,4	12 378,0
Расчетное значение	y	0,5869	0,5633
Корректировка, abs.	K		1,0418
Корректировка, %	$K\%$		4,18%

1. Расчетное значение (y) определялось по формуле: $1,7176 * x^{-0,1183}$. Расчет для объекта оценки выглядит следующим образом:

$$1,7176 * 8\,755,4^{-0,1183} = 0,5869$$

для объекта-аналога:

$$1,7176 * 12\,378,0^{-0,1183} = 0,5633$$

2. Корректировка на удаленность (K) определялась как отношение расчетных значений по формуле: $K = y_o / y_a$. Расчет корректировки выглядит следующим образом:

$$0,5869 / 0,5633 = 1,0418$$

3. Выведение итоговой корректировки ($K\%$) производится по формуле: $(K - 1) * 100$, и имеет вид:

$$(1,0418 - 1) * 100 = 4,18\%$$

Аналогичным образом определялись корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.



Табл. 9.6. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	8 755,4	12 378,0	7 000,0	3 997,0
Расчетное значение	0,5869	0,5633	0,6026	0,6439
Корректировка, абс.		1,0418	0,9739	0,9114
Корректировка, %		4,18%	-2,61%	-8,86%

Присвоение весовых коэффициентов

В конце расчета необходимо присвоить весовые коэффициенты объектам-аналогам.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади исследуемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Эксперт исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от исследуемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\Sigma Val_i))}{n - 1}$$

где

Вес_i – вес *i*-ого аналога

Val_i – *i*-ая валовая корректировка.

ΣVal_i – сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.



Табл. 9.7. Расчет рыночной стоимости

Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 31	Москва, район Академический, просп. 60-летия Октября, 9С2	Москва, район Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 37к1	Москва, район Гагаринский, Ленинский просп., 38А
Стоимость предложения, руб.		3 540 000 000	2 000 000 000	920 001 481
Площадь объекта, кв.м.	8 755,40	12 378,00	7 000,00	3 997,00
Стоимость предложения, руб./кв.м		285 991,27	285 714,29	230 173,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		285 991,27	285 714,29	230 173,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		285 991,27	285 714,29	230 173,00
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		285 991,27	285 714,29	230 173,00
Дата объявления	26.06.2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		285 991,27	285 714,29	230 173,00
Тип сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка, руб.		-34 318,95	-34 285,71	-27 620,76
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		251 672,32	251 428,57	202 552,24
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		251 672,32	251 428,57	202 552,24
Класс объекта	В (условно)	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		251 672,32	251 428,57	202 552,24
Назначение объекта	офисное (условно)	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00



Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		251 672,32	251 428,57	202 552,24
Расположение относительно красной линии	на 1-й линии	на 1-й линии	на 1-й линии	внутри квартала
Корректировка, %		0,00%	0,00%	26,58%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	53 843,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		251 672,32	251 428,57	256 395,24
Расстояние до центра, км	9,80	6,30	10,50	6,00
Корректировка, %		-14,44%	2,47%	-15,90%
Корректировка, руб.		-36 344,64	6 198,59	-40 772,51
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		215 327,68	257 627,16	215 622,73
Расположение относительно метро	вблизи метро	в стороне от метро	вблизи метро	в стороне от метро
Корректировка, %		14,53%	0,00%	14,53%
Корректировка, руб.		31 286,93	0,00	31 329,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		246 614,61	257 627,16	246 952,53
Наличие инженерных коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		246 614,61	257 627,16	246 952,53
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		246 614,61	257 627,16	246 952,53
Подъездные пути	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		246 614,61	257 627,16	246 952,53
Наличие парковки	стихийная	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб.		-22 195,31	-23 186,44	-22 225,73
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		224 419,30	234 440,72	224 726,80
Наличие дополнительного земельного участка	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		224 419,30	234 440,72	224 726,80
Вид права на земельный участок	аренда	аренда	аренда (условно)	аренда (условно)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%



Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		224 419,30	234 440,72	224 726,80
Площадь объекта, кв.м.	8 755,40	12 378,00	7 000,00	3 997,00
Корректировка, %		4,18%	-2,61%	-8,86%
Корректировка, руб.		9 383,39	-6 124,43	-19 908,50
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		233 802,69	228 316,28	204 818,31
Сумма всех корректировок		133 529,23	69 795,18	195 700,29
Модуль валовой корректировки, %		46,69%	24,43%	85,02%
Удельный вес аналога	1,000	0,3505	0,4218	0,2277
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		224 890,00		
Скорректированная стоимость, руб.		1 969 001 906,00		
Среднее квадратическое отклонение, руб.	руб./кв.м.	15 396,70		
Коэффициент вариации, %	%	6,85 %		
Однородность совокупности по рассматриваемому признаку		однородна		
Доверительная вероятность, %	%	95		
Доверительный интервал, руб.	руб./кв.м.	± 17 422,68		
Доверительный интервал, %	%	± 7,75 %		

Полученная величина отражает рыночную стоимость объекта оценки при условии, что он принадлежит к офисным зданиям класса В. Объект оценки принадлежит к зданиям, задействованным в медицине, имеет характерную для таких зданий внутреннюю отделку (преимущественно керамической плиткой). Кроме того, земельный участок, на котором расположено здание, имеет закрепленный законодательно вариант использования, ограничивающий варианты использования здания – под многофункциональный медицинский центр.

В соответствии с анализом рынка, разница в стоимости офисных и медицинских зданий (коэффициент мультипликатор) составляет 0,47. Перемножая полученную рыночную стоимость и коэффициент мультипликатор получаем рыночную стоимость объекта оценки:

$$1\,969\,001\,906,00 * 0,47 = 929\,179\,700,00 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости, с учетом НДС, с учетом округления составляет 929 179 700 рублей.



10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

10.1 Обоснование выбора подхода

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа, ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом. Полезность представляет собой способность объекта удовлетворять потребности пользователя в определенном месте и в течение определенного периода времени. В доходном подходе основную роль играет пересчет будущих денежных поступлений в их нынешнюю стоимость. Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объекте, как источнике дохода, то есть это качество объекта учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На основании того, что объект оценки способен приносить прибыль, рассчитать прогнозируемые доходы можно с высокой достоверностью. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, ФЭ-№135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки.

10.2 Выбор методов доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

1. методом прямой капитализации (для постоянных или плавно изменяющихся с незначительным темпом доходов),
2. методом дисконтирования денежных потоков (для доходов, имеющих нерегулярный характер).

В основе данных методов лежит предпосылка того, что стоимость объекта оценки обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Анализируя объект оценки и методы доходного подхода, оценщик пришел к выводу, что наиболее точным образом стоимость может быть определена с использованием метода дисконтированных денежных потоков.

При этом следует учитывать, что в районе расположения объекта оценки отсутствуют прямые аналоги – отдельно стоящие здания медицинского назначения. В связи с этим, при расчете в качестве аналогов использовались отдельно стоящие здания из наиболее близкого сегмента – офисного, с последующим внесением корректировки на вид использования (коэффициент мультипликатор). В качестве объектов аналогов подбирались офисные помещения самого массового класса в районе – В.

10.3 Расчет стоимости объекта оценки

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта приносящего доход.

В случае улучшения экономической ситуации, возможная реконструкция объекта потребует привлечения значительных инвестиций, поэтому предполагается, что для владельца экономически более выгодной станет его продажа.

Процедура оценки по методу дисконтирования денежных потоков имеет следующую последовательность:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества и потери при сборе урожая для расчета эффективного валового дохода;
- определение статей и величин расходов для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД) путем уменьшения эффективного валового дохода на величину определенных расходов;
- прогнозирование динамики валового дохода и эксплуатационных расходов на принятый горизонт планирования;
- определение стоимости имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определение дохода от продажи имущества в соответствии с действующим налоговым законодательством;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости оцениваемой недвижимости как суммы дисконтированных будущих денежных потоков.



Предварительная величина стоимости объекта недвижимости состоит из двух составляющих: - текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода; текущего значения стоимости в постпрогнозный период.

Расчет текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода осуществляется по формуле:

$$C_0 = \sum_{i=1}^N C_i \times \frac{1}{\prod_{j=1}^i (1 + r_j)},$$

где:

C_0 – текущая стоимость всех денежных потоков в прогнозный период;

C_i – денежный поток в первый прогнозный год;

r_i – ставка дисконта в i -й год.

Расчет стоимости объекта оценки в постпрогнозный период производится путем капитализации денежного потока первого постпрогнозного года по формуле:

$$C_{рев} = \frac{D_{пн}}{r - g},$$

где:

$C_{рев}$ – стоимость реверсии;

$D_{пн}$ – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

r – ставка дисконта;

g – темп роста дохода в постпрогнозный период.

Определение потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы). Исследование арендных ставок помещений проводилось по данным электронных баз Internet, интернет-сайтов агентств недвижимости и др. Учитывалось текущее состояние объекта оценки, его местоположение и другие ценообразующие факторы путем соответствующей корректировки арендных ставок.

При определении потенциального валового дохода был использован метод аналогов.

Нами были выбраны следующие объекты-аналоги:



Табл. 10.1. Данные по объектам аналогам

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Адрес	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 31к7	Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 6	Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп., 80	Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 8
Объем передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата объявления	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Класс объекта	В	В	В	В
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное
Расположение относительно красной линии	на 1-й линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Расстояние до центра, км	9,80	8,60	9,30	9,00
Расположение относительно метро	вблизи метро	вблизи метро	в стороне от метро	в стороне от метро
Наличие инженерных коммуникаций	все	все	все	все
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Подъездные пути	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип аренды	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда
Тип здания	административное	административное	административное	административное
Площадь объекта, кв.м.	4 400,00	1 609,00	10 982,00	400,00
Стоимость предложения, руб./кв.м/год	22 500,00	32 000,00	14 000,00	27 022,00
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/159233859/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159262528/	https://www.cian.ru/rent/commercial/147651450/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159255240/

Далее необходимо методом корректировок привести объекты аналоги к состоянию, наиболее близкому к объекту оценки.

Основу методов расчета и внесения корректировок, составляет информация, полученная оценщиком в результате исследования рынка, а так же субъективное мнение оценщика о том, на сколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Корректировка на дату предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Все аналоги находятся в одном временном диапазоне, корректировка не вводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Отражает изменение стоимости в зависимости от типа прав, предложенных к продаже на рынке. Корректировка не вводилась по причине отсутствия разницы в передаваемых правах.

Корректировка на условия финансирования

Величина корректировки на условия финансирования определяется сравнением цены продажи объектов с рыночным и нерыночным финансированием. Корректировка - 0%.

Корректировка на условия продажи

Все объекты аналоги представлены типичными условиями. Корректировка - 0%.

Корректировка на тип сделки

Отражает изменение стоимости в зависимости от того, рассматривается ли стоимость, указанная в действующем договоре, цена предложения или иная величина. По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. По данным исследований, отраженных в Сборнике рыночных корректировок СРД №20 (май 2017 г.), выпущенного Научно практическим центром профессиональной оценки (НПЦПО), Москва, рекомендуемое к применению значение скидки на торг при аренде торгово-офисных помещений в Москве составляет от 7 до 9%. Учитывая особенности объекта оценки, его месторасположение и окружение, а так же общую экономическую ситуацию, при оценке цена предложения уменьшена на значение в 9,0%.

Корректировка на тип объекта

Все объекты аналоги представлены встроенными помещениями. Площадь объекта составляет почти 9 000 кв.м, что делает маловероятным передачу его в аренду одному арендатору. Учитывая это, передача его в аренду будет осуществляться частями, встроенными помещениями. Корректировка не вводилась.

Корректировка на класс объекта

Все объекты аналоги представлены офисными помещениями класса В. По условиям принятого алгоритма расчета, объект оценки так же приравнен к классу В. Корректировка не вводилась.

Корректировка на назначение объекта

Функциональное назначение оказывает прямое влияние на стоимость. Все объекты аналоги представлены офисными объектами. По условиям принятого алгоритма объект оценки так же приравнен к офисным помещениям. Корректировка не вводилась.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Отражает изменение стоимости в зависимости от того, где находится объект – на красной линии или во дворах. Объект оценки расположен во второй линии (внутри квартала).

Там, где это необходимо, корректировка вводилась на основе данных, отраженных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том II, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л. А, стр. 109. В соответствии с данными справочника, отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на первой линии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного внутри квартала, составляет 0,79. Размер корректировки составит:



$$1 / 0,79 - 1 = 26,58\%$$

Корректировка на расстояние до центра

Отображает изменение стоимости в зависимости от удаленности от центральных районов города. Данная корректировка особенно актуальна для г. Москвы, где стоимость идентичных объектов расположенных внутри Бульварного кольца и небольшом удалении от МКАДа может различаться в десятки раз.

Корректировка вводилась на основе данных, представленных в «Справочнике рыночных корректировок СРК – 2017», Москва 2016, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», стр. 54. В соответствии с данными справочника, зависимость арендных ставок офисных помещений от удаленности от центра г. Москвы подчиняется уравнению:

$$y = 22,313 * x^{-0,259}$$

где:

y – величина корректировки
 x – расстояние до центра

Далее необходимо применить указанное выражение как к объекту оценки, так и к объектам-аналогам. В результате получаем набор промежуточных расчетных значений.

Анализируя отношение между полученным расчетным значением для объекта оценки и значением для i -го объекта-аналога, получаем размер корректировки. Отношение определяется по формуле:

$$K = y_o / y_a$$

где:

y_o – расчетное значение для объекта оценки
 y_a – расчетное значение для i -го объекта аналога

Ввиду того, что в качестве объектов аналогов выступает несколько независимых объектов различной удаленности, корректировку следует вводить для каждого объекта отдельно.

Для понимания, разберем модель построения корректировки на примере ее расчета для объекта оценки и объекта аналога №2.

Табл. 10.2. Пример расчета корректировки

Параметр		Объект оценки	Объект-аналог №2
Расстояние до центра, км	x	9,8	8,6
Расчетное значение	y	12,35	12,78
Корректировка, abs.	K		0,9667
Корректировка, %	$K\%$		-3,33%

1. Расчетное значение (y) определялось по формуле: $326,13 * x^{-0,353}$. Расчет для объекта оценки выглядит следующим образом:

$$22,313 * 9,8^{-0,259} = 12,35$$

для объекта-аналога:

$$22,313 * 8,6^{-0,259} = 12,78$$

2. Корректировка на удаленность (K) определялась как отношение расчетных значений по формуле: $K = y_o / y_a$. Расчет корректировки выглядит следующим образом:

$$12,35 / 12,78 = 0,9667$$

3. Выведение итоговой корректировки ($K\%$) производится по формуле: $(K - 1) * 100$, и имеет вид:

$$(0,9667 - 1) * 100 = -3,33\%$$



Аналогичным образом определялись корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.

Табл. 10.3. Расчет корректировки на расстояние до центра

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расстояние до центра, км	9,8	9,8	8,6	9,3	9,0
Расчетное значение	12,35	12,35	12,78	12,52	12,63
Корректировка, абс.		1,0000	0,9667	0,9865	0,9782
Корректировка, %		0,00%	-3,33%	-1,35%	-2,18%

Корректировка на расположение относительно метро

Отражает изменение стоимости в зависимости от его доступности общественным транспортом. Объект оценки расположен в непосредственной близости от станции метро.

Там, где это необходимо, корректировка вводилась на основе данных, отраженных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том II, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л. А, стр. 113. В соответствии с данными справочника, отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного вблизи остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении, составляет 1,18. Размер корректировки составит:

$$1 - 1 / 1,18 = 15,25\%$$

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Подключение инженерных коммуникаций зачастую сопряжено со значительными финансовыми вложениями, особенно при значительном удалении участка от магистралей и узловых точек. Объект оценки, как и объекты-аналоги, имеют коммуникации. Корректировка не вводилась.

Корректировка на техническое состояние

Данная корректировка отражает зависимость стоимости объекта от технического состояния объекта. Все объекты аналоги, как и объект оценки, имеют хорошее состояние, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на подъездные пути

Все объекты аналоги находятся в равных условиях, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие парковки

Отражает изменение стоимости в зависимости от того, имеется ли у объекта своя парковка. Объект оценки не располагает собственной парковкой.

Там, где это необходимо, корректировка вводилась на основе данных, отраженных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016», Том II, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л. А, стр. 126. В соответствии с данными справочника, отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего свою парковку, к удельной арендной ставке такого же объекта, парковки не имеющего, составляет 0,91. Размер корректировки составит:

$$0,91 - 1 = -9,0\%$$

Корректировка на тип аренды

Все объекты представлены прямой арендой. Корректировка не вводилась.

Корректировка на тип здания

Локальное месторасположение зачастую накладывает свой отпечаток на стоимость объекта. Так, торговые помещения, расположенные в торговых центрах, предлагаются дороже своих аналогов, расположенных в административных и офисных зданиях. Все объекты расположены в административных зданиях. Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь объекта

Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов.



Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных, отражающих зависимость стоимости объекта от его площади в расчете на единичный показатель⁴.

Табл. 10.4. Корректировки на площадь

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Для расчета корректировки информация, приведенная в таблице выше, была подвергнута более детальному изучению, для чего был применен метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X₁, X₂ ,..., X_p.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной или степенной функции, наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min .$$

Применительно к данной конкретной задаче предполагается наличие математической зависимости между корректирующими коэффициентами и площадью объектов.

Для наглядного представления на основе данных первого столбца таблицы строим график зависимости.

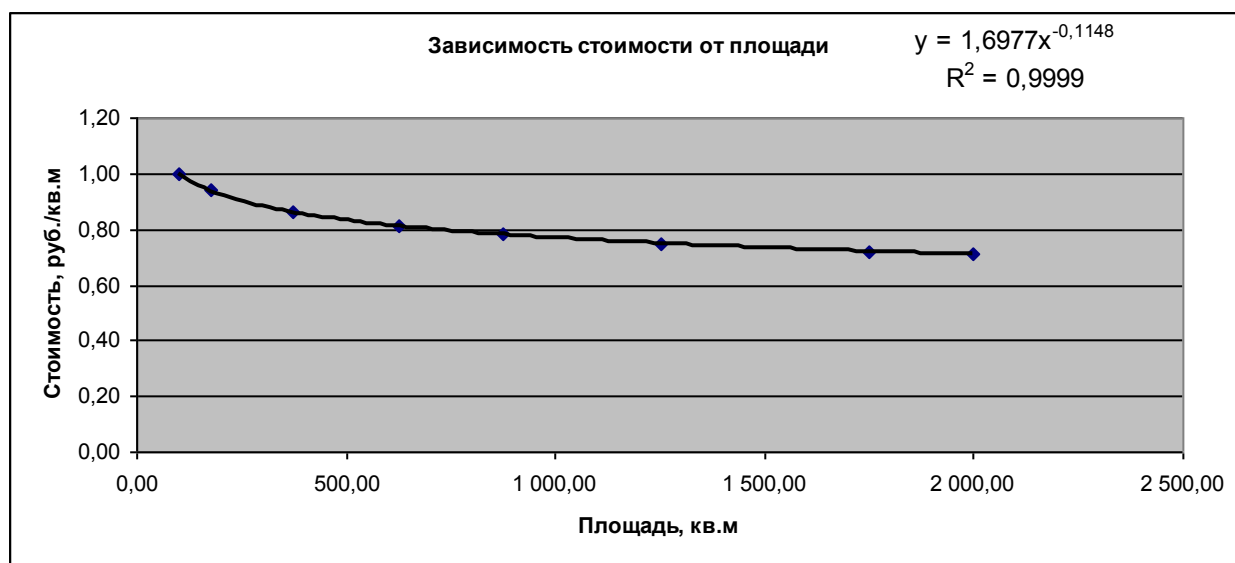


График наглядно демонстрирует наличие обратной зависимости (при увеличении площади цена уменьшается). Как видно из построенного графика, коэффициент

⁴ «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. Том 2, Н. Новгород, 2016 г., на стр. 133



детерминации $R^2 = 0,9999$, то есть построенная модель объясняет 99,99% дисперсии, что является допустимым для экономической задачи результатом (коэффициент детерминации R^2 должен превышать 70%).

Таким образом, фактор площади имеет значительное влияние на стоимость объекта, в связи с чем необходимо внести соответствующие корректировки.

В соответствии с расчетом, зависимость стоимости от площади отражает формула:

$$y = 1,6977 * x^{-0,1148}$$

где:

y – величина корректировки
 x – площадь объекта оценки

Далее необходимо применить указанное выражение как к объекту оценки, так и к объектам-аналогам. В результате получаем набор промежуточных расчетных значений.

Анализируя отношение между полученным расчетным значением для объекта оценки и значением для i -го объекта-аналога, получаем размер корректировки. Отношение определяется по формуле:

$$K = y_o / y_a$$

где:

y_o – расчетное значение для объекта оценки
 y_a – расчетное значение для i -го объекта аналога

Принцип выведения корректировки на площадь подробно описан выше. Аналогичным образом определялись корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.

Табл. 10.5. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	8 755,4	4 400,0	1 609,0	10 982,0	400,0
Расчетное значение	0,5988	0,6480	0,7274	0,5834	0,8534
Корректировка, абс.		0,9240	0,8233	1,0264	0,7017
Корректировка, %		-7,60%	-17,67%	2,64%	-29,83%

Присвоение весовых коэффициентов

В конце расчета необходимо присвоить весовые коэффициенты объектам-аналогам.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади исследуемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Эксперт исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от исследуемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1}$$

где

$Вес_i$ – вес i -ого аналога
 Val_i – i -ая валовая корректировка.
 $\sum Val_i$ – сумма валовых корректировок;
 n – количество объектов аналогов.



Табл. 10.6. Расчет рыночной стоимости

Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 31	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 31к7	Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 6	Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп., 80	Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 8
Площадь объекта, кв.м.	8 755,40	4 400,00	1 609,00	10 982,00	400,00
Стоимость предложения, руб./кв.м/год		22 500,00	32 000,00	14 000,00	27 022,00
Объем передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 500,00	32 000,00	14 000,00	27 022,00
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 500,00	32 000,00	14 000,00	27 022,00
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 500,00	32 000,00	14 000,00	27 022,00
Дата объявления	26.06.2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 500,00	32 000,00	14 000,00	27 022,00
Тип сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб.		-2 025,00	-2 880,00	-1 260,00	-2 431,98
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	29 120,00	12 740,00	24 590,02
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	29 120,00	12 740,00	24 590,02
Класс объекта	В (условно)	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	29 120,00	12 740,00	24 590,02
Назначение объекта	офисное (условно)	офисное	офисное	офисное	офисное

Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	29 120,00	12 740,00	24 590,02
Расположение относительно красной линии	на 1-й линии	на 1-й линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, %		0,00%	26,58%	26,58%	26,58%
Корректировка, руб.		0,00	7 740,76	3 386,58	6 536,59
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	36 860,76	16 126,58	31 126,61
Расстояние до центра, км	9,80	9,80	8,60	9,30	9,00
Корректировка, %		0,00%	-3,33%	-1,35%	-2,18%
Корректировка, руб.		0,00	-1 226,16	-217,25	-679,01
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	35 634,59	15 909,33	30 447,60
Расположение относительно метро	вблизи метро	вблизи метро	вблизи метро	в стороне от метро	в стороне от метро
Корректировка, %		0,00%	0,00%	15,25%	15,25%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	2 426,85	4 644,55
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	35 634,59	18 336,18	35 092,15
Наличие инженерных коммуникаций	все	все	все	все	все
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	35 634,59	18 336,18	35 092,15
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	35 634,59	18 336,18	35 092,15
Подъездные пути	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд	хороший транспортный подъезд
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 475,00	35 634,59	18 336,18	35 092,15
Наличие парковки	стихийная	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб.		-1 842,75	-3 207,11	-1 650,26	-3 158,29
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 632,25	32 427,48	16 685,92	31 933,85



Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип аренды	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 632,25	32 427,48	16 685,92	31 933,85
Тип здания	административное	административное	административное	административное	административное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 632,25	32 427,48	16 685,92	31 933,85
Площадь объекта, кв.м.	8 755,40	4 400,00	1 609,00	10 982,00	400,00
Корректировка, %		-7,60%	-17,67%	2,64%	-29,83%
Корректировка, руб.		-1 415,13	-5 731,09	439,73	-9 526,30
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		17 217,12	26 696,39	17 125,65	22 407,56
Сумма всех корректировок		5 282,88	20 785,13	9 380,67	26 976,71
Модуль валовой корректировки, %		23,48%	64,95%	67,00%	99,83%
Удельный вес аналога	1,000	0,3027	0,2485	0,2458	0,2030
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	20 600,00				
Потенциальный валовой доход, руб./год	180 361 240,00				
Среднее квадратическое отклонение, руб.	руб./кв.м.	4 607,04			
Коэффициент вариации, %	%	22,36 %			
Однородность совокупности по рассматриваемому признаку		однородна			
Доверительная вероятность, %	%	95			
Доверительный интервал, руб.	руб./кв.м.	± 5213,26			
Доверительный интервал, %	%	± 25,31 %			



Исходные расчетные параметры для оценки:

Расходы на управление приняты на уровне в 4,25 % от Эффективного валового дохода (EGI) (По данным Сборника рыночных корректировок СРК-2016, выпущенного Научно-практическим центром профессиональной оценки (НПЦПО), Москва, величина расходов на управление составляет от 1,5 до 7%).

Операционные расходы приняты на уровне 17,9% от Потенциального валового дохода (PGI) («Справочник оценщика недвижимости – 2016» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород)).

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Согласно обзорам ведущих консалтинговых компаний в период кризиса срок вновь заключаемых договоров аренды на помещения снизился в среднем до 24 месяцев.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов, определен на основании анализа рыночной информации и бесед с риэлторами. Оценщиком было выявлено, что для заполнения оцениваемых площадей в первый период арендаторами может потребоваться до 6 месяцев. Учитывая месторасположение объектов, в рамках настоящего Отчета значение коэффициента потерь от недозагрузки в первый период принято в размере 4 месяцев.

Следует отметить, что указанные выше показатели соответствуют кризисному периоду. Для окончательного прогнозирования загрузки, оценщиком произведен учет повышенного периода экспозиции объектов. В связи с вышеизложенным, оценщиком заложено в модель плавающее изменение показателя периода экспозиции, в зависимости от которого были рассчитаны показатели недозагрузки:

- 1 период – на поиск потенциальных арендаторов уйдет около 4 месяцев;
- в последующие периоды срок на поиск новых арендаторов, а также период необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), будет постепенно снижаться;

Табл. 10.7. Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Наименование показателя	1 период	2 период	3 период	4 период	5 период	постпрогнозный период
Типичный срок договора аренды для помещений, мес.	24	24	24	24	24	24
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	4	4	2	2	1	1
Коэффициент потерь от недозагрузки помещений, %	14,3%	14,3%	7,7%	7,7%	4,0%	4,0%

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже.

Табл. 10.8. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

1	Тип использования объекта	Сдача в аренду	
2	Потенциальный валовой доход (PGI), руб.	180 361 240	
3	Рыночная рента, с учетом НДС, руб.	180 361 240	
4	Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	14,29%	
5	Эффективный валовой доход (EGI), руб.	154 595 349	стр.2 * (1 - стр.4)
6	Операционные расходы, руб.	38 854 964	стр.6.1 + стр.6.2
6.1	Торгово-офисные помещения, руб.	32 284 662	СОН-2016, Том 2, стр. 229 (17,9%)
	Общая площадь, кв.м	8 755,4	
6.2	Расходы на управление, руб.	6 570 302	СРК-2016, стр. 91 (1,5-7%)
7	Коэффициент операционных расходов, %	25,1	стр.6 / стр.5 * 100%
8	Чистый операционный доход (NOI), руб.	115 740 384,3	стр.5 - стр.6

Определение ставки капитализации и ставки дисконта

Расчет ставки дисконтирования в данной работе проводился по модели кумулятивного построения.



Кумулятивный метод определения требуемой ставки дисконтирования или метод суммирования заключается в увеличении безрисковой ставки доходности за счет учета «несистематических» рисков инвестирования именно в данное предприятие. Т.е. ставка дисконта в общем случае складывается из безрисковой процентной ставки, ставки компенсации за риск вложения в недвижимость, ставки компенсации на инвестиционный менеджмент, ставки компенсации за низкую ликвидность.

Расчет безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки принимаем 5-ти летнюю ставку рынка ГКО-ОФЗ, средняя доходность на дату оценки составляет 7,88%¹.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

1. систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
2. статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Табл. 10.9. Расчет премии за риск вложений в оцениваемый объект

№ п/п	Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамич.					X					
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамич.			X							
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамич.		X								
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	X									
5	Ускоренный износ здания		X									
6	Неполучение платежей	динамичный			X							
7	Неэффективный менеджмент	динамичный		X								
8	Криминогенные факторы	динамичный	X									
9	Финансовые проверки	динамичный		X								
10	Неправильное оформление договоров	динамичный	X									
11	Количество наблюдений		4	3	2	0	1	0	0	0	0	0
12	Взвешенный итог		4	6	6	0	5	0	0	0	0	0
13	Сумма		21									
14	Количество факторов		10									
15	Средневзвешенное значение		2,10									

Определение премий за низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_{\delta} * L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

¹ Расчеты произведены на основании информации по аукционам ГКО-ОФЗ Центрального Банка РФ, <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>



- R_b – безрисковая ставка;
 L – период экспозиции (в месяцах);
 Q – общее количество месяцев в году.

Оцениваемый объект представляет собой объект собственности, способный потенциально приносить доход при эффективном управлении. Срок экспозиции подобных объектов недвижимости на рынке, по оценкам специалистов, составляет около 6 месяцев.

Подставляя имеющиеся значения в вышеуказанную формулу, определяем поправку на низкую ликвидность: $\Pi = 7,88\% * 6 / 12 = 3,94\%$.

Поправка на инвестиционный менеджмент

Это поправка на дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями – чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%¹. Оцениваемый объект является офисной недвижимостью, управление которой характеризуется невысоким уровнем сложности управления. Поправка принимается на уровне 1,5%.

Определение ставки дисконта

Компоненты, составляющие ставку дисконта, представлены в таблице.

Табл. 10.10. Определение ставки дисконта

№ п/п	Наименование компонентов ставки дисконта	Величина ставки
1	Базовая безрисковая ставка	7,88
2	Премия за риск вложений в недвижимость	2,10
3	Поправка на неликвидность	3,94
4	Поправка на инвестиционный менеджмент	1,50
ИТОГО		15,42

Темп прироста валового дохода в прогнозный период был принят в соответствии с индексом роста потребительских цен (ИПЦ), рассчитанного в рамках Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, а так же укрупненного прогноза до 2030 года, разработанного Министерством экономического развития РФ, и составляет:

- 2 период – 6,1 %
- 3 период – 4,1 %
- 4 период – 3,7 %
- 5 период – 3,4 %

Темп прироста чистой прибыли в постпрогнозный период был принят на основе анализа укрупненного прогноза до 2030 года, разработанного Министерством экономического развития РФ, и составил 3,77%. Расчет полученного коэффициента представлен в таблице ниже.

Табл. 10.11. Определение темпов роста в постпрогнозный период

Год	Платные услуги населению	Ставка дисконтирования, %	Период	Коэффициент дисконтирования	Удельный вес	Вклад в общий темп роста
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
				$1 / (1 + \text{стр.3})^{\text{стр.4}}$	$\text{стр.5} / \sum \text{стр.5}$	$\text{стр.2} / 100 * \text{стр.6}$
2017	6,1	15,42%	1,5	80,65%	15,43%	0,94%
2018	4,1	15,42%	2,5	69,87%	13,37%	0,55%
2019	3,7	15,42%	3,5	60,54%	11,58%	0,43%
2020	3,4	15,42%	4,5	52,45%	10,04%	0,34%
2021	3,4	15,42%	5,5	45,44%	8,70%	0,30%
2022	3,3	15,42%	6,5	39,37%	7,53%	0,25%
2023	3,1	15,42%	7,5	34,11%	6,53%	0,20%
2024	3,0	15,42%	8,5	29,55%	5,66%	0,17%
2025	3,0	15,42%	9,5	25,61%	4,90%	0,15%

¹ <http://www.econgood.ru/ecogols-386-8.html>



2026	3,0	15,42%	10,5	22,18%	4,25%	0,13%
2027	3,0	15,42%	11,5	19,22%	3,68%	0,11%
2028	2,7	15,42%	12,5	16,65%	3,19%	0,09%
2029	2,5	15,42%	13,5	14,43%	2,76%	0,07%
2030	2,4	15,42%	14,5	12,50%	2,39%	0,06%
Средневзвешенный долгосрочный темп роста				$\Sigma = 522,57\%$		3,77%

Предполагается, что темп изменения Расходов на эксплуатацию и текущий ремонт будет находиться в тех же пределах.

Величина реверсии

Определение стоимости объекта в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы от объекта стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы. Для расчета стоимости объекта в постпрогнозный период можно использовать следующие методы:

1. Модель Гордона.
2. Метод чистых активов.
3. Метод ликвидационной стоимости.

Для приносящего доход объекта расчет стоимости в постпрогнозный период производится по модели Гордона. Данный метод предполагает капитализацию годового дохода постпрогнозного периода в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии в прогнозе темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта.

Модель Гордона основана на следующих допущениях:

1. Прогнозный период должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста доходов от объекта не стабилизируются.
2. Величина износа и капиталовложений в остаточный период равны между собой.

Расчетная формула определения стоимости объекта в постпрогнозный период имеет вид:

$$V_{ост} = ДП_{ост} / R - G$$

где,

- $V_{ост}$ – остаточная стоимость объекта в постпрогнозный период;
 $ДП_{ост}$ – денежный поток в первый год постпрогнозного периода;
 R – ставка дисконтирования;
 G – ожидаемые долгосрочные среднегодовые темпы роста доходов в постпрогнозный период; планируются с учетом роста денежных потоков за последние два года прогнозного периода.

Полученная таким образом остаточная стоимость объекта в постпрогнозный период приводится к текущим (на дату оценки) стоимостным показателям по той же ставке дисконта, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода. Дисконтирование стоимости объекта в постпрогнозный период к ее текущему значению производится по фактору текущей стоимости на конец последнего прогнозного года по формуле:

$$\Phi TC_{ост} = 1 / (1+i)^n$$

где,

- $\Phi TC_{ост}$ – фактор текущей стоимости единицы (на конец периода);
 i – ставка дисконтирования;
 n – период до конца прогнозного периода (5 лет).

Оценщик полагает к концу прогнозного периода стабилизацию рынка недвижимости (соответствие спроса и предложения) и предполагает величину темпов роста доходов на уровне постпрогнозного периода – 3,77%. Таким образом, ставка капитализации составит $15,42 - 3,77 = 11,65\%$.



Величина расходов по продаже имущества принята на основании исследования по агентствам недвижимости. Данные обзвона показали следующие результаты:

Табл. 10.12. Расчет величины расходов по продаже

№, п/п	Наименование агентства	Величина комиссии, %
1	Агентство недвижимости "Агент 002"	2,0
2	Агентство "МИЭЛЬ-Недвижимость"	6,0
3	Агентство "ИНКОМ-Недвижимость"	5,5
4	Агентство недвижимости "Акрус"	3,0
5	Агентство "БЕСТ-Недвижимость"	5,0
6	Агентство недвижимости "ХИРШ"	5,0
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ		4,42

Таким образом, величина расходов по продаже составит 4,42%.

Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 10.13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Тип использования	1	Аренда					
Период владения, лет	2	5					
Режим платежей	3	в начале периода					
Год владения	4	1	2	3	4	5	реверсия
Потенциальный валовой доход (PGI), руб.	5	180 361 240	191 363 276	199 209 170	206 579 909	213 603 626	221 662 710
Плановая рента, руб.							
Рыночная рента, руб.		180 361 240	191 363 276	199 209 170	206 579 909	213 603 626	221 662 710
Прочие доходы, руб.							
Убытки от вакансий и неплатежей, % от PGI	6	14,29%	14,29%	7,69%	7,69%	4,00%	4,00%
Эффективный валовой доход (EGI), руб.	7	154 595 349	164 025 665	183 885 388	190 689 147	205 059 481	212 796 201
Операционные расходы, руб.	8	38 854 964	41 225 117	42 915 347	44 503 215	46 016 324	47 752 481
и ее изменение в %			6,1	4,1	3,7	3,4	3,77
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9	115 740 384	122 800 548	140 970 041	146 185 932	159 043 157	165 043 720
Норма дисконтирования, %	10	15,42	15,42	15,42	15,42	15,42	
Текущая стоимость денежных потоков, руб.	11	115 740 384	106 394 514	105 819 252	95 074 133	89 617 063	
Текущая стоимость периодических потоков, руб.	12	512 645 345	Σ стр. 11				
Стоимость реверсии, руб.	13	1 417 038 880	стр. 14 / стр. 15				
Чистый операционный доход за 6-й год, руб.	14	165 043 720					
Норма капитализации, %	15	11,65					
Расходы по продаже, % дохода от продажи	16	4,42					
Чистый доход от продажи, руб.	17	1 354 452 996	стр. 13 * (1 - стр. 16)				
Норма дисконта для реверсии, %	18	15,42					
Норма дисконта, % в месяц	19	0,0128	$\ln(1 + \text{стр. 18} / 12)$				
Текущая стоимость реверсии, руб.	20	1 270 686 090	стр. 17 / exp (стр. 2 * стр. 19)				
Стоимость объекта недвижимости, руб.	21	1 783 331 400	стр. 12 + стр. 20				

Полученная величина отражает рыночную стоимость объекта оценки при условии, что он принадлежит к офисным зданиям класса В. Объект оценки принадлежит к зданиям, задействованным в медицине, имеет характерную для таких зданий внутреннюю отделку (преимущественно керамической плиткой). Кроме того, земельный участок, на котором расположено здание, имеет закрепленный законодательно вариант использования, ограничивающий варианты использования здания – под многофункциональный медицинский центр.

В соответствии с анализом рынка, разница в стоимости офисных и медицинских зданий (коэффициент мультипликатор) составляет 0,47. Перемножая полученную рыночную стоимость и коэффициент мультипликатор получаем рыночную стоимость объекта оценки:

$$1\,783\,331\,400,00 * 0,47 = 841\,561\,100,00 \text{ рублей}$$



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату определения стоимости, с учетом НДС, с учетом округления составляет 841 561 100,00 рублей.

11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

11.1 Обоснование выбора подхода

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (ФСО № 1, п. 18 - 20).

Затратный подход основан на предположении, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект поддается оценке этим подходом. Так как любой объект есть продукт производства и характеризуется своими производственными затратами. При расчете стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода используются методы: метод расчета по цене однородного объекта, метод поагрегатного (поэлементного) расчета, метод удельной стоимости, метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

Применение затратного подхода к оценке объекта может быть представлено в виде следующего укрупненного алгоритма:

1. расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого объекта без учета износа;
2. расчет величины совокупного износа/устареваний (физического, функционального и экономического) оцениваемого объекта;
3. расчет стоимости земли (пятна застройки);
4. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем вычитания из стоимости воспроизводства (замещения) величины совокупного износа.

При проведении анализа исходной документации было установлено, что Оценщик располагает всей необходимой информацией для применения методов затратного подхода к определению стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в данной работе Оценщик счел возможным применить методы затратного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

11.2 Выбор методов затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости



равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
- Расчёт затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
- Определение величины накопленного износа здания.
- Уменьшения восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
- Добавления к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

В рамках затратного подхода, для расчета стоимости объекта (стоимости замещения), был применен метод удельной стоимости.

Для расчета стоимости объектов применялись сборники КО-ИНВЕСТ.

При использовании показателей сборников КО-ИНВЕСТ, стоимость строительства определялась методом сравнительной единицы по следующей формуле:

$$PC = C * V * И * КЦ * КПИ * КИ * КРЭ$$

где:

C – в соответствии со сборниками КО-ИНВЕСТ, подобраны аналоги, приближенно соответствующие оцениваемым зданиям.

V – строительный объем объекта оценки (*S* – площадь объекта оценки);

И – индекс перехода к ценам на дату оценки по данным сборника «Индексы цен в строительстве “КО-ИНВЕСТ”»;

Крэ – регионально-климатический коэффициент по классу конструкции;

Кц – коэффициент, учитывающий отличия конструктивных элементов объекта оценки (в данном случае разницу в объемах) от характеристик конструктивных элементов того же функционального назначения в таблицах оценочных норм;

Кпи – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (предпринимателя);

Ки – коэффициент износа

Далее начисляется НДС и прибыль предпринимателя.

11.3 Расчет стоимости объекта оценки

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды



износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта. Общая модель величины износа выглядит следующим образом:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - I_{\text{Фун}})(1 - I_{\text{Э}}),$$

где

I_{Σ} – суммарный износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{Э}}$ – экономическое устаревание.

Физический износ

Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость и, наоборот, износ относится к неустрашимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость.

Устранимый физический износ. Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

В денежном выражении устранимый физический износ определен как “стоимость ремонта - затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному”.

Неустрашимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустрашимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения.

Неустрашимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов.

Для оценки неисправимого износа в короткоживущих элементах разность между полной восстановительной стоимостью и суммой исправимого износа элемента умножают на отношение действительного возраста к нормативному сроку эксплуатации элемента.

Неустрашимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни, представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундаменты, несущие стены, капитальные перекрытия и покрытия и т.д.) восстановление которых невозможно без капитального ремонта всего здания.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице, а также в соответствии с таблицами оценки износа конструкций и элементов зданий ВСН 53-86р.



Табл. 11.1. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимо. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оценщику не удалось выявить функционального устаревания у оцениваемого объекта.

¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.



Экономическое устаревание

Экономическое устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, такими как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, низкой транспортной доступности и деловой активности; а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Оценщику не удалось выявить признаком экономического устаревания у объекта оценки.

Определение прибыли инвестора

Прибыль инвестора - это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Величина прибыли инвестора должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли инвестора может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального инвестора выше банковских.

Определение величины прибыли инвестора является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

При расчете величины прибыли инвестора, оценщик опирался на методику расчета величины прибыли предпринимателя (инвестора), описанную в книге Озерова Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости» (СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.).

По данной методике расчет величины прибыли инвестора основывается на предположении о том, что инвестор имеет возможность вложить средства в альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку рассматриваемого проекта при норме отдачи i (ставка дисконтирования). При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и полномасштабного ввода объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли инвестора, полученная по данной методике, удовлетворяет принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величина прибыли инвестора P_r определяется по формуле

$$P_r = \left[1 + i \times \frac{n}{3} + d_E \times \left(1 + 2 \times i \times \frac{n}{3} + i^2 \times \frac{n^2}{3} \right) \right] \times i \times \frac{n}{2}$$

где:

- i – ставка дисконтирования в процентах;
- n – продолжительность строительства в годах;
- d_E – доля первоначальных инвестиций.

При расчете прибыли инвестора (предпринимателя) необходимо отметить следующее: что в качестве строительства был выбран альтернативный проект, срок осуществления которого равен сроку строительства рассматриваемого объекта недвижимости -



строительство здания, сопоставимого по строительному объему с оцениваемым зданием. Средний срок строительства по объекту оценки составляет около 2 лет.

Расчет уровня прибыли инвестора приведен в таблице:

Табл. 11.2. Определение прибыли инвестора

№ п/п	Показатель	Значение
1	i-ставка дисконтирования	15,42%
2	n-продолжительность строительства в годах	2
3	de-доля первоначальных инвестиций	40,00%
ПРИБЫЛЬ ИНВЕСТОРА		24,64%

Определение стоимости возведения новых объектов

Расчет стоимости возведения объектов производился с использованием сборников КО-ИНВЕСТ, с последующим вводом необходимых корректировок.

При определении устранимого физического износа оценщик исходил из текущего состояния объекта на основе внешнего осмотра. Ввиду того, что неустраняемый износ определяется расчетным методом, его значения не всегда корректно отражают текущее состояние отдельных элементов. Так же следует учитывать, что сроки жизни отдельных конструктивных элементов в соответствии с нормативными документами представляют собой минимальные сроки – в зависимости от условий эксплуатации они могут значительно увеличиваться. На основании этого, предельное расчетное значение неустраняемого износа было искусственно ограничено величиной, соответствующей внешнему состоянию по таблицам экспертного определения износа, и составило для объекта оценки 20%.

Нормативный срок службы отдельных конструктивных элементов принят на основе Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержден приказом Госстроя СССР № 147 от 08.09.1964 г.



Табл. 11.3. Определение стоимости объекта оценки

1	Позиция в сборнике КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2016" пп03.01.000.0251	Справочная стоимость 1 куб.м., руб.																	
		Объект в целом	Строительные конструкции											Особостроительные работы, лифты	Инженерные системы				
			Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сан.тех. кабины	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции		Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец.оборудование
2	Стоимость строительства по сборнику КО-ИНВЕСТ (руб.)	71 287,20	1402,2	-	3237,4	3913,7	-	1802,8	-	1782,5	4627,3	12680,0	3524,7	2190,9	10917,2	11418,0	8325,6	1552,5	3912,4
3	%%	100	1,97%	-	4,54%	5,49%	-	2,53%	-	2,50%	6,49%	17,79%	4,94%	3,07%	15,31%	16,02%	11,68%	2,18%	5,49%
4	Строительный объем, м3	8 755,4	Объем согласно Техническому паспорту																
5	Поправка на объем	1,000	Сборник УПСС																
6	Корр.коэфф.на дату оценки	1,062	Сб. КоИнвест "Индексы цен в строительстве"№ 99, стр. 81 / Сб. КоИнвест "Индексы цен в строительстве"№ 95, стр. 70																
7	Регионально-экономический коэффициент по классу конструкции (КС-1)	1,135	Сб. КоИнвест "Индексы цен в строительстве" № 99, стр. 158																
8	Прибыль предпринимателя, %	24,64%																	
9	Налог на добавленную стоимость (НДС), %	18,00%	Налоговый кодекс. Часть вторая. Раздел VIII. Федеральные налоги. Глава 21. Налог на добавленную стоимость. Статья 164. Налоговые ставки																
10	Полная восстановительная стоимость без учета износа, с учетом НДС и прибыли предпринимателя, руб.	1 106 474 069	стр.2 x стр.4 x стр. 5 x стр. 6 x стр. 7 x (1 + стр. 8) x (1 + стр. 9)																
11	Конструктивные элементы	Наименование элемента	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сан.тех. кабины	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец.оборудование



12	Физический износ конструктивных элементов		1%	-	1%	1%	-	3%	-	3%	3%	5%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%
	Устранимый физический износ, %	6,8%	0,02%	-	0,05%	0,05%	-	0,08%	-	0,08%	0,19%	0,89%	0,25%	0,15%	1,53%	1,60%	1,17%	0,22%	0,55%
13	Нормативный срок службы, лет		120	-	100	80	-	25	-	40	25	40	50	50	30	30	20	30	30
	Фактический возраст, лет	дата оценки - дата постройки	2,48	-	2,48	2,48	-	2,48	-	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48
	Неустраняемый физический износ, %	7,6%	0,04%	-	0,11%	0,17%	-	0,25%	-	0,16%	0,65%	1,10%	0,25%	0,15%	1,27%	1,33%	1,45%	0,18%	0,45%
14	Физический износ, %	14,4%	устрашимый физический износ + неустрашимый физический износ																
15	Экономическое устаревание, %	0,0%	не выявлено																
16	Функциональное устаревание, %	0,0%	не выявлен																
17	Накопленный износ, %	14,4%	по формуле = 1 - (1-Ифиз) x (1-Ифункц.) x (1-Ивнешн.)																
18	Стоимость зданий, определенная методом сравнительной единицы, руб.	947 316 537	стр.10 x (1 - стр.17)																
19	Площадь земельного участка, кв.м	2 400,0																	
21	Стоимость права аренды земельного участка, руб.	34 995 000																	
22	Стоимость объекта с учетом земельного участка, руб.	982 311 500	стр. 18 + стр. 21																



11.3.1 Определение стоимости земельного участка

Анализ рынка показал отсутствие предложений по продаже земельных участков, имеющих сходных с объектом оценки по физическим характеристикам. На основании этого оценщиком было принято применить два метода определения стоимости земельного участка на основе результатов, полученных в ходе определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций", при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком применялся метод *остатка*.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Для расчета нам необходимо иметь значение коэффициентов капитализации для зданий и для земли. В связи с отсутствием в зоне расположения объекта оценки рынка продаж и рыночной аренды земельных участков, получить эти коэффициенты экстракцией из рынка не удастся. Нами использован следующий метод оценки коэффициентов капитализации для земли и зданий, основанный на обратном расчете метода остатка для земли.

Если известны:

NOI – чистый операционный доход для объекта недвижимости;



V – общая стоимость объекта недвижимости;
 V_b – стоимость здания;
 V_l – стоимость земли;
 R – общий коэффициент капитализации;
 R_b – коэффициент капитализации для зданий;
 R_l – коэффициент капитализации для земли;
 N – оставшийся срок службы здания.

Тогда чистый операционный доход, относящийся к зданию (при возврате основного капитала по Рингу) равен:

$$V_b * R_b = V_b * \left(R_l + \frac{1}{N} \right)$$

и по методу остатка цена земли равна:

$$V_l = \frac{\left(NOI - V_b * \left(R_l + \frac{1}{N} \right) \right)}{R_l} = V - V_b$$

отсюда можно получить коэффициент капитализации для земли:

$$R_l = \frac{NOI - \frac{V_b}{N}}{V}$$

Коэффициент капитализации определен выше по тексту и составляет 11,65%. Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице:

Табл. 11.4. Расчет стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Примечания
1	Стоимость улучшений, руб.	947 316 537	Затратный подход
2	Коэффициент капитализации (общий)	11,65%	
3	Остаточный срок службы зданий, лет	118	ВСН 53-86(р)
4	Чистый операционный доход, руб.	115 740 384	
5	Текущая рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	993 728 353	стр. 4 / стр.2
6	Коэффициент капитализации для зданий	11,69%	стр. 2 + 1 / стр.3
7	Коэффициент капитализации для земли	10,84%	(стр.4 - стр.1/ стр.3)/стр.5
8	Доход, приходящийся на здания, руб.	110 711 258	стр.1 x стр. 6
9	Доход, приходящийся на землю, руб.	5 029 126	стр. 4 - стр.8
10	Стоимость земельного участка, руб.	46 411 816	стр.9 / стр.7
11	Площадь земельного участка, кв.м	2 400,00	
12	Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	19 338	стр. 10 / стр. 11
13	Стоимость земельного участка, руб.	46 411 816	стр. 11 * стр. 12
14	Значение поправки ПА/ПС	0,754	СРД-20, стр. 16, Москва, середина, сервис
15	Стоимость права аренды земельного участка, руб. (округленно)	34 995 000	округл [стр. 13 * стр. 14]

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

При определении весовых коэффициентов учитывались следующие факторы:

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость на дату оценки. Вместе с тем, затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта позволяют позиционировать его в границах сферы эффективного применения затратного метода. Поэтому, в данном случае, "затратная" мотивация является вполне обоснованной. Однако следует учитывать, что методы затратного подхода дают не достаточно достоверный результат в Московском регионе и в Москве, что связано со спецификой московского рынка.

Сравнительный подход (метод сравнения рыночных продаж) дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемой недвижимости. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток метода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. При этом необходимо отметить, что использование метода сравнения рыночных продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности. Преимущество этого подхода состоит в том, он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно доходный метод оценки считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. При применении методов доходного подхода следует учитывать тот факт, что момент оценки приходится на посткризисное время, когда еще достаточно сильны опасения инвесторов, в связи с чем достоверность доходного подхода может быть поставлена под сомнение.

В процессе оценки величины рыночной стоимости объекта оценки использовались три подхода. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух или более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют три базовых метода взвешивания:

1. Метод математического взвешивания.
2. Метод субъективного взвешивания.
3. Метод анализа иерархий.



В настоящем отчете нами использован метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели-определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными методами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые – доминантные, похожие на перевернутое дерево с основой на вершине. Холлархии – доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии – китайские ящики – растут в размерах от нижних, внутренних уровней, к внешним, более крупным совокупностям. Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим,
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство,
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$. то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$.

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен;

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них наиболее вероятна.

Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы Приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Оценка компонент вектора приоритетов происходит по схеме:

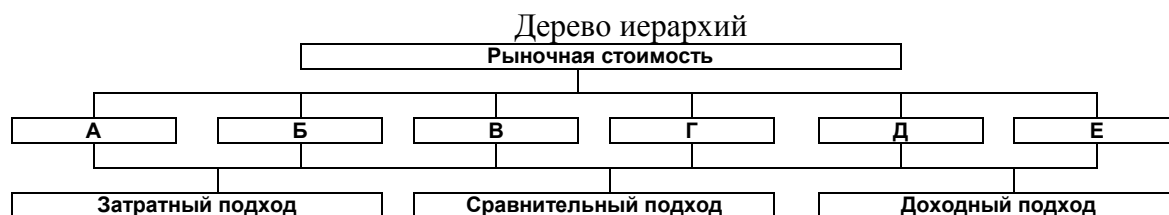
<table style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 5px;">A1</td> <td style="padding: 5px;">A2</td> <td style="padding: 5px;">.....</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">A1</td> <td style="padding: 5px;">1</td> <td style="padding: 5px;">W1/W2</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">W1/Wn</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">A2</td> <td style="padding: 5px;">W2/W1</td> <td style="padding: 5px;">1</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">W2/Wn</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">...</td> <td style="padding: 5px;">.....</td> <td style="padding: 5px;">.....</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">.....</td> </tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"> <td style="padding: 5px;">An</td> <td style="padding: 5px;">Wn/W1</td> <td style="padding: 5px;">.....</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">1</td> </tr> </table>	A1	A2			A1	1	W1/W2		W1/Wn	A2	W2/W1	1		W2/Wn	An	Wn/W1		1	→	<table style="border-collapse: collapse; text-align: left;"> <tr> <td style="padding: 5px;">$X1 = (1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn))^{1/n} \rightarrow BEC(A1) = X1/SUMMA$</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">+</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">+</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">+ $Xn = ((Wn/W1) \times \dots \times (Wn/W_{n-1}) \times 1)^{1/n} \rightarrow BEC(An) = Xn/SUMMA$</td> </tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"> <td style="padding: 5px; text-align: center;">SUMMA</td> </tr> </table>	$X1 = (1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn))^{1/n} \rightarrow BEC(A1) = X1/SUMMA$	+	+	+ $Xn = ((Wn/W1) \times \dots \times (Wn/W_{n-1}) \times 1)^{1/n} \rightarrow BEC(An) = Xn/SUMMA$	SUMMA
A1	A2																														
A1	1	W1/W2		W1/Wn																												
A2	W2/W1	1		W2/Wn																												
...																												
An	Wn/W1		1																												
$X1 = (1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn))^{1/n} \rightarrow BEC(A1) = X1/SUMMA$																																
+																																
+																																
+ $Xn = ((Wn/W1) \times \dots \times (Wn/W_{n-1}) \times 1)^{1/n} \rightarrow BEC(An) = Xn/SUMMA$																																
SUMMA																																

Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, $a(i, k) = a(i, j) a(i, k)$) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии.



Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

2. Представляем проблему согласования результатов в виде иерархии:



3. Строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

При расчетах использовались следующие критерии:

✓ Критерий А: Возможность наиболее полного учета факторов предложения: затраты, связанные с приобретением или созданием объекта недвижимости или прав на него. На факторы предложения (в основном, это затраты, связанные с приобретением или созданием объекта недвижимости) наилучшим образом реагирует затратный подход, т.к. является аналогом классического метода ценообразования «средние издержки плюс прибыль». Сравнительный подход так же хорошо учитывает данный фактор.

✓ Критерий Б: Возможность наиболее полного учета факторов спроса: учет принципа замещения, согласно которому максимальная цена объекта для покупателя ограничивается наименьшей ценой товара аналогичной полезности. Наиболее полно факторы спроса учитывает сравнительный подход. Спрос на аренду учитывается в доходном подходе. Затратный подход имеет минимальный вес.

✓ Критерий В: Тип, качество и достоверность данных, на основе которых проводился анализ. Наиболее полное и достоверное информационное обеспечение поддерживает затратный и сравнительный подходы.

✓ Критерий Г: Способность входных параметров метода отражать конъюнктурные изменения рынка. При развитых рынках наилучшим образом этот фактор учитывается в сравнительном подходе. Однако, т.к. рынок продаж реагирует на изменения рынка медленнее, чем рынок аренды, доходный подход так же чувствителен к критерию.

✓ Критерий Д: Способность учитывать специфические экономические особенности объекта недвижимости (местоположение, доходность). По отношению к данному фактору наиболее чувствителен доходный и сравнительный подходы. Затратный подход способен учитывать эти параметры только косвенно.

✓ Критерий Е: Способность учитывать перспективы экономической жизни объекта недвижимости. Данный фактор является основной предпосылкой при реализации доходного подхода. Перспективы учитывает и сравнительный подход через инвестиционные мотивации покупателей.

	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Критерий Д	Критерий Е	К	Вес
Критерий А	1,00	1,00	1,00	3,00	2,00	3,00	1,62	0,24
Критерий Б	1,00	1,00	3,00	1,00	1,00	2,00	1,35	0,20
Критерий В	1,00	0,33	1,00	3,00	2,00	2,00	1,26	0,19
Критерий Г	0,33	1,00	0,33	1,00	3,00	3,00	1,00	0,15
Критерий Д	0,50	1,00	0,50	1,50	1,00	1,00	0,85	0,13
Критерий Е	0,33	0,50	0,50	1,50	1,00	1,00	0,71	0,10
Сумма							6,78	1,00

Критерий А: Возможность наиболее полного учета факторов предложения: затраты, связанные с приобретением или созданием объекта недвижимости или прав на него.					
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	К	Вес по критерию А
Затратный	1,00	1,00	8,00	2,00	0,50



Сравнительный	1,00	1,00	5,00	1,71	0,43
Доходный	0,13	0,20	1,00	0,30	0,07
Сумма				4,01	1,00

Критерий Б: Возможность наиболее полного учета факторов спроса: учет принципа замещения, согласно которому максимальная цена объекта для покупателя ограничивается наименьшей ценой товара аналогичной полезности.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	К	Вес по критерию Б
Затратный	1,00	0,50	2,00	1,00	0,31
Сравнительный	2,00	1,00	2,00	1,59	0,49
Доходный	0,50	0,50	1,00	0,63	0,20
Сумма				3,22	1,00

Критерий В: Тип, качество и достоверность данных, на основе которых проводился анализ.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	К	Вес по критерию В
Затратный	1,00	1,00	1,00	1,00	0,33
Сравнительный	1,00	1,00	2,00	1,26	0,41
Доходный	1,00	0,50	1,00	0,79	0,26
Сумма				3,05	1,00

Критерий Г: Способность входных параметров метода отражать конъюнктурные изменения рынка.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	К	Вес по критерию Г
Затратный	1,00	0,50	1,00	0,79	0,26
Сравнительный	2,00	1,00	0,70	1,12	0,37
Доходный	1,00	1,43	1,00	1,13	0,37
Сумма				3,04	1,00

Критерий Д: Способность учитывать специфические экономические особенности объекта недвижимости (местоположение, доходность).

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	К	Вес по критерию Д
Затратный	1,00	0,50	0,50	0,63	0,20
Сравнительный	2,00	1,00	0,50	1,00	0,31
Доходный	2,00	2,00	1,00	1,59	0,49
Сумма				3,22	1,00

Критерий Е: Способность учитывать перспективы экономической жизни объекта недвижимости.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	К	Вес по критерию Е
Затратный	1,00	0,30	0,50	0,53	0,13
Сравнительный	3,33	1,00	0,10	0,69	0,18
Доходный	2,00	10,00	1,00	2,71	0,69
Сумма				3,93	1,00

Расчет весовых коэффициентов

Подход	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Критерий Д	Критерий Е	Вес по варианту использования
	0,24	0,20	0,19	0,15	0,13	0,10	
Затратный	0,50	0,31	0,33	0,26	0,20	0,13	0,32
Сравнительный	0,43	0,49	0,41	0,37	0,31	0,18	0,39
Доходный	0,07	0,20	0,26	0,37	0,49	0,69	0,29
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Табл. 12.1. Согласование результатов оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Расчетная стоимость, руб.	982 311 500	929 179 700	841 561 100
Вес подхода	0,32	0,39	0,29
Согласованная величина стоимости (округленно), руб.	920 476 000		



Табл. 12.2. Проверка погрешности расчетов (с учетом НДС)

Среднее квадратическое отклонение (округленно), руб.	55 429 230	
Коэффициент вариации, %	6,02%	
Однородность совокупности по рассматриваемому признаку	однородна	
Доверительная вероятность, %	95	
Доверительный интервал (округленно), руб.	± 62 722 900	
Доверительный интервал, %	± 6,81 %	
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость, руб. (ФСО №7, п. 30)	min	857 753 100,00
	max	983 198 900,00

Далее необходимо выделить налог на добавленную стоимость (НДС). В данном случае НДС начисляется только на объект капитального строительства по ставке 18%⁸. Стоимость права аренды земельного участка не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) налогом на добавленную стоимость (НДС)⁹.

Табл. 12.3. Выделение НДС

Наименование показателя	Стоимость с учетом НДС, руб.	Стоимость без учета НДС, руб.	В том числе НДС, руб.
Стоимость ОКС, руб.	885 481 000,00	750 407 600,00	135 073 400,00
Стоимость права аренды ЗУ, руб.	34 995 000,00	34 995 000,00	0,00
ИТОГО, руб.	920 476 000,00	785 402 600,00	135 073 400,00

⁸ Налоговый кодекс. Часть вторая. Раздел VIII. Федеральные налоги. Глава 21. Налог на добавленную стоимость. Статья 164. Налоговые ставки

⁹ Налоговый кодекс. Часть вторая. Раздел VIII. Федеральные налоги. Глава 21. Налог на добавленную стоимость. Статья 149, п. 2, пп. 17



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года определена рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31, далее объект оценки. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном Отчете.

Дата определения стоимости: 26 июня 2017 года.

Цель и назначение оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений и реализации объекта оценки согласно закону № 127-ФЗ от 26.10.02 г.

На основании выполненных исследований и проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 26 июня 2017 года, без учета НДС, округленно составляет:

**785 402 600 (Семьсот восемьдесят пять миллионов четыреста две тысячи
шестьсот) рублей**

Оценщик

_____ Слесарев К. Г.



14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее: Отчет) оценщик (далее: Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3 от 20 мая 2015 г., специальными стандартами для отдельных видов объектов, Сводом стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с оценкой объектов, аналогичных данному.

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Оценщик

_____ Слесарев К. Г.



15. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В соответствии со ст. 15 «Обязанности оценщика», Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;
- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является.

Основываясь на вышеизложенном, настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации, а также стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

- Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N№ 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015.

15.2 Используемые термины и определения

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ определяет рыночную стоимость, как «наиболее вероятную цену, 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Виды стоимости определенные Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО №2):

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной



стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Наилучшее использование

Наилучшее использование имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

В дальнейшем, при расчете стоимости, мы будем исходить из предположения об эксплуатации объекта согласно наилучшему использованию.

Процесс оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Подходы к оценке

Существует три подхода к оценке:

Затратный подход - сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Арендаторы - лица, владеющие и пользующиеся имуществом по договору аренды, договору субаренды.

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

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



Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности.

Собственник имущества - владелец, который пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом, может передавать свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом другому лицу, использовать имущество с целью получения прибыли и т.д.

Недвижимость – здания и сооружения, земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Пользователь - лицо, у которого находится в пользовании, в эксплуатации какое-нибудь имущество.

Право собственности - право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования объекта недвижимости, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Аренда (arrendare — отдавать в наём) — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

Износ (в оценочной деятельности) — относительная потеря стоимости в процессе эксплуатации из-за физического и морального износа.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Заказчики (потребители услуг) — Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик (исполнитель услуг) — юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин-предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Услуга по оценке — комплекс работ, выполняемых оценщиком (исполнителем услуг) по удовлетворению потребности заказчика в знании рыночной или иной стоимости в отношении объекта оценки.

Отчет об оценке — документ, содержащий обоснованное и доказательное изложение результатов оценки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.



Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15.3 Обоснование вида определяемой стоимости

В соответствии с Договором № 2606-3/17 от 26 июня 2017 года объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 31.

В соответствии с нормативными документами, регулирующими оценочную деятельность на территории Российской Федерации, предусмотрено четыре вида стоимости:

- *рыночная стоимость*;

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 (Федеральный закон РФ № 135-ФЗ, статья 3).

- *инвестиционная стоимость*;

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций (ФСО N 2, п.7).

- *ликвидационная стоимость*;

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО N 2, п.8)

- *кадастровая стоимость*.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона (Федеральный закон РФ № 135-ФЗ, статья 3).

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., статья 7:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов



"действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

В соответствии с назначением и предполагаемым использованием результатов оценки, вид стоимости, указанный в договоре на оценку стоимости имущества, определен верно и соответствует требованиям Российского законодательства.

15.4 Перечень использованных при проведении оценки данных

Печатные издания

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Налоговый кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
10. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2015;
11. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. М., 1994. 230 с.;
12. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995. 480 с.;
13. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000.
14. Теория статистики: Учебник/Под ред. проф. Р.А.Шмойловой. – М.: Финансы и статистика, 1999.
15. Демиденко Е.З. Линейная и нелинейная регрессия. – М.: ИМЭМО, 1973
16. Анисимова И. Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.
17. Г. Г. Азгальдов «Теория и практика оценки качества товаров (основы квалиметрии)», Москва, Экономика, 1982 г.;
18. Сборник Ко-Инвест «Общественные здания 2016»;
19. Сборники Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №№ 95, 99;
20. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, выпущен ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».
21. Справочник рыночных корректировок СРК-2017, выпущен ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».
22. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том 2, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород.



Информация, доступная в сети Internet

- a. Информация Федеральной службы государственной статистики;
- b. Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- c. Информация Центрального Банка РФ;
- d. Информация интернет сайтов¹⁰:
 - <http://www.cian.ru/>
 - <http://www.cbr.ru/>
 - <http://ru.wikipedia.org/>
 - <http://уровень-инфляции.рф/>
 - <http://www.zdanie.info/>
 - <http://www.yandex.ru/>
 - <http://www.moex.com/>
 - <http://www.dmir.ru/>

¹⁰ Полные ссылки на источники информации, где это возможно или необходимо, представлены в Приложении 2 «Информация, использованная оценщиком»



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Копии представленных в отчете документов соответствуют оригиналам.

Заверены и скреплены в количестве « ____ » (_____) страниц.

Конкурсный управляющий
ООО «Клиника-М»

_____ / Ангелов А. В. /

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> ; ____
10.07.2017 № 99/2017/22502450	
Кадастровый номер:	77:07:0013004:26704
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013004
Дата присвоения кадастрового номера:	11.04.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 31
Площадь, м ² :	8755.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Многофункциональный медицинский центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	8, а также подземных 1
Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	902385369.71
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> ; ____
10.07.2017 № 99/2017/22502450	
Кадастровый номер:	77:07:0013004:26704
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0013004:136
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:07:0013004:26682
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Толстякова Гуляара Прокопьевна №77-14-132, ООО "Бизнес-Кадастр", 111033, г. Москва, Золоторожский Вал, д.32, стр.4, офис 206
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	Назаров Александр Андреевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

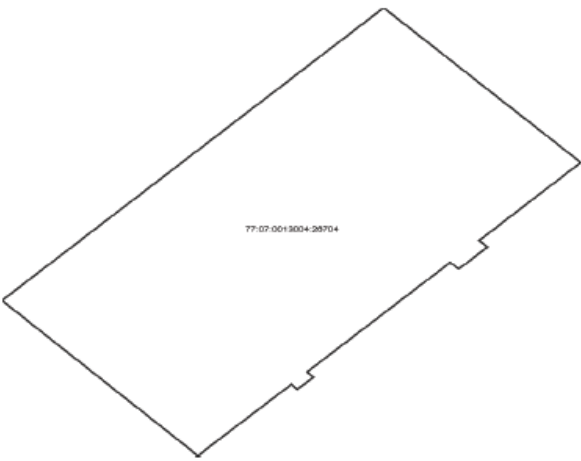


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
10.07.2017 № 99/2017/22502450		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:07:0013004:26704	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Клиника-М", ИНН: 7710393849
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/012-77/012/013/2016-1732/1 от 26.12.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Залог в силу закона, весь объект
		дата государственной регистрации:	26.12.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/013/2016-1733/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Кредитная линия предоставляется на срок с момента (даты) выдачи кредита по 19 апреля 2010 года включительно (сроком на 36 месяцев)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Гранд-Строй", ИНН: 7715846517
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 24.04.07 № 41-05/19; Договор кредитной линии от 20.04.2007 № 41-03/19-07; Договор уступки прав требований кредитора должника от 25.06.2013 №4	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____
10.07.2017 № 99/2017/22502450		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:07:0013004:26704	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
10.07.2017 № 99/2017/22502450						
Кадастровый номер:				77:07:0013004:26704		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	3227.44	-51.39	данные отсутствуют	0.08		
2	3260.93	-17.43	данные отсутствуют	0.08		
3	3243.23	0.1	данные отсутствуют	0.08		
4	3234.3	-8.93	данные отсутствуют	0.08		
5	3233.55	-8.19	данные отсутствуют	0.08		
6	3231.05	-10.75	данные отсутствуют	0.08		
7	3231.79	-11.51	данные отсутствуют	0.08		
8	3219.27	-24.24	данные отсутствуют	0.08		
9	3218.64	-23.67	данные отсутствуют	0.08		
10	3217.29	-25.11	данные отсутствуют	0.08		
11	3217.84	-25.65	данные отсутствуют	0.08		
12	3209.7	-33.96	данные отсутствуют	0.08		
1	3227.44	-51.39	данные отсутствуют	0.08		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
10.07.2017 № 99/2017/22502450						
Кадастровый номер:				77:07:0013004:26704		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"12" апреля 2016 г. № 77/501/16-416341	
Кадастровый номер:	77:07:0013004:26704
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013004
Предыдущие номера:	77:07:0013004:26682
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.04.2016

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 31		
2	Основная характеристика:	площадь	8755.4	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Многофункциональный медицинский центр		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	8, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2015		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	799533497.06		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:07:0013004:136		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: —			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Толстякова Туйяара Прокопьевна, 77-14-132, ООО "Бизнес-Кадастр", 111033, г. Москва, Золоторожский Вал, д.32, стр.4, офис 206, 29.02.2016 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.



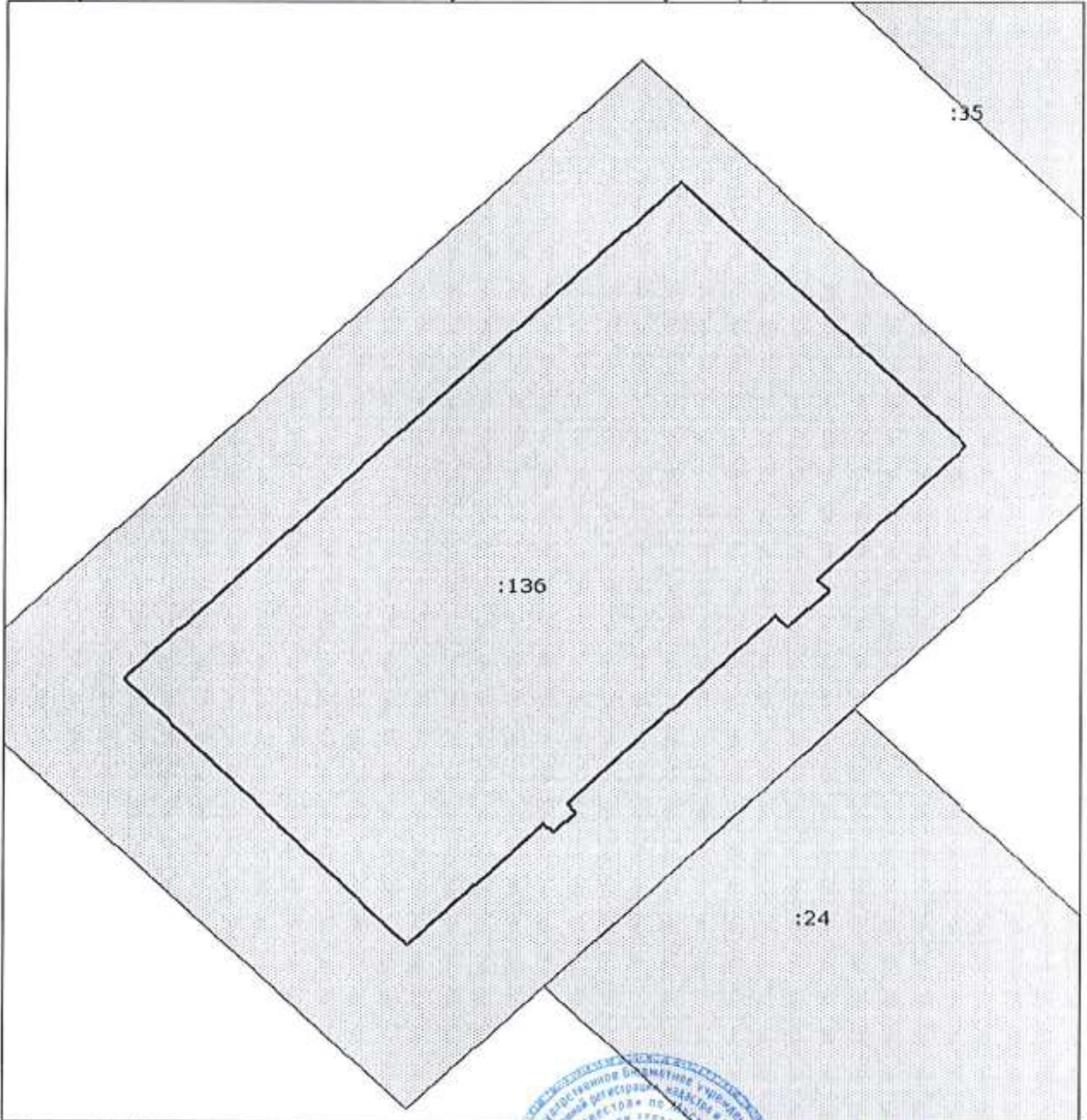
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"12" апреля 2016 г. № 77/501/16-416341	
Кадастровый номер:	77:07:0013004:26704

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------



СКИПИНА Е В
ИНЖЕНЕР 2 КАТ





Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Кадастр»
 РФ, 111033, г.Москва, Золоторожский Вал, д.32, стр.4, офис.206

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

«Многофункциональный медицинский центр»

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Раменки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Мичуринский
Номер дома	31	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
Ивентарный номер		
Реестровый номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на «26» октября 2015 г.

Кадастровый инженер



Гайч Ю.В.
(Ф.И.О.)



ООО «ЛОКСМИТ»

Содержание

Общие сведения.....	2
Состав объекта.....	3
Сведения о правообладателях объекта.....	4
Экспликация площади земельного участка, кв. м.....	4
Ситуационный план объекта недвижимого имущества.....	5
Инвентарная карточка на здание.....	6
Позэтажные планы здания.....	9
Экспликация к поэтажным планам здания.....	10
Отметки об обследованиях.....	11

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:	Общая площадь	<u>8755,4</u> <small>(значение)</small>	<u>кв. м.</u> <small>(единица измерения)</small>
--------------------------	---------------	--	---

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:	
кадастровый	_____
условный	_____
инвентарный	_____

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект	<u>77:07:0013004:136</u>
---	--------------------------

Назначение	<u>нежилое</u> <small>(жилое, нежилое)</small>
------------	---

Этажность:	
количество этажей	<u>7</u>
количество подземных этажей	<u>1</u>

Дополнительные характеристики:	
материал наружных ограждающих конструкций	<u>Железобетонные</u>
год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	<u>2015</u>

Примечание:

Состав объекта

№ по плану (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
А	Административное здание	2015	Объем, куб. м	38981	1199,0	1621610	1508097	-	-



Сведения о правообладателях объекта

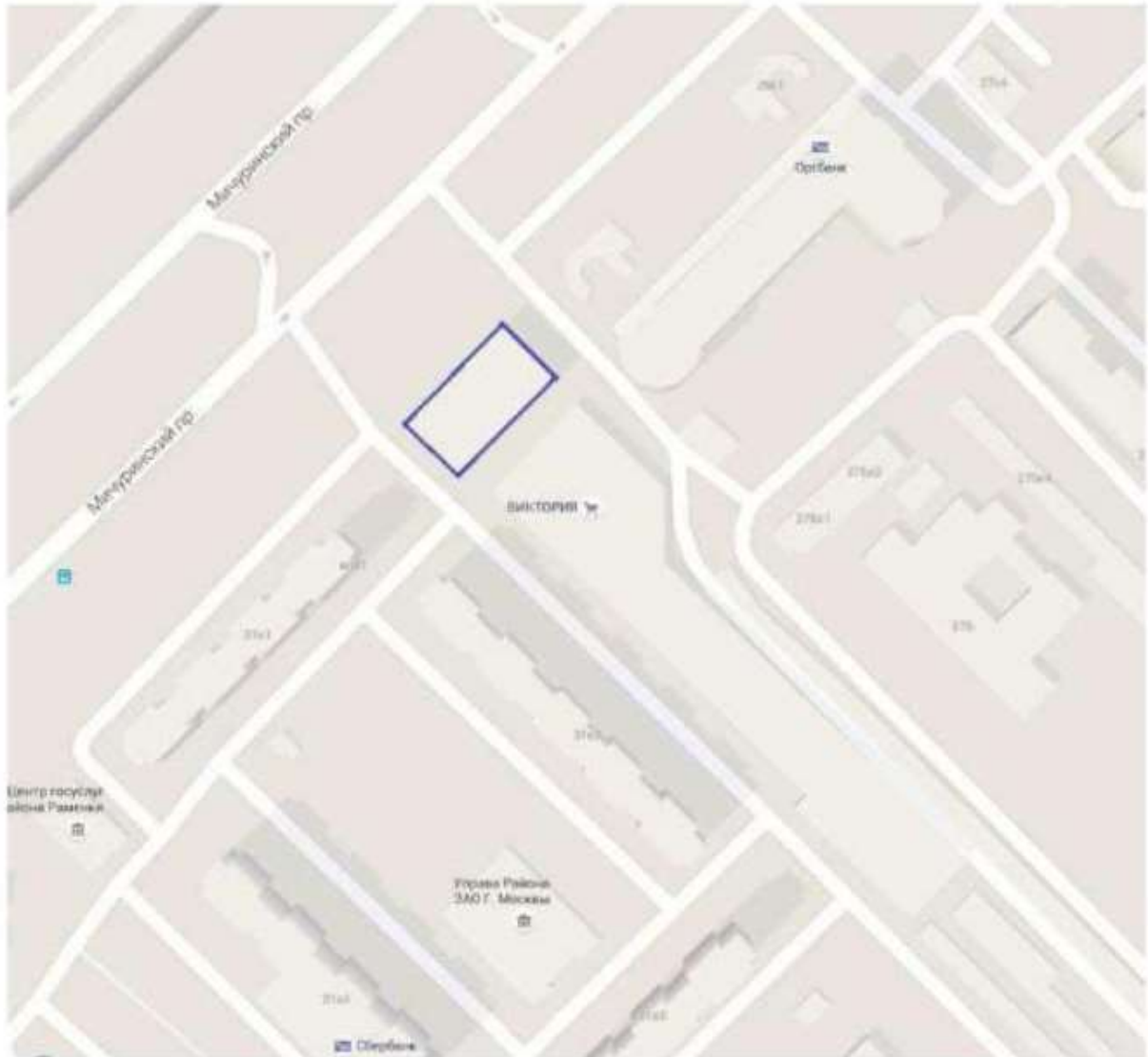
Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоудтверждающие документы	Доли

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по документам	фактическая	Площадь участка					Другая
		по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
2399,6		1199,0					



Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000



Инвентарная карточка на здание

I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера)	Состав	Формула для подсчета площади (объема) по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Высота, м	Объем, куб.м.
			в расчет объема	застройки		
	Административное здание		1199,0	1199,0	32,5	38981
Итого:			1199,0	1199,0		38981

II. Благоустройство здания (строения), кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от тепловой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
8755,4	8755,4	8755,4					8755,4			8755,4	2	2



III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 2015 Число этажей 7+подземный
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

Ж/п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. Износ, %	
										элемент	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Железобетонные блоки	хорошее	2	1	2	5	0,1		
2	Стены и перегородки	Стены	Кирпичные	хорошее	29	1	29	5	1,5		
		Перегородки	ГКЛ по металлическому каркасу	хорошее							
3	Перекрытия		Железобетонные	хорошее	16	1	16	10	1,6		
4	Кровля		Стальная	хорошее	3	1	3	10	0,3		
5	Полы		Паркет, ламинат, керамическая плитка	хорошее	10	1	10	5	0,5		
6	Прочие	Оконные блоки	Стеклопакеты	хорошее	9	1	9	5	0,5		
		Дверные блоки	Деревянные	хорошее							
7	Отделочные работы		Обои, окраска, керамическая плитка	хорошее	6	1	6	5	0,3		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	Есть	хорошее	12	1	12	5	0,6		
		Водоснабжение	Есть	хорошее							
		Канализация	Есть	хорошее							
		Горячее водоснабжение	Есть	хорошее							
		Телефон	Есть	хорошее							
		Вентиляция	Есть	хорошее							
9	Электроснабжение		Есть	хорошее	9	1	9	5	0,5		
10	Прочие работы		Есть	хорошее	4	1	4	5	0,2		
Итого					100		100		6,1		

$$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле} = \frac{\% \text{ износа (гр.9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 7\%$$



IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой

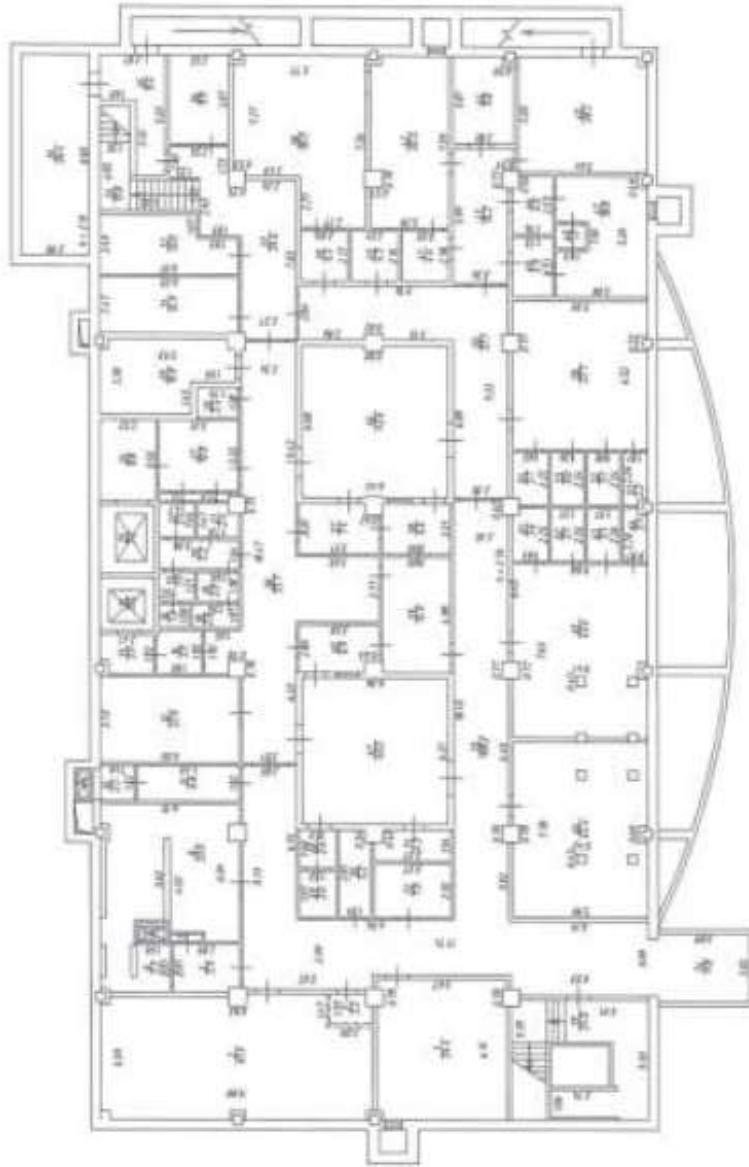
V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м, площ. -кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						Удельный вес	перевод в цены 1991г.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	Административное здание	31	3в	куб. м	22,5		1,85					41,6	38981	1621610	7	1508097
Итого:													1621610		1508097	



Планический план объекта,
расположенного по адресу (наименованию)
г. Москва, проезд Мухоморский, д. 11

Данн листовой

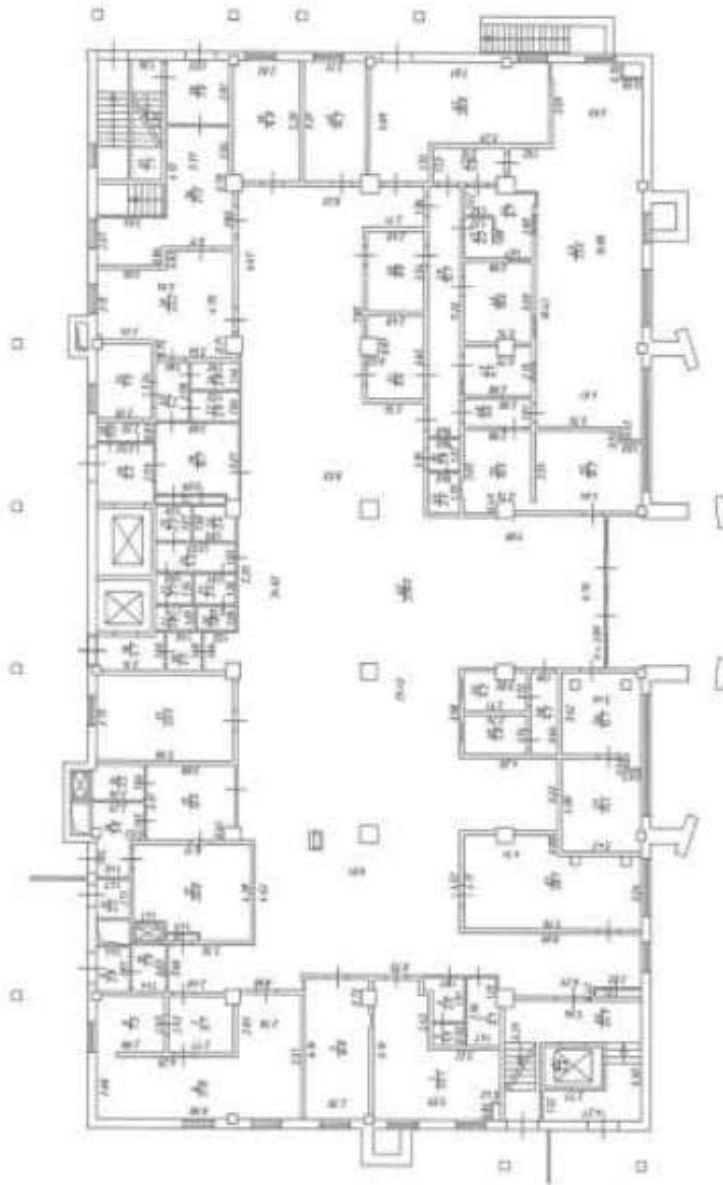


ООО "БЭЗЭС-КАДАСТР"	
Лист 1	Масштаб
Листов 9	1:200
Дата	Исполнитель
16.09.2014	Филипп Н.О.
	Конструктор
	Дергачева С.С.



Полный план здания,
расположенного по адресу (исчерпывающий):
г. Минск, пр-кт. Могилевский, д. 23

Лист 1 из 2-х

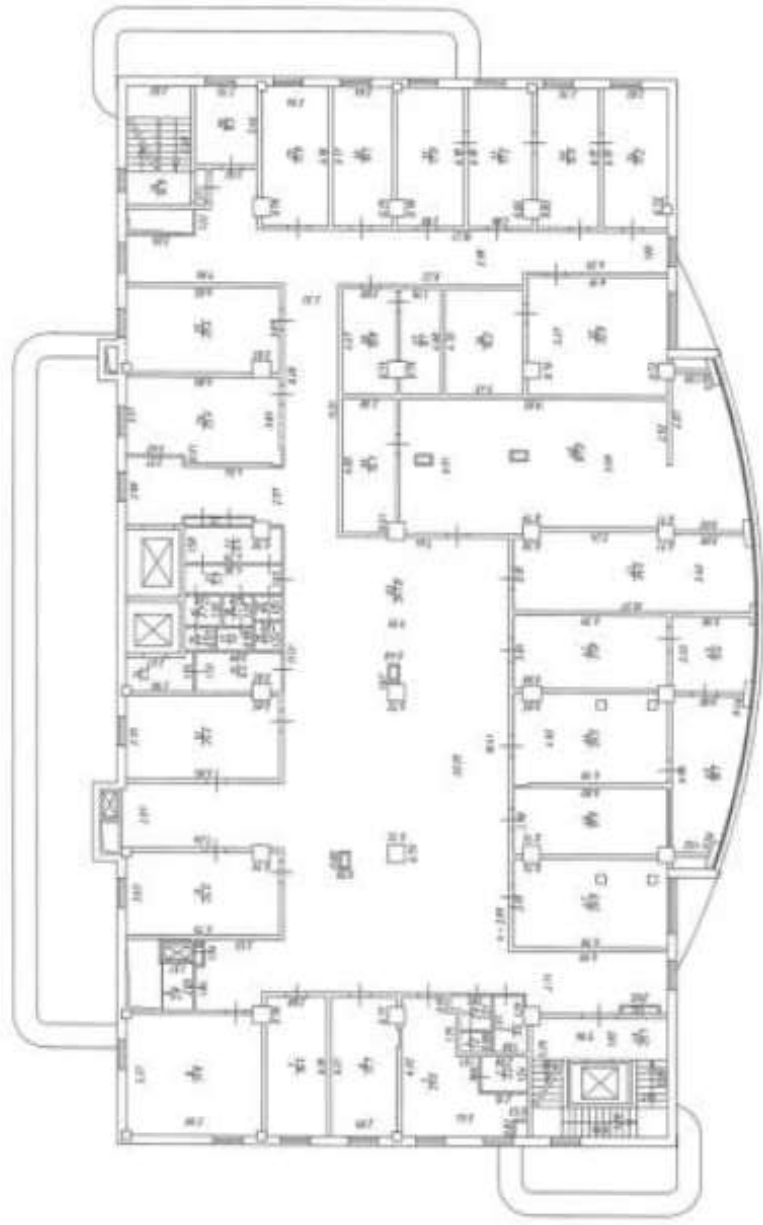


ООО «БНЗНЕС-КАДАСТР»			
Лист 2	Полный план здания	Масштаб	1:200
Листов 9			
Дата	Минималист	Фамилия И.О.	Григорьев
16.09.2014	Камерный инженер	Утверждает С.С.	<i>[Signature]</i>



Проектная сеть электроснабжения по адресу (объект):
 в Микрорайоне, Метрополитан, д. 31

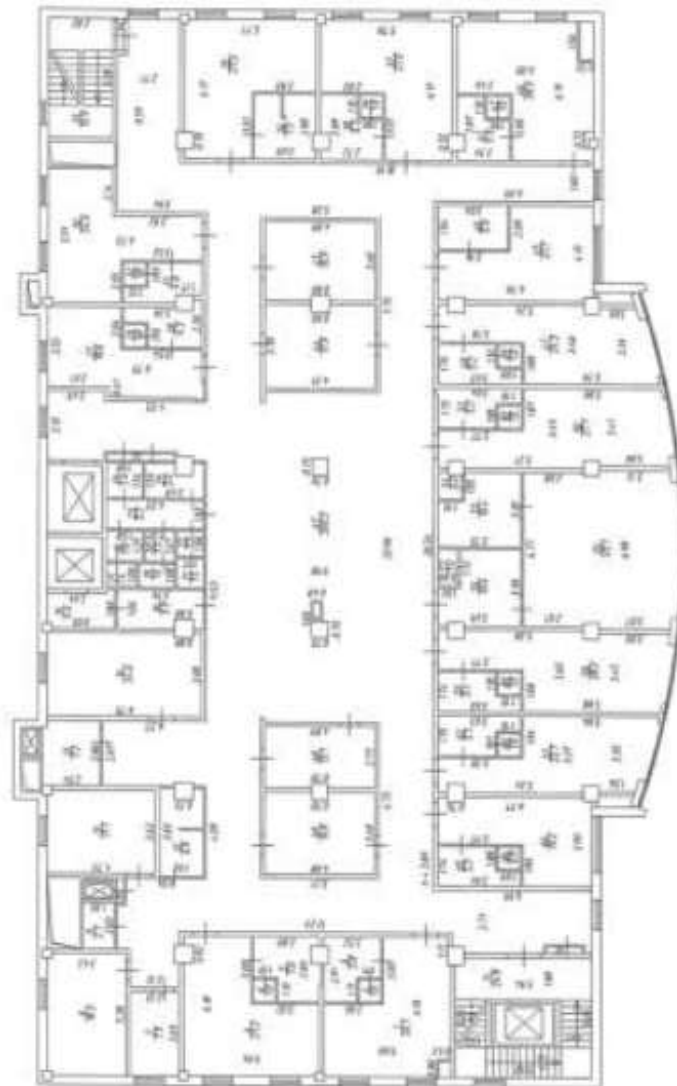
Лист 2 плана



ООО «ВЭНЕС-КАСТР»			
Лист 3	Полный план здания	Масштаб	1:200
Лист 9			
Дата	Исполнитель	Фирма И.О.	Подпись
16.09.2014	Климентьев	Тарасов С.С.	<i>[Signature]</i>

Пятиэтажный жилой дом,
расположенный по адресу (исключительно):
г. Москва, проезд Мичуринский, д. 17

Этаж 3 жилого

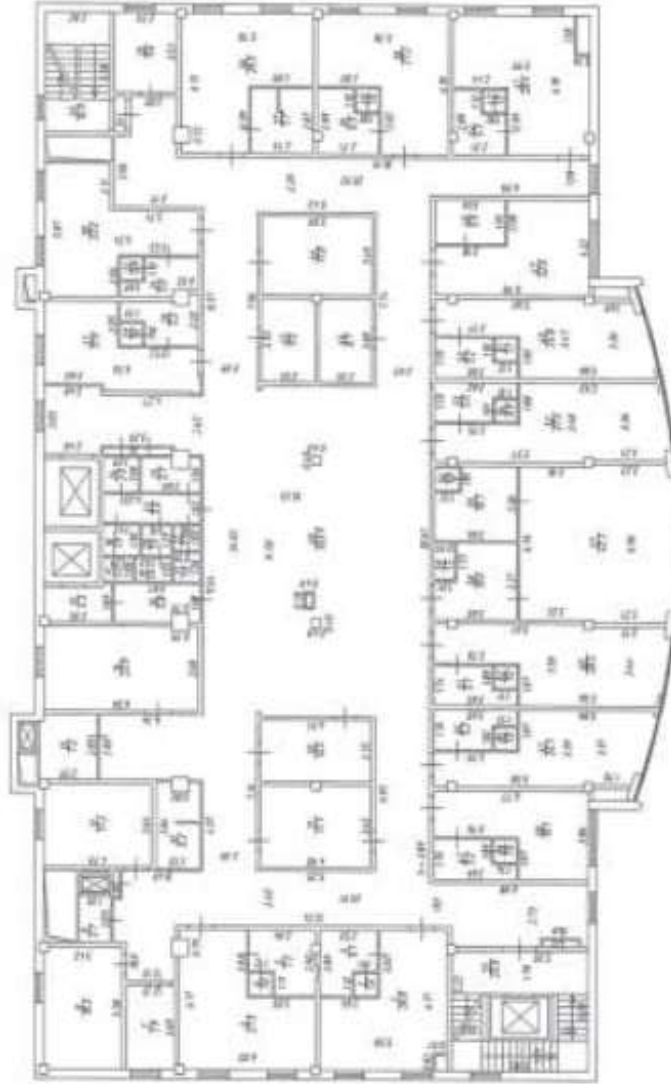


ООО «БЭЗНЕС-КАДАСТР»			
Лист 4	Подписаный или член	Масштаб	1:200
Листов 9			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
16.01.2014	Исполнитель	Иванов И.И.	<i>[Signature]</i>



Полный план здания
 расположенный по адресу (идентификационному):
 г. Москва, улица Мещеряковская, д. 3/1

План 4 этажа

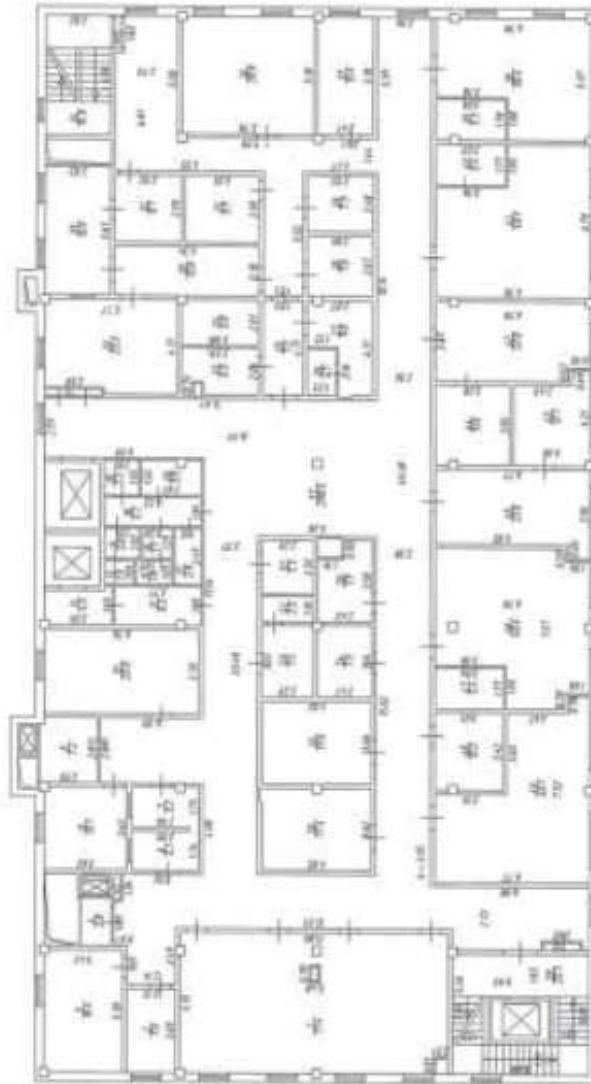


ООО «БНЗНЕС - КАДАСТР»			
Лист 5	Полный план здания	Масштаб	1:200
Листов 9			
Дата	Исполнитель	Формат И.О.	Параметры
16.09.2014	Казацкий Александр	Авергинева С.С.	1:200



Литовский швейный завод
 расположенный по адресу (использованные):
 г. Могилев, пр. Фр. Мухоморова, в. 21

План 5 этажа

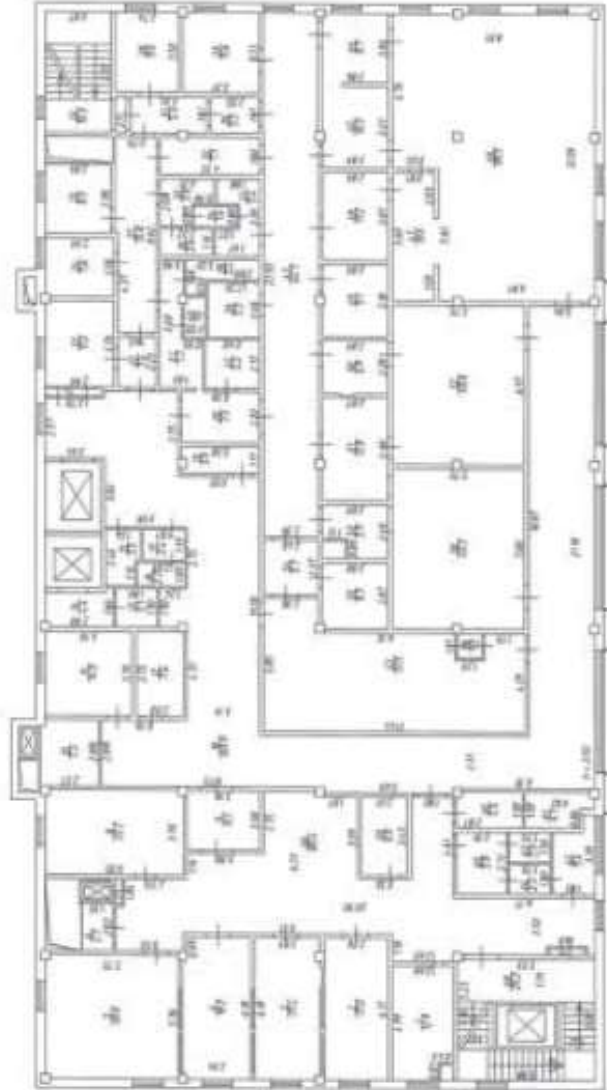


ООО «БНЭНЕС-КАДАСТР»			
Лист 6	Путевой план здания	Масштаб	1:200
Лист 9			
Дата	16.09.2014	Фамилия И.О.	Протась
		Клиринский	Терехина Е.С.



Планировка и/или планы,
размещенные на объекте (вспомогательные)
в Москве, пр-кт Митяевский, д. 3/1

Этаж 4, нежилая



Лист 7	Полный план здания	Масштаб 1:200
Листов 9		
Дата 16.09.2014	Исполнитель Колесников Сергей	Фирма И.О. Ургентинская С.С.
		Подпись <i>[Signature]</i>



Полный текст плана здания
 расположен по адресу: (наименование)
 г. Москва, проезд. Бюровской, д. 31

Лист 7 из 10

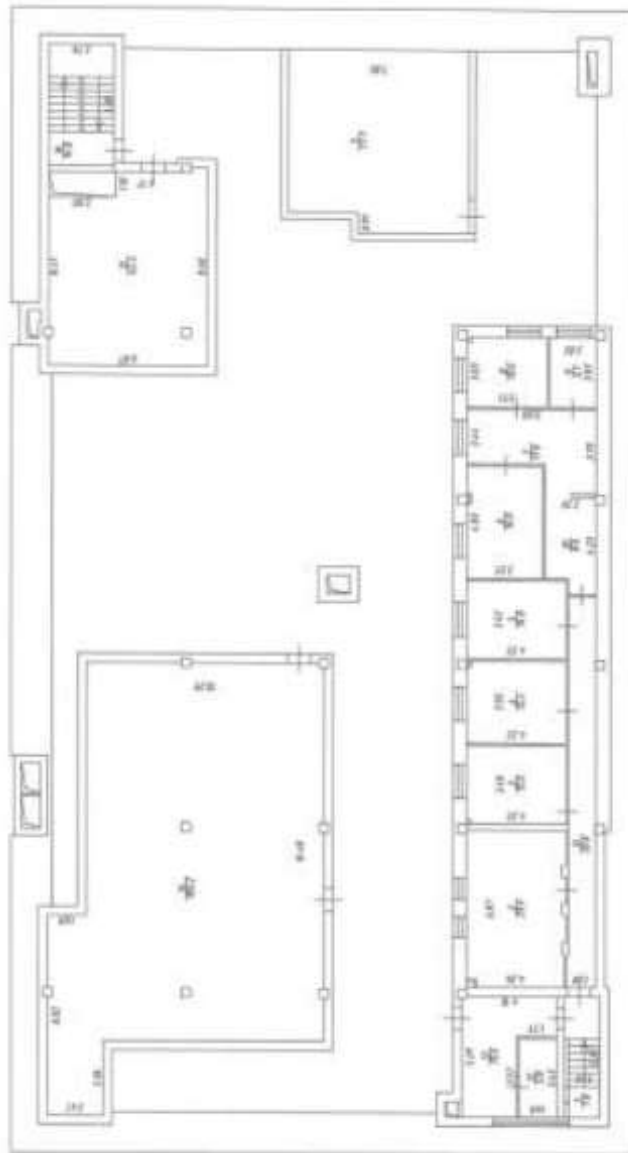


ООО «ЛЮКСМИТ-КАДАСТР»			
Лист 8	Полный текст плана	Масштаб	1:200
Листов 9			
Дата	Изготовитель	Фирма И.О.	Подпись
14.09.2014	Кадастровый инженер	Людмила С.С.	<i>[Signature]</i>



Плановый вид здания,
расположенного по адресу (исполнительный):
г. Москва, пр-кт. Митуринский, д. 11

План инженерного здания



Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
26.10.2015	Гач Ю. В.	<i>Гач</i>	Французенок Н.В.	<i>Французенок</i>

ООО «ЛОКСМИТ» - КАДАСТР			
Лист 9	Полный план здания	Масштаб	1:200
Листов 9			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
26.10.2015	Кадистский	Гач Ю.В.	<i>Гач</i>





**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Бродячий, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12, e-mail: stroitnadzor@mos.ru,
http://www.stroitnadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784399, ИНН/КПП 7730544203/773001001

Общество с ограниченной ответственностью
«Стинка-М»

(индивидуальное строительство объектов, возм. отсрочка - для граждан)

ИНН 7710393849, ОГРН 1037710076084

общее индивидуальное строительство - для юридических лиц

125047 Москва ул. Александра Невского, д. 19/25, стр. 1

его регистрационный и адрес. адрес электронной почты

Дело № 16065

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

« 31 » июля 2015 г.

№ 77-183000-006678-2015

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(индивидуальное строительство федеральной или муниципальной территории или территории населенной территории субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего вид деятельности в области строительства. Государственные корпорации по ст. 109.1 статьи "Росстат")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, линейного объекта, объекта капитального строительства, являющегося в состав линейного объекта, завершено работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых зафиксированы конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

многофункциональный жилищный центр

(наименование объекта (этап) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: г. Москва, ЗАО, Раменки, Мичуринский просп., д. 31

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документа о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 77:07-0013004:136

строительный адрес: г. Москва, ЗАО, Раменки, Мичуринский просп. вл. 31

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № RU77183000-009571, дата выдачи «27» июля 2014 г., орган, выданный разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-183000-006678-2015
 П. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	41342,0	41342,0
в том числе надземной части	куб.м.	37712,0	37712,0
Общая площадь	кв.м.	9213,3	8755,4
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	коек	55	55
Количество помещений	помещений	750	250
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	этажи	7+подзем	7+подзем
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Теплоснабжение	-	-	-
тр. 2Д=133 мм	п.м	18,4	18,0
тр. а/п д=150 дренаж	п.м	11,5	11,6
Водоснабжение, всего: в т.ч.	п.м	102,4	107,0
тр. ВЧШГ д=100 мм	п.м	5,7	6,03
тр. ВЧШГ д=300 мм	п.м	96,7	100,5
Канализация хоз.- бытовая, всего: в т.ч.	п.м	92,8	117,7
тр. ВЧШГ д=100 мм	п.м	23,5	19,1
тр. ВЧШГ д=150 мм	п.м	15,6	15,6
тр. ВЧШГ д=200 мм	п.м	53,7	83,0
Водосток, всего: в т.ч.	п.м	32,5	34,0
тр. ВЧШГ д=100 мм	п.м	9,5	10,0
тр. ВЧШГ д=150 мм	п.м	9,5	10,0
тр. ВЧШГ д=200 мм	п.м	13,5	14,0
Электроснабжение	-	-	-
каб. 0,4кВ АПвББШп 4x185-1кВ	п.м трассы	69,7	70,0
каб. 10 кВ АПвББШп 1x120/35	п.м трассы	513,0	505,0
Радиофикация: проволока БСМ -1-3	п.м трассы	95,0	80,0
Телефонная канализация	п.м трассы	12,0	9,0
Блочная комплектная трансформаторная подстанция 2БКТП-1000	кВА	2000	2000
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-

РВН 0016592



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-183000-006678-2015

Иные показатели			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц.	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	-	-
в т.ч. 1-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 1-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 2-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 2-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 3-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 3-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. более, чем 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной более, чем 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
3. Объекты производственного назначения			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-183000-006678-2015

Материалы перекрытий		
Материалы кровли		
Иные показатели		

4. Лифтовые объекты

Категория (класс)		
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		
Иные показатели		

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания		
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт ^ч /кв.м.	
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		
Защитные снеговых просмов		

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического задания
 07.07.2015, 18.12.2014, 03.03.2015; Ерома И.И. и Викторович; № 62-11-74, от 18.01.2011;
 18.09.2014; Марченко Евгения Александровна; № 77-12-159, от 17.09.2012;
 05.12.2014; Бочаров Александр; № 77-10-117, от 28.12.2010;
 06.08.2015; Толстикова Туйбара Прокопьевна; № 77-14-132, от 17.04.14;
 17.12.2014; Чернов Андрей; № 77-12-178, от 02.10.12;
 17.12.2014; Балычева Дельсира; № 77-14-125, от 17.04.2014;

(для подготовки технико-экономического задания, бюджета, сметы, плана мероприятий по энергосбережению, энергетической паспортизации)

примечание: (для объектов инженерно-технического назначения: объект инженерно-технического назначения, объект инженерно-технического назначения в составе объекта) (для объектов инженерно-технического назначения, объектов инженерно-технического назначения)

для объектов систем автоматизированного управления в промышленности (для объектов инженерно-технического назначения)

Первый заместитель
председателя

Служба государственной экспертизы
осуществляющая функции государственной
экспертизы (структурное)

[Handwritten signature]

Белков В.В.

Служба государственной экспертизы

31 июля 2015 г.



PBN 0016592



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.07.2017 № 99/2017/22868132			
Кадастровый номер:		77:07:0013004:136	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0013004
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, пр-кт Мигурицкий, вл 31
Площадь:	2400 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	46443576
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0013004:26692, 77:07:0013004:21696, 77:07:0013004:26691, 77:07:0013004:26668, 77:07:0013004:26669, 77:07:0013004:26670, 77:07:0013004:26704
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.07.2017 № 99/2017/22868132			
Кадастровый номер:		77:07:0013004:136	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17))
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.07.2017 № 99/2017/22858132			
Кадастровый номер:		77:07:0013004:136	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Назаров Александр Андреевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.07.2017 № 99/2017/22858132			
Кадастровый номер:		77:07:0013004:136	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	02.11.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/022-77/022/001/2016-877/5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Кредитная линия предоставляется на срок с момента (даты) выдачи кредита по 19 апреля 2010 года включительно (сроком на 36 месяцев)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Гранд-Строй", ИНН: 7715846517	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор уступки прав требований кредитора должника от 25.06.2013 №4; Договор об ипотеке от 24.04.07 № 41-05/19; Договор кредитной линии от 20.04.2007 № 41-03/19-07	
	вид:	Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ Для реконструкции с надстройкой, находящегося в собственности незавершенного строительством здания под многофункциональный медицинский центр	
	дата государственной регистрации:	23.04.2007	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/004/2007-863	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 01.08.2019	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Клиника-М", ИНН: 7710393849	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 24.05.2006 к договору аренды (с изменениями от 26.03.2003) от 22.11.1999 № М-07-015483; Распоряжение Правительства г. Москвы от 02.03.2006 № 315-РП	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

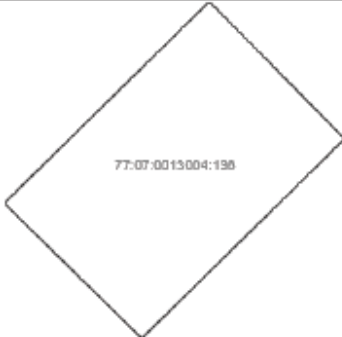
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.07.2017 № 99/2017/22858132			
Кадастровый номер:		77:07:0013004:136	

План (чертеж, схема) земельного участка

		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.07.2017 № 99/2017/22858132			
Кадастровый номер:		77:07:0013004:136	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	3198.75	-33.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	3240.41	8.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3269.05	-19.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	3226.96	-62.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 07 - 015483

(Номер договора)

22 11 1999

(Число) (Месяц) (Год)

770713004001

(Кадастровый №)

70700104

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/00	
Произведена государственная регистрация	
"14" <u>ноября</u> 1999 года	
№ регистрации 77-01/00-3/1999-55099	
Регистратор	<u>Терехин Г. В.</u>
Подпись	<u>Оксмит</u> № 6

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего, на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "ВАЛТЕРС-М", именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Подшивалова Константина Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии договором (купли-продажи права долгосрочной аренды от 11.11.98 зарегистрированного в Московском комитете по регистрации прав за №77-01/00-3/1999-30027 от 01.09.99 и учтенного в реестре Московского земельного Комитета за №13-К от 18.08.99) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1200 (одна тысяча двести) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Мичуринский проспект, вл. 31, предоставляемый в пользование на условиях аренды для строительства и дальнейшей эксплуатации торгового центра.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.



План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 01 августа 2019 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней



по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Земельный *Участок* площадью 1200 кв.м. предоставляется на основании купли-продажи права аренды земельного участка.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Выполнить строительство торгового центра в соответствии с проектом, в сроки, установленные ПОС, благоустройство территории завершить в те же сроки.

4.2.2. Пересадку и вырубку имеющихся на *Участке* зеленых насаждений производить по согласованию с МЛППО "Мослесопарк".

4.2.3. После завершения строительства и благоустройства *Участка*, в недельный срок, представить в Москомзем акт приема в эксплуатацию торгового центра, для внесения необходимых изменений в Договор.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды *Участка*), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным *Участком*;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть *Участка*) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует *Участок* под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.



Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнить в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.



5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает



Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается порядке.



10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

11.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

(Арендные платежи вносятся на Расчетный счет №40603810800001000029 в АКБ "Русский земельный банк" г.Москва, БИК 044652730, корр.сч. 30101810700000000730
Получатель платежа: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет по ГНИ №29
Платежное поручение должно быть оформлено только на настоящий Договор с указанием в платежном поручении номера ГНИ, номера Договора, даты присвоения Договору в Москомземе учетного номера.)

№ 2 - План границ земельного участка



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВАЛТЕРС-М"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107082, Россия, г. Москва, Спартаковская пл., дом 14, стр.1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107082, Россия, г. Москва, Спартаковская пл., дом 14, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7701196844, ОКПО 49359391
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810800000051989
в АКБ "Русский земельный банк"	в КБ "Российский Кредит"
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018107000000000103
БИК 044652730,	БИК 044541103
Телефон 959-18-53	Телефон 242-97-31
Телефакс 959-18-53	Телефакс 241-97-35

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Председатель Московского
земельного комитета


В.Н. Дамшчицкий
199__ г.

М.П.

Генеральный директор Закрытого
акционерного общества "ВАЛТЕРС-М"


К. В. Подшивалов
199__ г.





МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "ВАЛТЕРС-М"

По адресу: Мичуринский пр-т, вл. 31

Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН				
1-2	СВ	44 26.4	25.263			
2-3	СЗ	45 33.6	47.500			
3-4	СЗ	44 26.4	25.263			
4-1	СВ	45 33.6	47.500			

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1200.0 кв.м.

Начальник ТОРЗ ЗАО



Куанецов К.М./

ИПСОЛ
ИПСОЛ
И.П. 006.00342

Выкуп права аренды земли в г. Москва
(Договор № 14-07-015483 от 22.10.99
по рыночной стоимости произведен
за 1200 кв.м до 01.08.2019 г.
Кадастровый номер земельного участка:
740713004001
Учетный номер 002.300 от 11.02.2002
Председатель Москонзема



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 22.11.1999 года №М-07-015483

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Западном административном округе г.Москвы Анохина Николая Николаевича, действующего на основании Положения и доверенности от 04.01.2003 №33-И-1/3-(45), с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "ВАЛТЕРС-М", именуемое в дальнейшем "Прежний Арендатор", в лице генерального директора Цыброва Александра Антоновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М», именуемое в дальнейшем "Новый Арендатор", в лице генерального директора Смирнова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей Стороны, на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на незавершенный строительством объект (по адресу г.Москва, Мичуринский просп., вл.31) Московского городского комитета по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.11.2001 №77 НН 054722, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483 в полном объеме переходят от Закрытого акционерного общества "ВАЛТЕРС-М" (Прежний Арендатор) к Обществу с ограниченной ответственностью «Клиника-М» (Новый Арендатор) с 29 ноября 2001 года.
2. В преамбуле и далее по тексту Договора наименование Арендатора Закрытое акционерное общество "ВАЛТЕРС-М" заменить на новое наименование Общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М».
3. Срок действия договора аренды от 22.11.1999 № М-07-015483 остается неизменным.
4. Считать утратившими силу пункт 4.1. раздела «4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и пункт 5.1. раздела «5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА».



5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора от 22.11.1999 №М-07-015483.
6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Арендодатель	Прежний Арендатор	Новый Арендатор
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ВАЛТЕРС-М"	Общество с ограниченной ответственностью «Клиника- М»
Юридический адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская площадь, дом 14, стр.1	Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Александра Невского. Д.19/25, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская площадь, дом 14, стр.1	Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. Александра Невского. Д.19/25, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7701196844, ОКПО49359391	ИНН 7710393849, ОКПО 38980320, ОКОНХ 91514, 71212, 80400,19310
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810800000051989	Расчетный счет №40702810300000001405
в АКБ "Русский земельный банк"	в КБ "РОССИЙСКИЙ КРЕДИТ"	в КБ «Европейский Трастовый Банк»
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810700000000103	корреспондентский счет №30101810400000000762
БИК 044552730	БИК 044541103	БИК 044525762
Телефон 440-76-10	Телефон 242-97-31	Телефон 209-03-12

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Прежний Арендатор	Новый Арендатор
Начальник Объединения регулирования землепользования в Западном административном округе г.Москвы	Генеральный директор Закрытого акционерного общества "ВАЛТЕРС-М"	Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Клиника-М»
  Н. И. Анохин	  А. А. Дыбров	  Клиника-М В. И. Смирнов
М.П.		



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 22.11.1999 № М-07-015483**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 12.12.2013 № 33-Д-824/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Мочалиной Любови Павловны, действующей на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 22.01.2013 по делу № А40-51687/12-70-138 «Б», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании распоряжения Правительства Москвы от 18.12.2013 № 737-ПП внести изменения в договор аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483.
2. Пункт 4.2.1 раздела 4. «Особые условия договора» изложить в следующей редакции: «4.2.1. Осуществить проектирование, получить разрешение на строительство многофункционального медицинского центра (I этап реализации инвестиционного проекта) в срок до 31 декабря 2014 г. и в указанный срок представить в Департамент городского имущества города Москвы проект организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, и дополнительное соглашение к инвестиционному контракту для установления срока ввода объекта в эксплуатацию (II этап реализации инвестиционного проекта) и внесения соответствующих изменений в Договор.»
3. Раздел 4. «Особые условия договора» дополнить пунктом 4.2.2 в следующей редакции: «4.2.2. Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию многофункционального медицинского центра (II этап реализации инвестиционного проекта) в срок, установленный в соответствии с проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, на основании дополнительного соглашения к инвестиционному контракту.»
4. Пункты 4.2.2 и 4.2.3 договора аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483 считать пунктами 4.2.3 и 4.2.4 соответственно.
5. Раздел 4 «Особые условия договора» дополнить пунктом 4.2.5 следующего содержания:
«4.2.5. Арендная плата увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.07.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве».



6. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 27.11.2012 № 670-ПП, от 26.11.2013 № 751-ПП считать утратившим силу Приложение № 1 «Расчет арендной платы» к Договору от 22.11.1999 № М-07-015483 с 01.01.2013.
7. Расчет арендной платы, приведенный в приложении 1 «Арендная плата» к настоящему дополнительному соглашению, считать неотъемлемой частью Договора от 22.11.1999 № М-07-015483 с 01.01.2013.
8. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483.
9. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
10. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделении 1 Московского ГТУ
Банка Росси г.Москва 705
Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 959-18-88

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«Клиника-М»
Юридический адрес: 125047, г.Москва,
ул.Александра Невского, д.19/25, стр.1
Почтовый адрес: 117042, г.Москва, а/я 108

ИНН 7710393849 КПП 771001001
ОКПО 38980320
Расчетный счет
№ 40702810300000001405
в КБ «ЕВРОТРАСТ» (ЗАО)

Корреспондентский счет
№ 30101810400000000762
БИК 044525762
Телефон (495) 209-03-12

12. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

М.П.



Г.И.Халова

Исполнитель:
Круглова Л.Н.

От Арендатора:

Конкурсный управляющий
общества с ограниченной
ответственностью «Клиника-М»

М.П.



Л.П.Мочалина



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Вид государственного акта И
Получатель государственного документа
ООО «ЛОКСМИТ» (ИНН 50/0010000000)
Дата регистрации
№ документа 73-77-11/2018/10.04-189
Подпись _____



Департамент городского имущества города Москвы
Управление оформления историко-культурно-земельных отношений
Процедуры, сблокировано
и сформировано печатью И серия
ИИ-01 201 9 г.
Исполнитель: И.И. Козлов
(подпись) (Фамилия, имя, отчество)



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 22.11.1999 № М-07-015483

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании доверенности бланк серии 77АБ № 5120056, удостоверенной нотариусом города Москвы Тарасовой Галиной Васильевной 24.12.2014, о чем внесена запись в реестр за № 1-9955, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Мочалиной Любови Павловны, действующей на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 22.01.2013 по делу № А40-51687/12-70-138 «Б», определения Арбитражного суда города Москвы от 28.01.2015 по делу № А40-51687/12, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 19.03.2015 вх. № ДГИ-1-203286/15, распоряжения Правительства Москвы от 03.02.2015 № 35-ПП, разрешения Комитета государственного строительного надзора города Москвы на строительство № RU77183000-009571 от 27.06.2014, дополнительного соглашения № 3 от 18.02.2015 к Инвестиционному контракту от 01.02.2007 (реестровый № 12-010622-5701-0081-00000-07), в редакции дополнительных соглашений от 25.08.2009 № 1, от 21.01.2014 № 2, на реализацию инвестиционного проекта по адресу: Мичуринский проспект, вл.31 внести изменения в договор аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483.
2. Пункт 4.2.1 раздела 4 «Особые условия договора» исключить.
3. Пункт 4.2.2 раздела 4 «Особые условия договора» изложить в следующей редакции:
«4.2.2. Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию многофункционального медицинского центра (II этап реализации инвестиционного проекта) в срок до 28 января 2017 г.»
4. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 21.11.2014 № 687-ПП Приложение 1 «Расчет арендной платы» к Договору от 22.11.1999 № М-07-015483 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483 с 01.01.2015.



5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 22.11.1999 № М-07-015483.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества
города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674 КПП 770501001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделении 1 Главного управления
Центрального банка Российской
Федерации по Центральному
федеральному округу г.Москва
Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 959-18-88

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«Клиника-М»
Юридический адрес: 125047, г.Москва,
ул.Александра Невского, д.19/25, стр.1
Почтовый адрес: 117042, г.Москва, в/я 108

ИНН 7710393849 КПП 771001001
ОКПО 38980320
Расчетный счет
№ 40702810300000001405
в КБ «ЕВРОТРАСТ» (ЗАО)

Корреспондентский счет
№ 30101810400000000762
БИК 044525762
Телефон (495) 209-03-12
(909) 166-35-08

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы



Г.И.Халова

Исполнитель:
Круглова Л.Н.

От Арендатора:

Конкурсный управляющий
общества с ограниченной
ответственностью «Клиника-М»



Л.П.Мочалина





Департамент культурного наследия
города Москвы
Управление формирования историческо-
культурно-ландшафтных объектов
Проектирование, сбор информации
и подготовка печати 4 листа
№ 13 2015

Исполнитель: *И.С. Сидорова* (подпись)



Приложение 1 к дополнительному
соглашению № М-07-015483
от «26» 15 2015 г.
к договору аренды № М-07-015483
от 22.11.1999.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-015483-001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М»
Адрес участка: г.Москва, Мятуринский проспект, вл.31
Дело № ДГИ-1-203286/15
Кадастровый номер 77:07:0013004:136

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	2 400
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2015	руб.	48 839 448,00
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* с 01.01.2015	руб.	732 591,72
1.4.1. Годовая арендная плата** с 29.01.2017 применяется при нарушении п.4.2.2 условий договора	руб.	1 465 183,44
1.4.2. Годовая арендная плата** с 29.07.2017 применяется при нарушении п.4.2.2 условий договора	руб.	2 930 366,88

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

** В случае принятия решения о продлении сроков проектирования и строительства объекта размер арендной платы подлежит уточнению.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО- 45 325 000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС № М-07-015483-001. НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.



4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы



Г.И.Халова

От Арендатора:

Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «Клиника-М»



Л.П.Мочалина





Департамент городского искусства
города Минска
Управление оформления историческ
искусственно-земельных отношений
Промуерова, сбропировано
и сериально печатью 4 листа
№ 12 2015
Исполнитель: *Яс* *Семикова*
(подпись) (подпись)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**г. Москва
20 ноября 2015г.

Дело № А40-51687/12

Резолютивная часть определения объявлена 19 ноября 2015г.
Определение в полном объеме изготовлено 20 ноября 2015г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Кондрат Е.Н. (шифр судьи 70-138 «Б»),
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ильчук Е.В.,
рассмотрев в судебном заседании вопрос об утверждении кандидатуры
конкурсного управляющего в дело о банкротстве ООО «Клиника-М»
по делу о банкротстве Общества с ограниченной ответственностью «Клиника-М»
(ИНН/ОГРН 7710393849/1037710076084)

в судебном заседании приняли участие: представитель кредитора ЗАО «Клиника» -
Болотов Е.А. (паспорт, доверенность от 01.06.2015), представитель кредитора ЗАО
«Гранд Строй»- Кандырин О.А. (паспорт, доверенность от 21.10.2015),

УСТАНОВИЛ: Решением Арбитражного суда города Москвы от 22 января 2013
г.по делу №А40-51687/12-70-138 «Б» Общество с ограниченной ответственностью
«Клиника-М» (ИНН/ОГРН 7710393849/1037710076084) признано несостоятельным
(банкротом).

В отношении Общества с ограниченной ответственностью «Клиника-М»
(ИНН/ОГРН 7710393849/1037710076084) открыто конкурсное производство сроком на
шесть месяцев.

Конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью
«Клиника-М» (ИНН/ОГРН 7710393849/1037710076084) суд утвердил Мочалину
Любовь Павловну, члена НП «СМСОАУ», ОГРН ИП 304770001248733, рег. номер 10,
адрес для направления корреспонденции: 117042, г. Москва, а/я 108.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.09.2015г. Мочалина
Любовь Павловна отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего
ООО «Клиника-М».

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос об
утверждении кандидатуры конкурсного управляющего ООО «Клиника-М».

В материалы дела поступили документы из СРО.

Лица участвующие в деле не возражал против утверждения заявленной СРО
кандидатуры конкурсного управляющего.

Заслушав мнение участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, оценив
представленные документы, суд считает возможным утвердить в качестве конкурсного
управляющего ООО «Клиника-М» кандидатуру конкурсного управляющего Мочалина
Романа Викторовича, учитывая следующее:

28.07.2015 г. в Арбитражный суд города Москвы поступила жалоба ЗАО
«Клиника» на действия (бездействия) конкурсного управляющего ООО «Клиника-М»
Мочалиной Л.П.



По результатам рассмотрения указанной жалобы, 29.09.2015г. было вынесено определение Арбитражного суда г.Москвы об отстранении Мочалиной Л.П. от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Клиника-М» в связи с ненадлежащим выполнением функций, предусмотренных ст.129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с п.25 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. N 60 собрание кредиторов вправе принять решение о выборе арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации как до судебного заседания по вопросу об освобождении (отстранении) арбитражного управляющего, так и после принятия судебного акта об этом.

В материалы дела представлен протокол собрания кредиторов от 06.11.2015г. Повестка собрания заключалась в рассмотрении вопроса о выборе арбитражного управляющего или СРО из числа членов которой, арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий. Принято решение о выборе кандидатуры Мочалина Романа Викторовича из числа членов Ассоциации «СМСОАУ».

В материалы дела представлены сведения из Ассоциации «СМСОАУ» согласно которым, кандидатура Мочалина Романа Викторовича соответствует требованиям ст.ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и может быть представлена в Арбитражный суд города Москвы для утверждения в качестве арбитражного управляющего ООО «Клиника-М».

Для утверждения конкурсным управляющим должника ООО «Клиника-М» Ассоциации «СМСОАУ» направлено в суд представление на арбитражного управляющего Мочалина Романа Викторовича (адрес для направления почтовой корреспонденции: 117042, г.Москва, а/я 7) о соответствии кандидата требованиям ст.ст.20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и заявление Мочалина Романа Викторовича о согласии быть утвержденным конкурсным управляющим ООО «Клиника-М».

Поскольку отводов данной кандидатуре заявлено не было, арбитражный управляющий соответствует требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то в силу п. 4 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд утверждает конкурсным управляющим ООО «Клиника-М» Мочалина Романа Викторовича.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 20.4, 22, «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Утвердить конкурсным управляющим Общество с ограниченной ответственностью «Клиника-М» (ИНН/ОГРН 7710393849/1037710076084) Мочалина Романа Викторовича.

2. Обязать Мочалину Любовь Павловну передать в 3-дневный срок Мочалину Роману Викторовичу все документы по конкурсному производству, оформив соответствующие документы по акту приема-передачи.

3. Акт приема-передачи представить в суд незамедлительно.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в 14-дневный срок.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КЛИНИКА-М"

ОГРН 1037710076084

ИНН/КПП 7710393849/771001001

по состоянию на 22.03.2016

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КЛИНИКА-М"
2	Сокращенное наименование	ООО "КЛИНИКА-М"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1037710076084 07.10.2003
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	125047
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО
7	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 19/25
8	Корпус (строение и т.п.)	СТРОЕНИЕ 1
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6157748482820 21.12.2015
Сведения о регистрации		
10	Способ образования	СОЗДАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ДО 01.07.2002
11	ОГРН	1037710076084
12	Дата присвоения ОГРН	07.10.2003
13	Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	002.060.425
14	Дата регистрации до 1 июля 2002 года	28.09.2001
15	Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1037710076084 07.10.2003
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
17	Наименование регистрирующего органа	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ
18	Адрес регистрирующего органа	125373, Г.МОСКВА, ПОХОДНЫЙ ПРОЕЗД, ДОМОВЛАДЕНИЕ 3, СТР 2
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2137746893018 08.02.2013
Сведения о состоянии юридического лица		
20	Состояние	НАХОДИТСЯ В СТАДИИ ЛИКВИДАЦИИ





Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

ООО "Клиника-М"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Клиника-М"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата
(наименование регистрирующего органа)28 сентября 2001 № 002.060.425
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 3 7 7 1 0 0 7 6 0 8 4

Дата внесения записи 06 октября 2003
(дата) (месяц прописью) (год)Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы

(Наименование регистрирующего органа)

Зам.руководителя инспекции
Советник налоговой службы
РФ 2 рангаИванова Л.Н.
серия 77 № (подл.) 003193482

МП



ООО «ЛОКСМИТ»

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ











18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ



Навигация в Москве > Ждановская > Продажа зданий в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Академическая > просп. 60-летия Октября

Здание в бизнес-центре Академический
 Москва, район Академический, просп. 60-летия Октября, 9С2 [Показать на карте](#)
 Академическая, 10 мин. пешком

3 540 000 000 руб.
 285 992 руб. за м², включая НДС, продажа


[Следить за изменением цены](#)

+7 495 768-47-44 , +7 916 831-51-40
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Бизнес-центр «Академический»

Год постройки:	1994
Общая площадь:	12 378 м ²
Этажей в здании:	8
Линей домов:	первая
Класс:	B+
Участок:	0,4 га
Классификация:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Бизнес-центр класса B+. 10 мин. пешком от м. Академическая. Продается здание бизнес-центра класса B+ с отдельной помещений и инженерно-техническим оснащением. Общая




ЦИАН ID 28717

+7 495 768-47-44 , +7 916 831-51-40
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН


Бизнес-центр «Академический»

Год постройки:	1994
Общая площадь:	12 378 м ²
Этажей в здании:	8
Линей домов:	первая
Класс:	B+
Участок:	0,4 га
Классификация:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Бизнес-центр класса B+. 10 мин. пешком от м. Академическая. Продается здание бизнес-центра класса B+ с отдельной помещений и инженерно-техническим оснащением. Общая площадь офисных помещений 9000 м². Планировка кабинетная, открытая. В здании установлены центральное отопление, автоматизированная система вентиляции и кондиционирования, противопожарная система, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа, на входе организованы два контрольных поста. Сменная мажорная лестница. Здание заполнено арендаторами, на коротких договорах. Количество этажей: 8; здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Лифты: 4. Провайдеры: коммерческие. Лог: 29933.

Rentwik Real Estate  [info](#)
 +7 495 768-47-44 , +7 916 831-51-40
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



ЦИАН ID 28717

<https://www.cian.ru/sale/commercial/159239396/>

здание

Москва, район Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 37к1 [Показать на карте](#)

Проспект Вернадского, 2 мин. пешком

2 000 000 000 руб.
285 715 руб. за м², включая НДС, продажа

[Следить за изменением цены](#)







+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78
Пожалуйста, обратите внимание, что наше это объявление на ЦИАН

О здании

Общая площадь: 7 000 м²
Этажей в здании: 4

Здание (ОС), 2 мин. пешком от м. Проспект Вернадского. Редевелопмент ЮЗАО близость к метро, полная реконструкция в 2016 г., высококачественная отделка снаружи и внутри - ремонт собственник делал под себя, функциональная планировка - все это отдельно стоящее здание класса Б+ на проспекте Вернадского. Автоматизированная система управления зданием и инженерных систем. Большая парковка на 100 машиномест: подземная двухуровневая на 53 машины, наземная - на 55 мест. Выделенный электрический ввод - 360 кВт. Количество этажей: 4, здание: козырек (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 2. Лот 29359

Rentavik Real Estate [Показать телефон](#)
[ОТВЕРНУТЬ ЗАЯВКУ](#)

ЦИАН ID 28717

<https://www.cian.ru/sale/commercial/159238449/>

Недвижимость в Москве > Юанерская > Продажа зданий в Москве > ЮЗАО > Гагаринский > метро Воробьевские горы > Ленинский проспект

здание

Москва, район Гагаринский, Ленинский просп., 38А [Показать на карте](#)

Воробьевские горы, 15 мин. пешком

920 001 481 руб.
230 373 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 110-80-90
Пожалуйста, обратите внимание, что наше это объявление на ЦИАН



О здании

Тип здания: административное здание
Общая площадь: 5 997 м²
Этажей в здании: 5

Продается бизнес центр наполненный арендаторами. Офисный ремонт, своя наземная и подземная парковки, есть кафе, вход по карте, зона ресепшн. Номер лота на нашем сайте: 21915.

Penny Lane Коммерческая [Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

ЦИАН ID 12867384

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154660798/>

офис

Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 31к7

Показать на карте

Университет, 7 мин. на машине

1 875 000 – 8 250 000 руб. в месяц
22 500 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64

Помогите сделать этот объект более привлекательным на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


Об объекте

Площадь:	1 000 – 4 400 м ²
Этаж:	2 из 3

О здании

Общая площадь:	4 400 м ²
----------------	----------------------

Офис, 7 мин. транзит от м. Университет. В просторном ЗАО, ЮЗАО на выходе из метро предлагаем новый современный многофункциональный комплекс. Ближайшее метро Раменки. Отличный критический трафик, зеленое окружение, высотный жилой массив, близость метро, хороший паркинг. Наличие нескольких входных групп позволяет разместить как ПСН с большой проходимостью, так и тихий офис. Новое монолитное здание, высокое качество строительных работ, современная инженерия, свободная планировка, высокие потолки 3,4 м, обилие естественного освещения, эксплуатируемая кровля (теннисный корт, тренажеры, кафе - зоны отдыха для сотрудников БИД), доступ 24 ч. Двухуровневый подземный и наземный паркинг. Лифты с парковкой на эксплуатируемую кровлю, удобная среда для маломобильных групп населения. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой после ремонта, без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Проводящие: оптоволоконные. Дл. 38720



ЦИАН ID 28717

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159233859/>

офис

Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 6

Показать на карте

Университет, 5 мин. пешком

4 290 667 руб. в месяц
32 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 255-74-71

Помогите сделать этот объект более привлекательным на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	1 609 м ²
Этаж:	6 из 6
Доступ:	пропускная система

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	1 609 м ²

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При заказе сообщите ID 1530)

Торгово-офисный центр "Капиталист" представляет собой восьмизэтажное здание, расположенное в Западном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подземных путей со стороны проспекта Вернадского и Ленинского проспекта. Основные преимущества: охраняемая территория, современная инженерия и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, развитая инфраструктура, насыщенность района, охраняемые подземная и наземная парковка на прилегающей территории.



ЦИАН ID 317752

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159262528/>

офис

Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп., 80
 Показать на карте

12 812 334 руб. в месяц
 14 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Позвонить телефону

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	10 982 м ²
Этаж:	2 из 12
Мебель:	есть


О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	10 982 м ²

Просьба агентам не звонить. По каждой причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается офис, общей площадью 10982 м², расположенные в 200 метрах от Ленинградского проспекта.

- контроль доступа на территорию;
- видеонаблюдение, охрана;
- круглосуточный режим работы;



ЦИАН ID 11217516

<https://www.cian.ru/rent/commercial/147651450/>

офис

Москва, район Раменки, просп. Вернадского, 8
 Показать на карте

Университет, 7 мин. пешком

381 667 – 763 333 руб. в месяц
 22 900 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 495 648-62-84
 Пожалуйста, помните, что платит это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	200 - 400 м ²
Этаж:	5 из 12
Планировка:	кабинетная
Остаток:	офисная отрезка

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B+
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное

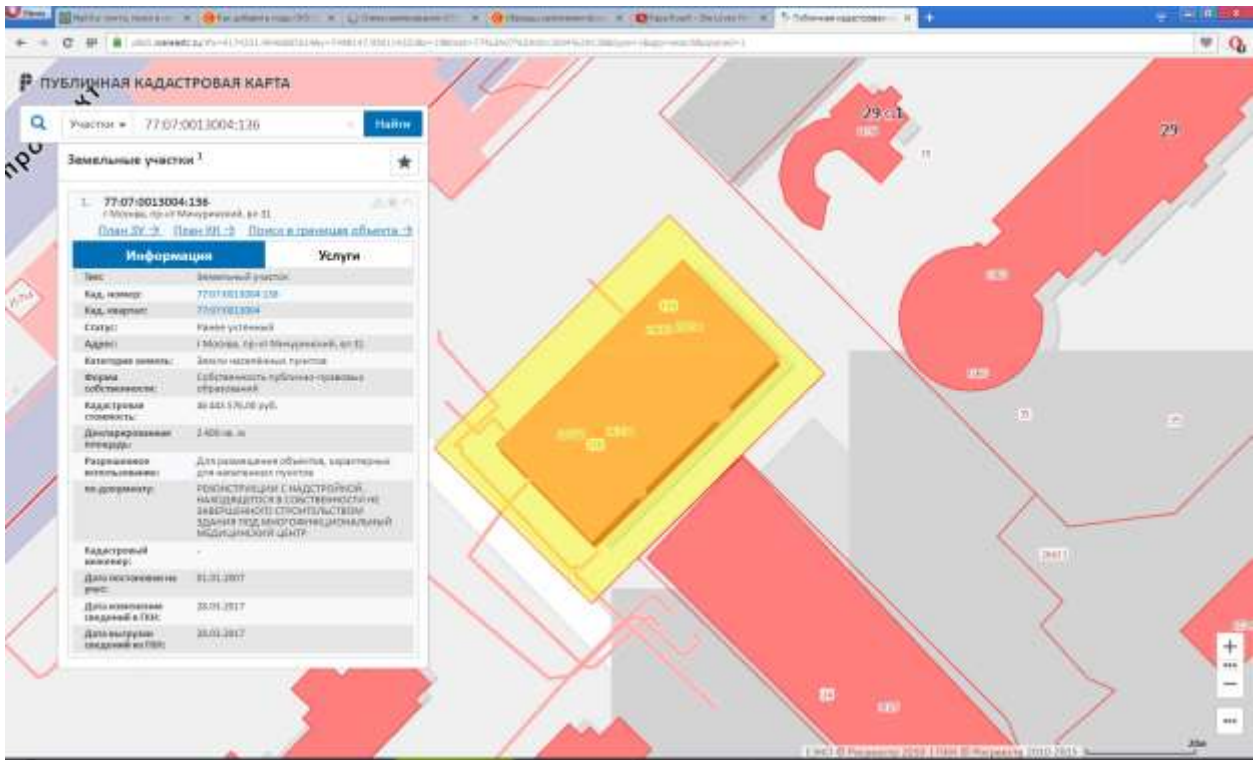
Офис в аренду 400 метров. Новый офисный комплекс, состоящий из двух 12-этажных башен, общая площадь которого около 11 700 кв. м. Кабинетная планировка. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу, центру города и аэропорту "Внуково". Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость.



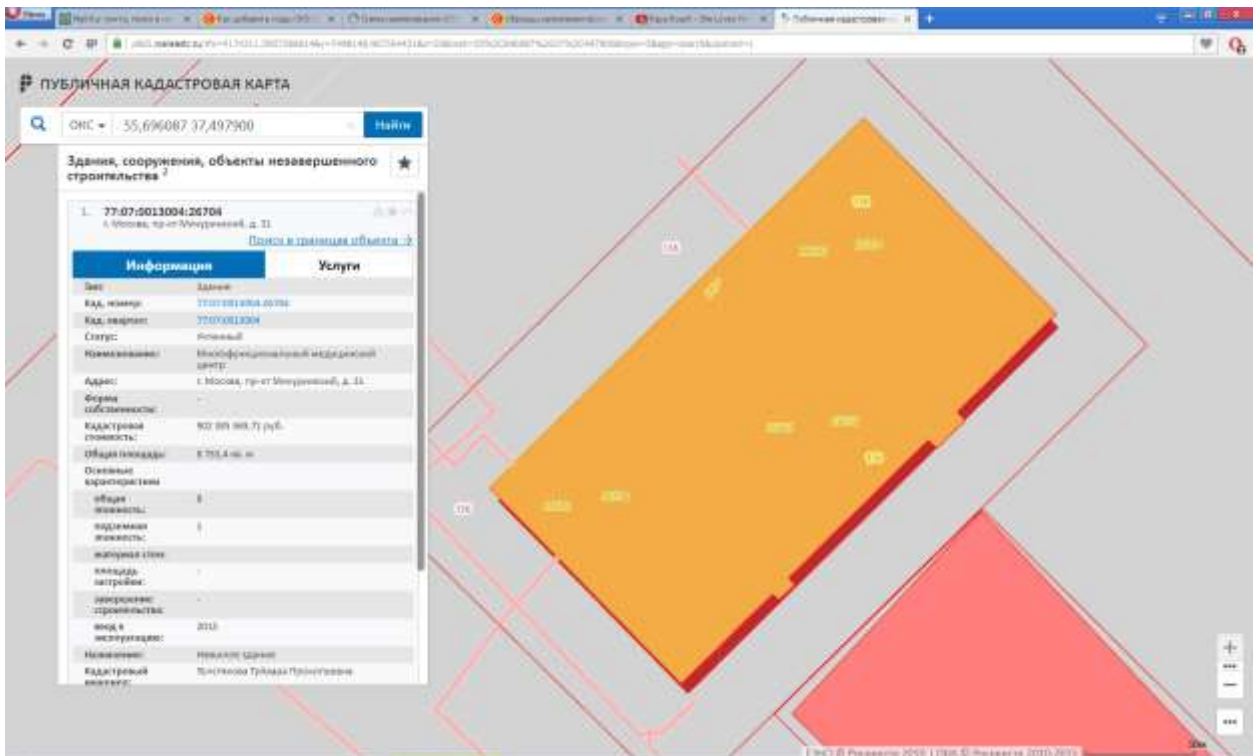
ЦИАН ID 10288208

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159255240/>





<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4174231.9046687614&y=7498147.950114322&z=19&text=77%3A07%3A0013004%3A136&type=1&app=search&opened=1>



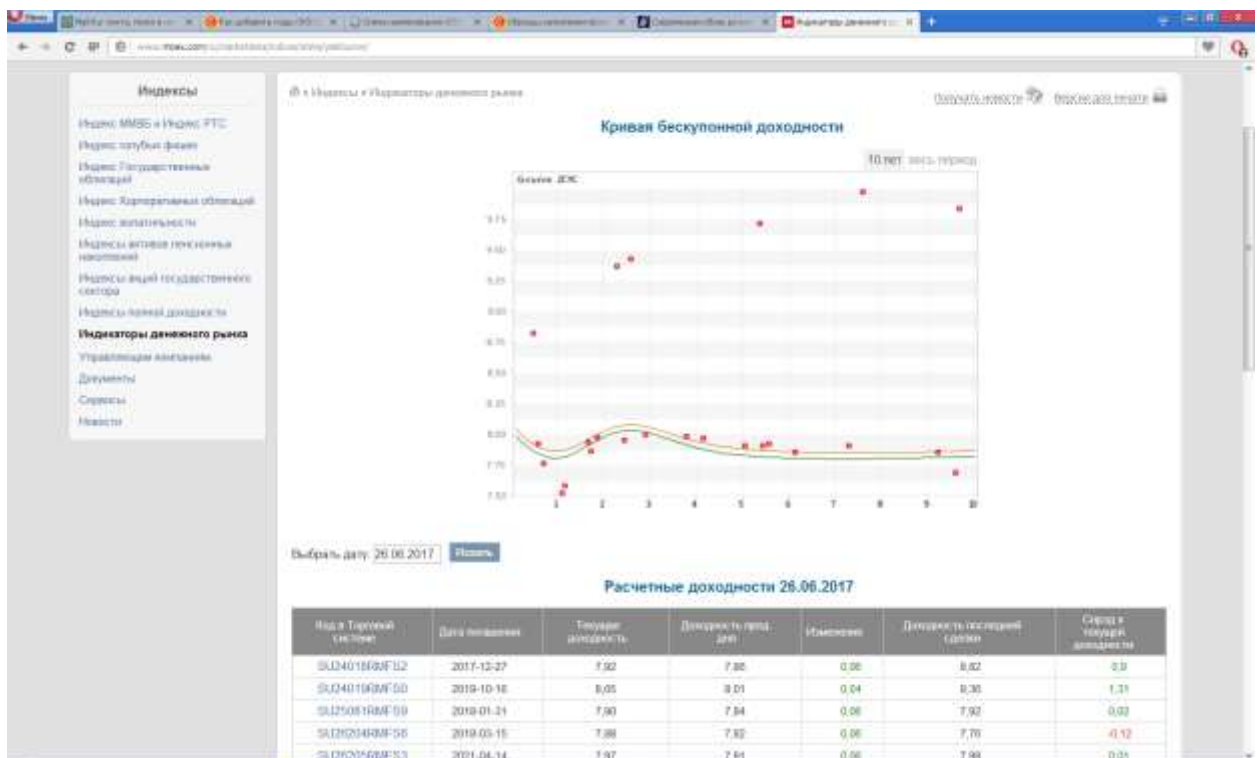
<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4174211.5957286814&y=7498148.967504421&z=20&text=55%2C696087%2037%2C497900&type=5&app=search&opened=1>

Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые комиссией (до 11.01.2010)
 Курсы валют на период до 01.07.1992
 Официальные курсы Госбанка СССР
 Другие информационные сообщения

Центральный банк Российской Федерации установил с 24.06.2017 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
030	AUD	1	Австралийский доллар	45,2136
944	AZN	1	Азербайджанский манат	35,0406
051	AMD	100	Армянский драм	12,4258
933	BYN	1	Белорусский рубль	30,9742
975	BGN	1	Болгарский лев	34,1108
986	BRL	1	Бразильский реал	17,8032
346	BIF	100	Бурундский франк	21,5756
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	52,4760
344	HKD	10	Гонконгский доллар	76,4914
208	DKK	10	Датская крона	69,7035
840	USD	1	Доллар США	59,6564
978	EUR	1	Евро	66,6790
358	INR	100	Индийский рупий	92,5551
398	KZT	100	Казахстанский тенге	18,2947
124	CAD	1	Канадский доллар	45,1429
317	KGS	100	Киргизский сом	88,4768

https://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=26.06.2017



Выбор даты: 26.06.2017

Расчетные доходности 26.06.2017

Над и Торговля тикеры	Дата погашения	Теоретическая доходность	Доходность по факту, ддд	Изменение	Доходность по факту по ддддд	Средн к теоретической доходности
SLD4015RWF-S2	2017-12-27	7,62	7,66	0,06	6,82	0,9
SLD4015RWF-S0	2019-10-16	6,00	6,01	0,04	6,30	1,21
SLD2001RWF-S9	2018-01-31	7,60	7,64	0,06	7,92	0,92
SLD2004RWF-S6	2018-05-15	7,88	7,82	0,06	7,78	-0,12
SLD2005RWF-S3	2021-04-14	7,97	7,91	0,06	7,69	0,91
SLD2007RWF-S8	2027-06-09	7,87	7,83	0,04	7,68	-0,19
SLD2008RWF-S7	2019-02-27	7,95	7,91	0,04	7,83	-0,02
SLD2009RWF-S5	2022-07-26	7,99	7,94	0,05	7,90	0,01
SLD210RWF-S3	2019-12-11	6,00	6,00	0,04	7,85	-0,11
SLD211RWF-S1	2023-01-25	7,98	7,93	0,06	7,92	0,04
SLD2112RWF-S9	2028-01-19	7,88	7,83	0,06	7,84	-0,04
SLD214RWF-S5	2020-05-27	6,00	6,01	0,05	7,09	-0,07
SLD215RWF-S2	2023-06-16	7,97	7,82	0,05	7,65	-0,02
SLD216RWF-S0	2019-05-15	7,99	7,85	0,04	7,97	-0,02
SLD217RWF-S8	2021-06-18	7,94	7,90	0,06	7,90	0,02
SLD218RWF-S6	2021-08-17	7,92	7,87	0,05	7,91	-0,01
SLD219RWF-S4	2020-06-16	7,87	7,82	0,05	7,85	-0,02
SLD220RWF-S2	2022-12-07	7,98	7,83	0,05	7,90	0,02
SLD221RWF-S0	2023-03-23	7,93	7,89	0,04	6,81	0,09
SLD222RWF-S8	2024-10-16	7,86	7,81	0,05	7,90	0,04
SLD900RWF-S2	2025-01-29	7,87	7,82	0,05	6,97	2,1
SLD9007RWF-S0	2027-03-30	7,87	7,83	0,04	6,83	1,99
SLD9008RWF-S8	2029-10-03	7,98	7,85	0,04	6,86	1,97
SLD9009RWF-S6	2030-05-05	7,92	7,88	0,04	6,71	1,79
SLD9010RWF-S4	2034-12-06	7,94	7,90	0,04	6,13	2,19


SLD214RWF-S5	2020-05-27	6,00	6,01	0,05	7,09	-0,07
SLD215RWF-S2	2023-06-16	7,97	7,82	0,05	7,65	-0,02
SLD216RWF-S0	2019-05-15	7,99	7,85	0,04	7,97	-0,02
SLD217RWF-S8	2021-06-18	7,94	7,88	0,06	7,95	0,02
SLD218RWF-S6	2021-08-17	7,92	7,87	0,05	7,91	-0,01
SLD219RWF-S4	2020-06-16	7,87	7,82	0,05	7,85	-0,02
SLD220RWF-S2	2022-12-07	7,98	7,83	0,05	7,90	0,02
SLD221RWF-S0	2023-03-23	7,93	7,89	0,04	6,81	0,09
SLD222RWF-S8	2024-10-16	7,86	7,81	0,05	7,90	0,04
SLD900RWF-S2	2025-01-29	7,87	7,82	0,05	6,97	2,1
SLD9007RWF-S0	2027-03-30	7,87	7,83	0,04	6,83	1,99
SLD9008RWF-S8	2029-10-03	7,98	7,85	0,04	6,86	1,97
SLD9009RWF-S6	2030-05-05	7,92	7,88	0,04	6,71	1,79
SLD9010RWF-S4	2034-12-06	7,94	7,90	0,04	6,13	2,19
SLD9011RWF-S2	2020-01-29	6,00	6,00	0,04	6,42	1,36
SLD9012RWF-S0	2022-11-16	7,89	7,84	0,05	6,71	1,62
SLH005RWF-S3	2019-01-08	7,92	7,87	0,05	6,00	
SLH001RWF-S1	2025-06-26	7,89	7,84	0,05	6,00	
SLH0012RWF-S9	2029-06-05	7,89	7,85	0,04	6,00	
SLH0014RWF-S5	2018-06-29	7,98	7,82	0,06	7,59	-0,3
SLH0018RWF-S6	2021-11-24	7,98	7,93	0,05	6,00	
SLH0019RWF-S4	2019-03-26	7,94	7,89	0,05	7,88	-0,08
SLH0020RWF-S2	2026-02-06	7,90	7,82	0,04	6,89	0,12
SLH0021RWF-S0	2018-06-28	7,89	7,83	0,05	7,62	-0,38

Средн по погашениям, лет:	0,25	0,5	1	2	3	5	10	15	20	30
Доходность, % год	7,66	7,92	7,88	8,02	8,05	7,88	7,86	7,86	8,04	8,11
Изменение, % год	0,06	0,00	0,05	0,14	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04	0,03

<http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>



Продаю здание, Москва, м. Академическая, Большая Черемушкинская улица, 36К2



295 000 000 руб.

м. Академическая, 17 кв. м. пешком

Соборная площадь 4557 м², 5 этажей с подвалом, есть чердак (700 м²) безосновной кровлей. Здание кирпичное, 1955 г. г., перестроено в 80-е. Функциональное планировка, много окон, установлено 2 лифта. Штукатурка откосов 1-2 этажи с ремонтом под окнами, есть подвалы, воды и канализация, 3-5 этажи офисные, требуют ремонта.

- информация по объекту
 - нет родственных связей
 - нет семейных связей
- информация по зданию
 - 4 этажность
 - 1953 год постройки
 - 3 м площади
 - ОСН тип строения
 - 3-класс
- информация по участку
 - 25 га площади
- инфраструктура
 - АВТОМОБИЛЬНЫЕ стоянки
- контактная информация

Работает (часы)	номер для контроля
Купила	Телефон
Продажи	29.01.2011

Скажите, что вы видели объявление на Дем.ру

+7 (495) 765-40-29


СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 Инна Игоревна Колесникова
 Тел: +7 (495) 765-40-29
 +7 (985) 403-15-81

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
 Текст

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Недвижимость | Коммерческая

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bolshaya-cheremushkinskaya-ulica-154713794/>

Продаю здание, Москва, м. Белорусская, Ленинградский проспект, 5С7



310 400 000 руб.

м. Белорусская, 8 кв. м. пешком

Продается отдельно стоящее здание. Первый этаж домик, отдельный автомобильный и пешеходный трафик. Площадь - 1940 кв.м., 4 этажа - подвал, 2 этажа с парковкой и 2 са. двора. Парковка на 10 машин во дворе и встроено просторный гараж 48,7 кв.м. Большая часть помещений сдаются и аренда по краткосрочным договорам. Полный офисный бизнес. Спортивный клуб. Младу переговоры с сильной командой крупной сетью кафе/баров.

- информация по объекту
 - нет родственных связей
 - нет семейных связей
- информация по зданию
 - 4 этажность
 - 2.6 м площади
 - ОСН тип строения
- информация по участку
- контактная информация

Продажи	19.06.2011
---------	------------

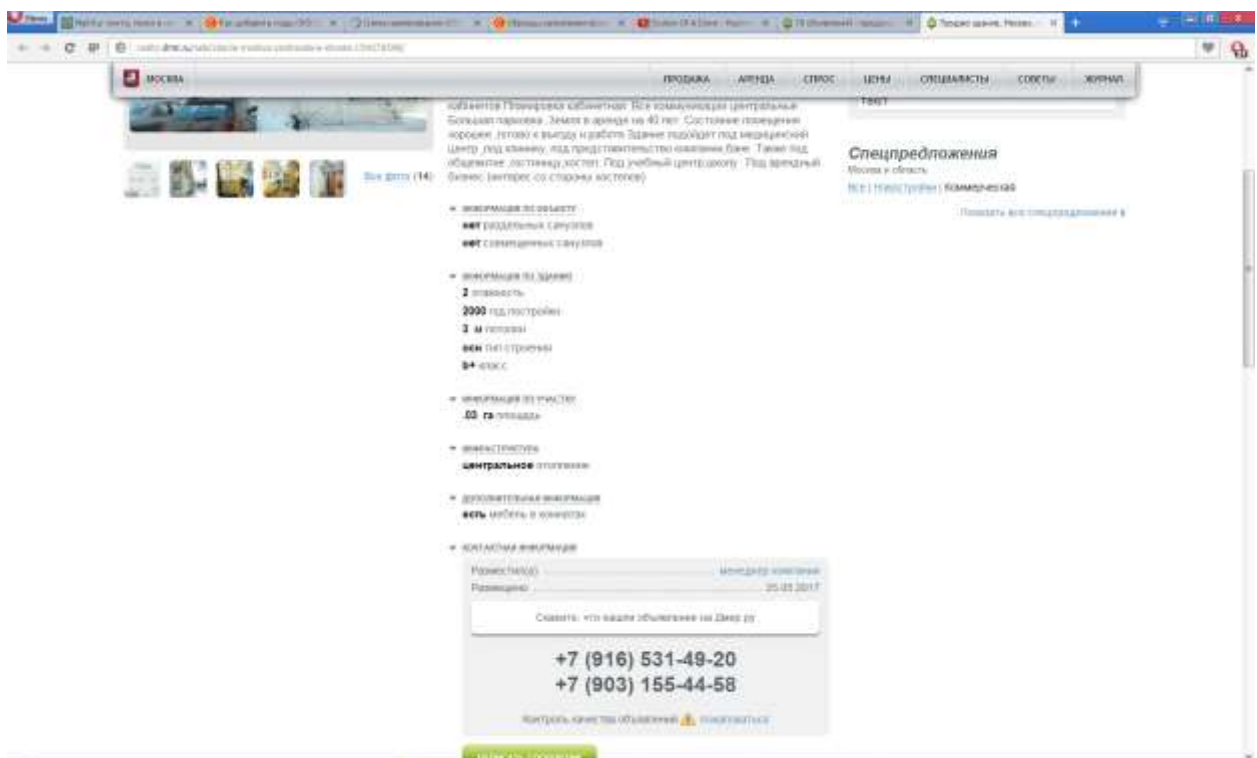
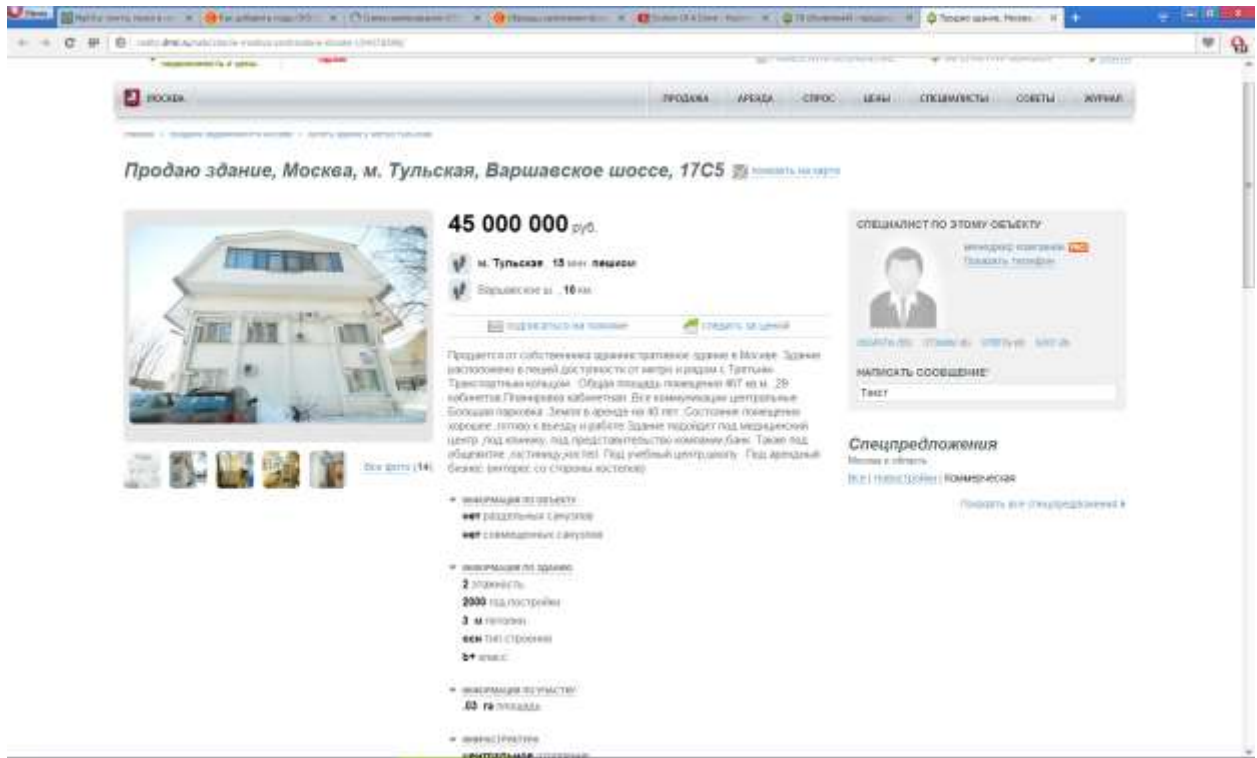
Скажите, что вы видели объявление на Дем.ру

+7 (985) 411-38-12

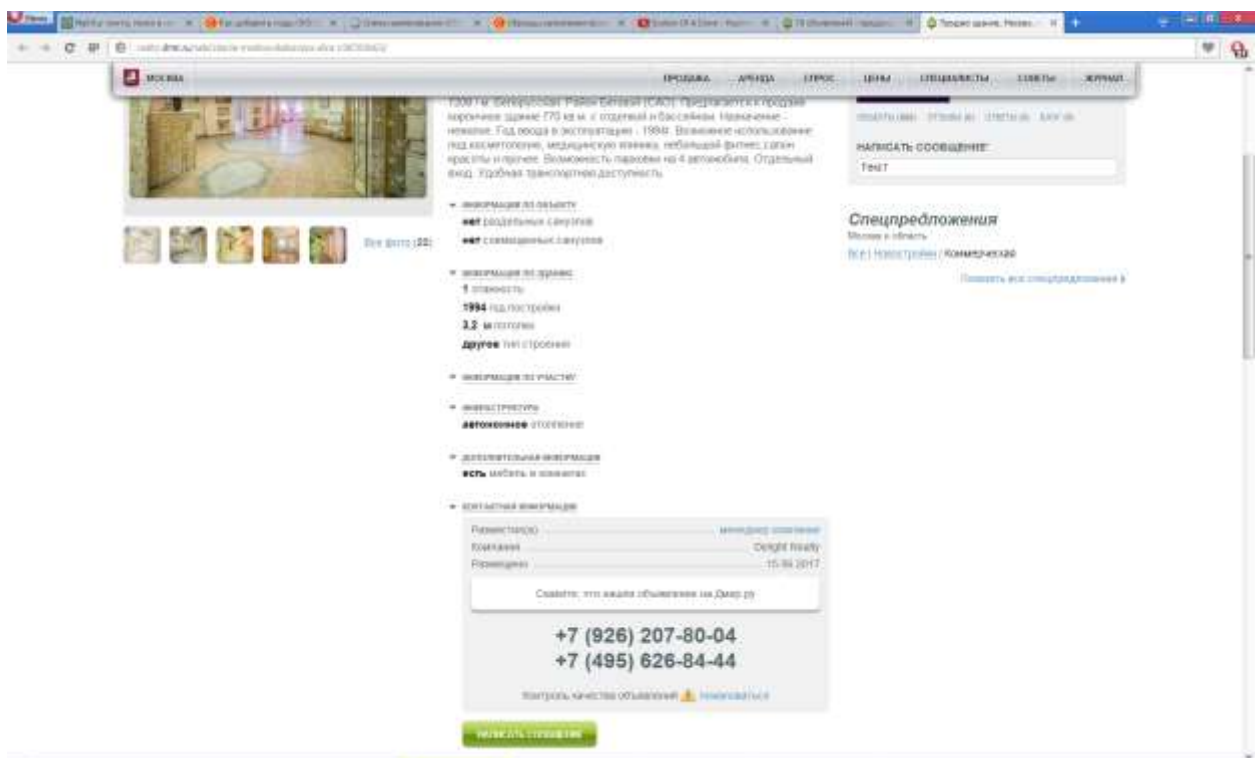
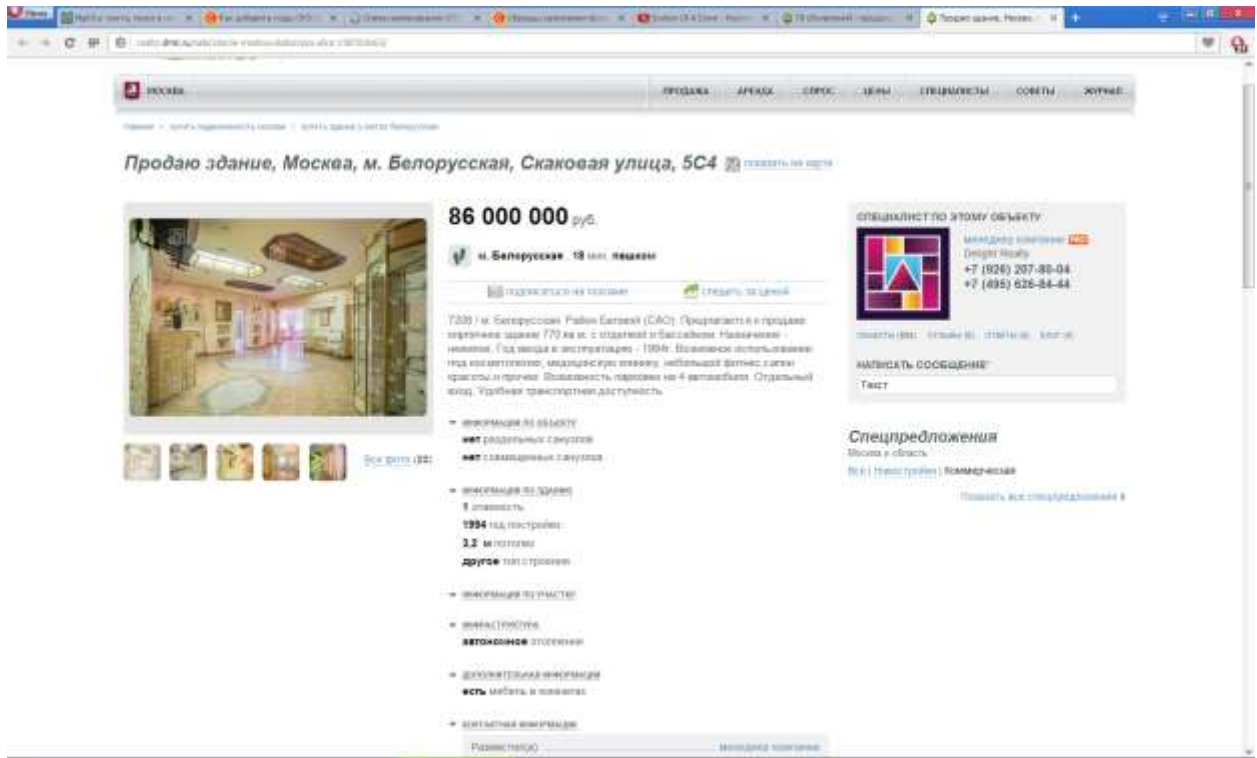
Контроль качества объявлений

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Недвижимость | Коммерческая

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-leningradskiy-prospekt-150330788/>



<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-varshavskoe-shosse-154078598/>




<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-skakovaya-ulica-158783663/>



ООО «ЛОКСМИТ»

Продаю здание, Москва, м. Таганская, улица Александра Солженицына, 23Асв [показать на карте](#)



110 000 000 руб.
свободная продажа

5 795 м²
м. Таганская, 7 мин. пешком

[подобрать услуги по ремонту](#) [следить за ценой](#)

В 2010 Продается здание на Таганке. Реставрация проведена в 2009 году, переоборудовано железобетонное, современное инженерно-техническое оборудование. Сохранены планировка позволят использовать помещение максимально эффективно и реализовать любой бизнес-проект здания. Здание 3х этажное: первый -122 кв.м., 1 этаж - 504 кв.м., 2 этаж 528 кв.м. Отличный вариант для сдачи или аренды. Предлагается на аренду с высокой арендной платой. Протяженность территории около 620 кв.м. - парковка на 10 мест и гаражами. Стерилизованные фонтаны.

Информация по объекту
3 количество этажей

Информация по зданию
795 м² общая площадь
3 этажность
м/ф тип строения

дополнительные возможности
нет лифта в здании

контактная информация

Компания:	Свято-Славяне
Контакт:	Свято-Славяне
Регистрация:	26.05.2017

Скажите, что вы видели объявление на Демир.ру

+7 (968) 485-94-60

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
Свято-Славяне
Свято-Славяне
+7 (968) 485-94-60
+7 (495) 787-76-74

ОБЪЕКТЫ: [ОБЪЕКТЫ](#) [УСЛУГИ](#) [ОБЪЕКТЫ](#) [ОБЪЕКТЫ](#)


НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
Текст

Спецпредложения
Москва и область
Вс | Понедельник | Коммерческая

[Посмотреть все спецпредложения >](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-aleksandra-solzhenicyna-151639286/>

Продаю здание, Москва, м. Аэропорт, Часовая улица, 16С9 [показать на карте](#)



160 000 000 руб.

5 2200 м²
м. Аэропорт, 12 мин. пешком

[подобрать услуги по ремонту](#) [следить за ценой](#)

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание 2009 года и находится в стадии реконструкции с земельным участком 0,182 га, назначение нежилое - ресторан, депозитарий, медицинский центр и т.д. Рассмотрите варианты аренды коммерческого партнерства.

Информация по объекту
нет родительских сертификатов
нет коммерческих сертификатов

Информация по зданию
2200 м² общая площадь
3 этажность
3 4 этажи
административное_здание тип строения
м/ф:

Информация по участку

контактная информация

Компания:	Индустриал Групп
Регистрация:	15.12.2016

Скажите, что вы видели объявление на Демир.ру

+7 (910) 418-88-87

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
Индустриал Групп
+7 (910) 418-88-87

ОБЪЕКТЫ: [ОБЪЕКТЫ](#) [УСЛУГИ](#) [ОБЪЕКТЫ](#) [ОБЪЕКТЫ](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
Текст


Спецпредложения
Москва и область
Вс | Понедельник | Коммерческая

[Посмотреть все спецпредложения >](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-chasovaya-ulica-112790979/>



Продаю здание, Москва, м. Щукинская, 1-й Пехотный переулок, 10 [показать на карте](#)



205 149 000 руб.

1603.4 м²

м. Щукинская, 10 мин. пешком

[Посмотреть на фото](#) [Позвонить по цене](#)

Москва, Северо-Западный административный округ, 1-й Пехотный переулок 10, м. Щукинская, подъезд №32, общ. кв. 1033.4 кв.м., 6/4 этаж, Прямая транспортная адм. (подземный этаж) по ул. 1-й Пехотный переулок д.10, в 10 минутах езды от м.Щукинская. Общая площадь 1033.4 кв.м., делая эксплуатацию здания / площади 107 кв.м. Здание в хорошем состоянии, коммуникации центральные. Земельный участок 5.10-ка. в долгосрочной аренде, озелененная территория. Здание расположено на первой линии, развитая инфраструктура - медицинские учреждения (аптека, больница, роддом), Отлично подходит под аренду, поставку газа. Свободный этаж Земельн. Ташева.

Информация по объекту:

- нет родительских квартир
- нет коммунальных квартир

Информация по зданию:

- 1033.4 м² общая площадь
- 4 комната

Контактная информация:

Применение:	минимум 10 человек
Компания:	Сеть элиты МСК
Регистрация:	10.04.2017

Скажите, кто искал объявление на Дамп.ру

+7 (926) 758-03-32

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ


Монитор Коммерс
Дата объявления МСК
+7 (926) 758-03-32

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Вкл.](#) [Наличие](#) [Готово](#) / [Коммерция](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-1y-pehotnyy-pereulok-15839614/>

Продаю здание, Москва, м. Новые Черемушки, Зюзинская улица, 6К2 [показать на карте](#)



589 998 160 руб.

свободная продажа

1 комната, свободная продажа

7870 м²

м. Новые Черемушки, 2 мин. транспортом

1 этаж из 3

[Посмотреть на фото](#) [Позвонить по цене](#)

Продается государственное здание общей площадью 7705,8 кв.м, состоит из 3-х корпусов и встроеной вышкой 165 кв.м, этаж 7870,8 кв.м, этаж гараж, 1-4, 2 и, 5-8. Земельный участок 90 кв.м. Площадь участка 0,737 га. Возможна сделка с выделением земельного участка в пользу объекта. Возможна бесплатная распродажа на 2 года, предлагается также установка системы видеонаблюдения. Студия и офисные стены, двери в прекрасном состоянии, новые коммуникации, кровля, в здании бригада рабочих и инженеров работаете несколько лет на объекте. Идеально как арендный бизнес: аптека, медицинский центр, салон, услуги авто и пр. Свободная территория, отличный паркинг на 65 автомобилей. Действующий арендный бизнес, заключены долгосрочные договоры аренды, с возможностью продления на Новые Черемушки - 1300 кв. м. Профсоюзная 1450 кв.м. Новое здание, офисная, все документы в порядке. Номер эта на здании (адрес) 248/2.

Информация по объекту:

- 1 комната
- 1 этаж
- 1 количество теплоточ

Информация по зданию:

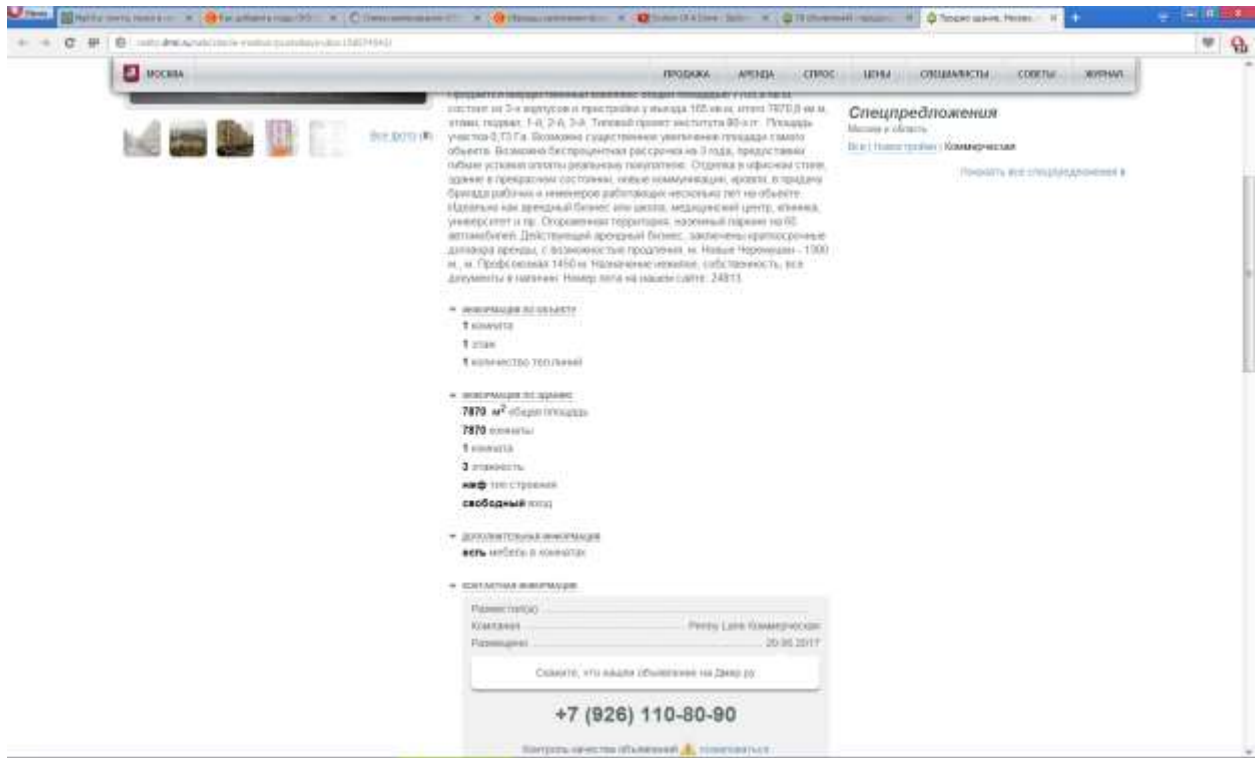
- 7870 м² общая площадь
- 7870 площадь
- 1 комната

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

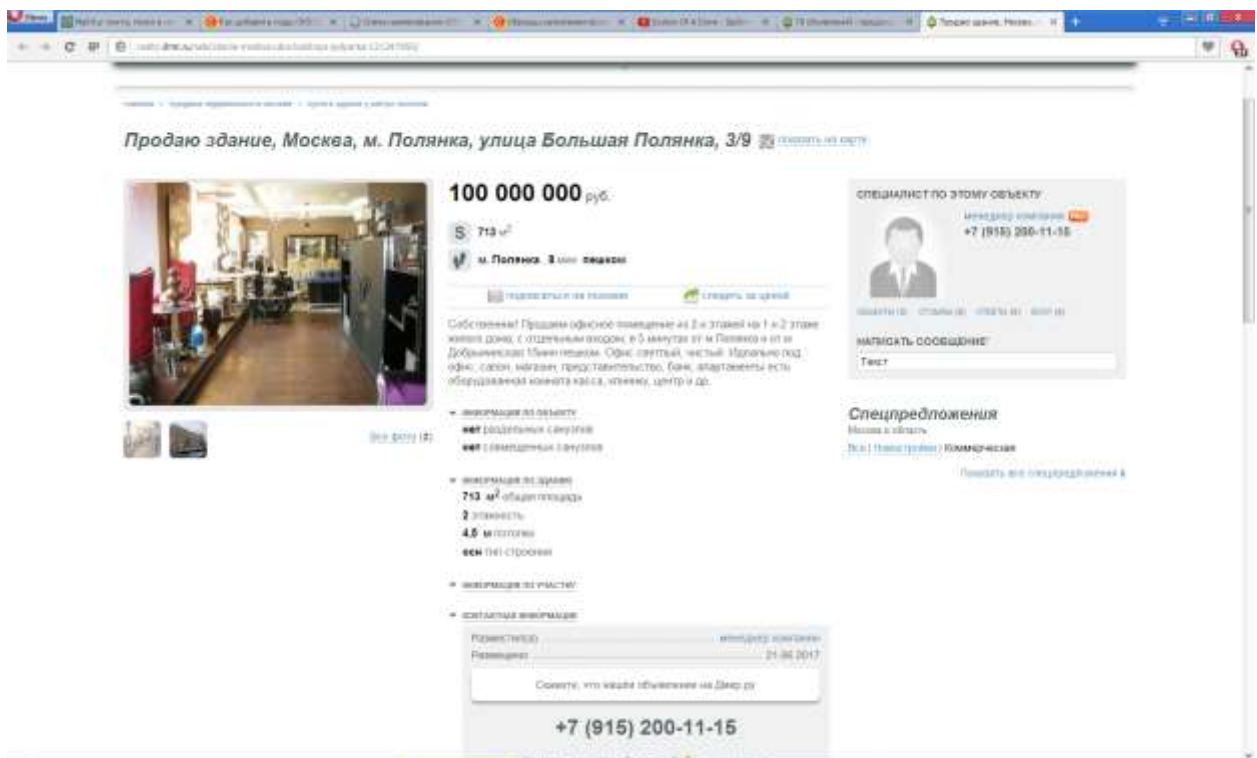
Регина Лилия Коммерс
[Позвонить по цене](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Вкл.](#) [Наличие](#) [Готово](#) / [Коммерция](#)



<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-zyuzinskaya-ulica-158574542/>



<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-bolshaya-polyanka-121347950/>

Продаю здание, Москва, м. Нахимовский проспект, Варшавское шоссе, 56С7 [Связаться по телефону](#)



130 000 000 руб.

5 2000 м²

м. Нахимовский проспект, 56С7, 1 этаж, нежилая

[Подписаться на новости](#) [Создать закладку](#)

Строение расположено в удобном месте, в центре делового квартала. Гостиная, холл, лаборатория, офис, охранного предприятия, кухня, оборудование, учебные заведения. Есть место для парковки машин. Выход прямо с двора Варшавского шоссе. Близ железнодорожной платформы и станции. Стены (сталь и бетон) в хорошем состоянии. Высота потолка от 3,5 до 4 м. Не пользуюсь по назначению. Здание расположено на зем. участке около 40 соток. Возможны варианты аренды.

Информация об объекте:

- нет раздельных санузлов
- нет совмещенных санузлов

Информация по зданию:

- 2000 м² общей площади
- 2 этажность
- осн тип строения

Информация об участке:

- актуальная информация

Результату	Минимум объектов
Категория	Частный номер
Размещение	20.09.2016

Советуем, кто хочет сэкономить на Дир.ру

+7 (926) 994-78-88
+7 (905) 539-15-90

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Миндур Александр

Частный номер
+7 (926) 994-78-88
+7 (905) 539-15-90

ПОСМОТРЕТЬ ОТЗЫВЫ ОТВЕТИТЬ ВОПРОС

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст

Спецпредложения

Москва и область

Все | Непопулярно | Коммерческая

[Посмотреть все спецпредложения >](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-varshavskoe-shosse-148124726/>

Продаю здание, Москва, м. Авиамоторная, проезд Завода Серп и Молот, 4 [Связаться по телефону](#)



275 000 000 руб.

м. Авиамоторная, 8 этаж, транспортное

[Подписаться на новости](#) [Создать закладку](#)

СОБСТВЕННИК Предлагается 8-этажное здание площадью 6810 м², расположенное на 1-й линии делового квартала. Здание без отделки, г.п. 5884, оборудован лифтами, средние 5-этажи 900 м², высота потолков 4,5 м, площадь 900 кв.м. лифтовое остекление фасада. Земельный участок 0,22 Га, ДДУ. Высочайший инвестиционный потенциал, идеальное здание для развития любого проекта, организации офиса, центра, кухни, гостиницы, административного здания и т.д. Удобная транспортная доступность, ТТХ 300 м. выезд в любом направлении. Современное бизнес окружение. В здании развивается комплексная схема застройки. Стоимость 275 000 000 руб. без НДС.

Информация об объекте:

- нет раздельных санузлов
- нет совмещенных санузлов

Информация по зданию:

- 2 этажность
- 4,5 м потолка
- нет тип строения
- в-класс

Информация по участку:

- 22 га площадь

Актуальная информация:

- нет работы в комплексе

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Борис Подваловский

Частный номер
+7 (916) 083-61-81
+7 (916) 072-03-03

ПОСМОТРЕТЬ ОТЗЫВЫ ОТВЕТИТЬ ВОПРОС

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст

Спецпредложения

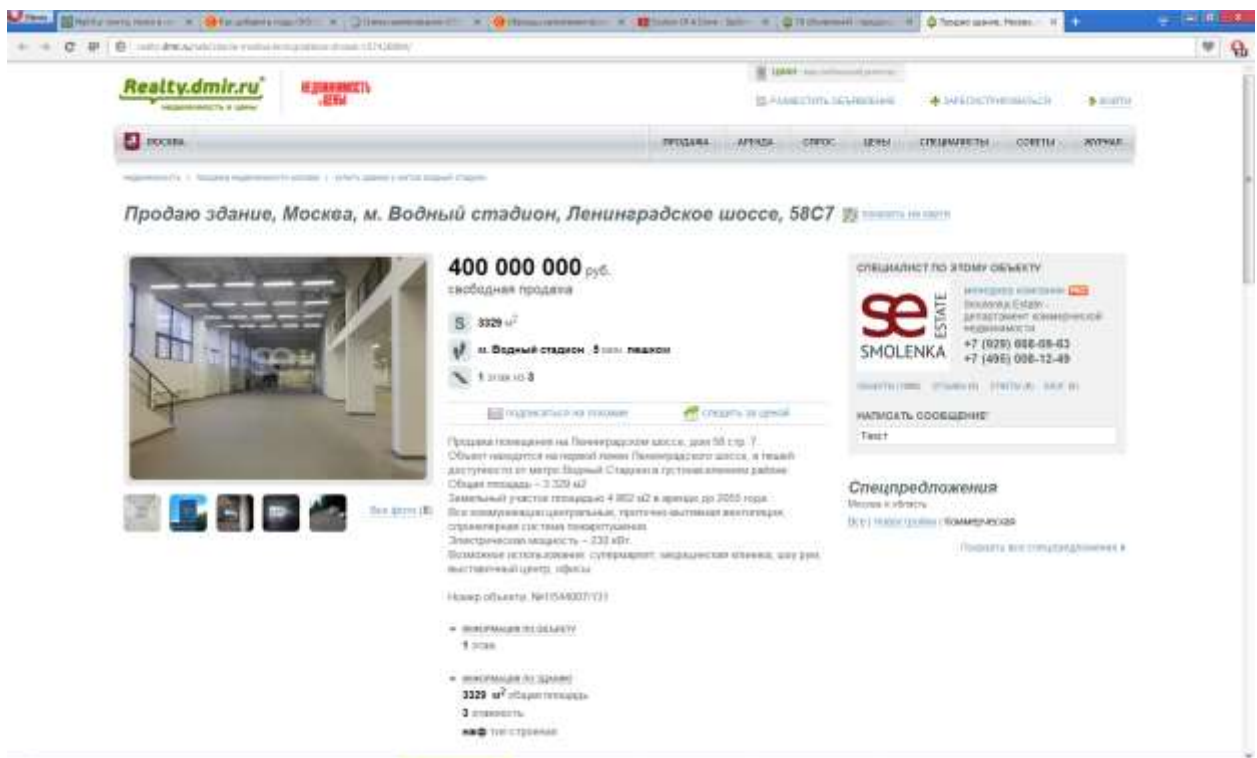
Москва и область

Все | Непопулярно | Коммерческая

[Посмотреть все спецпредложения >](#)



<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-proezd-zavoda-serp-i-molot-155560282/>



МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИТ ЦЕНА ОБЩАЯСТЫ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в районе Тверской

РЕГИОН: Москва | ПУНКТИОНАЛЬНОСТЬ: Офисы | РАЙОН: Тверской (174)

Панельная (388) | Даниловский (303) | Кольцово (300) | Замосковский (281) | Хованские (252) | Тверской (174) | Мещанский (167)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 147 414 137 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 11 234 887 РУБ. (+ 8.31%)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 319 288 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 0 632 РУБ. (+ 1.85%)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Офисы Москвы, Тверской р-н

Региональная информация
Москва, район Тверской

Административный округ: Центральный
Ближайшая станция метро: Воротынская, Маврово, Новослободская, Пушкинская, Тверская, Тургеневская, Чесменская, Цветной бульвар, О4 990, О4 992, О4 993

Численность населения: 100 000
Площадь (в кв): 100 000 кв. м
Основные магистрали и улицы: ул. Маврово, ул. Новослободская, ул. Садовая, ул. Тургеневская, ул. Чесменская

Оценка недвижимости

РЕГИОН: Москва | ПУНКТИОНАЛЬНОСТЬ: Квартиры

ВЕСИ: Любое метро | не выбрано

СРОК:

СМАРТ-УС: ЭКОНОМИЧЕСКОЕ

КОМПАКТНОСТЬ КОМНАТ: ПЛОЩАДЬ, М²:

ТИП ДИВАНА: КОСМЕТ:

ОТДЕЛОК КОСМЕТА БАЛКОН КИТАЙ

ПОИСК

Специалисты
Москва

Дмитрий Платов
Оценщик

Кристина Александрова
Частный мастер

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-tverskoy-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИТ ЦЕНА ОБЩАЯСТЫ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в Даниловском районе

РЕГИОН: Москва | ПУНКТИОНАЛЬНОСТЬ: Офисы | РАЙОН: Даниловский (303)

Панельная (388) | Даниловский (303) | Кольцово (300) | Замосковский (281) | Хованские (252) | Тверской (174) | Мещанский (167)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 125 486 462 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 22 863 830 РУБ. (+ 78.68%)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 199 161 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 11 114 176 РУБ. (+ 4.27%)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Офисы Москвы, Даниловский р-н

Региональная информация
Москва, район Даниловский

Административный округ: Южный
Ближайшая станция метро: Автово, Тульская

Численность населения: 100 000
Площадь (в кв): 100 000 кв. м
Основные магистрали и улицы: Серпуховской вил, Даниловский Вал, ул. Автово, ул. Славянский Вал, пр. Андреева, ул. Маврово, ул. Новослободская, ул. Садовая

Оценка недвижимости

РЕГИОН: Москва | ПУНКТИОНАЛЬНОСТЬ: Квартиры

ВЕСИ: Любое метро | не выбрано

СРОК:

СМАРТ-УС: ЭКОНОМИЧЕСКОЕ

КОМПАКТНОСТЬ КОМНАТ: ПЛОЩАДЬ, М²:

ТИП ДИВАНА: КОСМЕТ:

ОТДЕЛОК КОСМЕТА БАЛКОН КИТАЙ

ПОИСК

Специалисты
Москва

Дмитрий Платов
Оценщик

Кристина Александрова
Частный мастер

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-danilovskiy-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СРОК ЦЕНА ОБЩАЯСТЬ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Цены на офисы в районе Соколиная гора

РЕГИОН: Москва | ТИП НЕДВИЖИМОСТИ: Офисы | РАЙОН: Соколиная гора (44)

Средняя цена за объект: 57 332 928 руб. (за объект 4 141 кв. м, 13.84 кв. м)

Средняя цена за кв. м: 119 791 руб. (за объект 120 кв. м, 0.88 кв. м)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА КВ. М. (ТЫС. РУБ.)
Офисы Москва, Соколиная гора р-н

Региональная информация: Москва, район Соколиная гора

Административный округ: Юго-Западный административный округ
Ближайшая станция метро: Киевская (Линия: Киевская)

Численность населения: 10 000
Площадь (в кв. м): 0,5
Освоены магистраль и улицы

Специалисты: Дмитрий Платов, Елена Орех

Оценка недвижимости: Регион: Москва, Тип недвижимости: Квартира, Метро: Любое метро, Адрес: [ввод], Этажность: [ввод], Количество комнат: [ввод], Площадь, кв. м: [ввод], Тип здания: [ввод], Этажность: [ввод]

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-sokolinaya-gora-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СРОК ЦЕНА ОБЩАЯСТЬ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Цены на офисы в Таганском районе

РЕГИОН: Москва | ТИП НЕДВИЖИМОСТИ: Офисы | РАЙОН: Таганский (192)

Средняя цена за объект: 179 462 956 руб. (за объект 7 179 кв. м, 4.99 кв. м)

Средняя цена за кв. м: 239 164 руб. (за объект 11 983 кв. м, 4.91 кв. м)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА КВ. М. (ТЫС. РУБ.)
Офисы Москва, Таганский р-н

Региональная информация: Москва, район Таганский

Административный округ: Центральный административный округ
Ближайшая станция метро: Площадь Ильича (Линия: Таганская)

Численность населения: 100 000
Площадь (в кв. м): 700
Освоены магистраль и улицы

Специалисты: Дмитрий Платов, Елена Орех

Оценка недвижимости: Регион: Москва, Тип недвижимости: Квартира, Метро: Любое метро, Адрес: [ввод], Этажность: [ввод], Количество комнат: [ввод], Площадь, кв. м: [ввод], Тип здания: [ввод], Этажность: [ввод]

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-taganskiy-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИМ ЦЕНА ОБЩАЯСТЬ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в районе Аэропорт

РЕГИОН: Москва | ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ: Офисы | РАЙОН: Аэропорт (77)

Полтавский (888) | Дзержинский (303) | Коммунарка (300) | Западный (281) | Хованская (282) | Троицкий (174) | Мытищинский (187)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 83 525 470 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ + 77 338 РУБ. (+ 0,28%)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 210 116 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ + 145 РУБ. (+ 1,48%)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)

Офисы Москва, Аэропорт р-н

Понед. 29 мар | Втор. 30 мар | Среда 31 мар | Четв. 1 апр | Пят. 2 апр | Субб. 3 апр | Воскр. 4 апр

Региональная информация

Москва, район Аэропорт

Административный округ: Юго-Восточная административная зона
Ближайшая станция метро: Чистовская (линия 10)
Площадь (в кв.): 10,5 кв. км
Основные магистрали и улицы: ул. Борок, ул. Борок-Маслова, ул. Борок-Маслова, ул. Борок-Маслова

Оценка недвижимости

РЕГИОН: Москва | ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ: Квартира

ВЕСОМ: Любое метро | не выбрано

СРЕД:

ЭТАЖНОСТЬ: | ЭТАЖИ: | КОМНАТЫ: | КУПИТЬ

Специалисты

Москва

- Елена Иванова | ИП Иванова Е. А.
- Елена Гуткина

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-aeroport-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИМ ЦЕНА ОБЩАЯСТЬ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в районе Щукино

РЕГИОН: Москва | ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ: Офисы | РАЙОН: Щукино (28)

Полтавский (888) | Дзержинский (303) | Коммунарка (300) | Западный (281) | Хованская (282) | Троицкий (174) | Мытищинский (187)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 51 868 882 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ + 80 365 РУБ. (+ 0,18%)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 295 302 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ + 938 РУБ. (+ 1,40%)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)

Офисы Москва, Щукино р-н

Понед. 29 мар | Втор. 30 мар | Среда 31 мар | Четв. 1 апр | Пят. 2 апр | Субб. 3 апр | Воскр. 4 апр

Региональная информация

Москва, район Щукино

Административный округ: Северо-Западный административный округ
Ближайшая станция метро: Щукинская
Площадь (в кв.): 9,0 кв. км
Основные магистрали и улицы: ул. Народного Ополчения, ул. Барановский, ул. Тамалы, ул. Железнодорожная, ул. Борок-Маслова, ул. Борок-Маслова

Оценка недвижимости

РЕГИОН: Москва | ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ: Квартира

ВЕСОМ: Любое метро | не выбрано

СРЕД:

ЭТАЖНОСТЬ: | ЭТАЖИ: | КОМНАТЫ: | КУПИТЬ

Специалисты

Москва

- Елена Иванова | ИП Иванова Е. А.
- Елена Гуткина

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-shchukino-raion/>

москва ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИТ ЦЕНА ОБЩАЯСТЬ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в районе Черемушки

РЕГИОН: Москва | ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ: Офисы | РАЙОН: Черемушки (99)

Панельная (388) | Двухэтажная (303) | Комиссия (300) | Закрытый (291) | Коммерция (282) | Творческий (174) | Индивидуальный (167)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 63 522 334 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 110 682 РУБ. (+ 0.83%)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 159 454 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 5 529 РУБ. (+ 1.25%)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Офисы Москва, Черемушки р-н

Регион: Москва | Метро: | Квартиры:

Регион: Москва | Тип недвижимости: Квартиры | Метро: Любое метро | Любое метро: не выбрано

СРЕДНЯЯ ЦЕНА: | ЭКВИВАЛЕНТ ЭТАЖА:

ЭТАЖНОСТЬ КОМНАТ: | ПЛОЩАДЬ, М²: не выбрано

ТИП ДИВАНА: | КОМНАТ: не выбрано

ЭТАЖНОСТЬ КОМНАТ: | БАЛКОН: | КОМНАТ:

ПОИСК

Региональная информация

Москва, район Черемушки

Административный округ: ЦАО-Западный
Ближайшая станция метро: Киевская
Численность населения: 75 388
Площадь (в кв.): 463
Основные магистрали и улицы: Кольцевой пр., ул. Горьковского, ул. Горького, Советский пр., ул. Архитектора Шварца, ул. Тарихальца, ул. Зарядье

Специалисты

Москва

Елена Иванкина
ИП Ресникова Е. А.

Елена Гутенская

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-cheremushki-raion/>

москва ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИТ ЦЕНА ОБЩАЯСТЬ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в районе Якиманка

РЕГИОН: Москва | ПУНКТ НАЗНАЧЕНИЯ: Офисы | РАЙОН: Якиманка (100)

Панельная (388) | Двухэтажная (303) | Комиссия (300) | Закрытый (291) | Коммерция (282) | Творческий (174) | Индивидуальный (167)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 169 474 451 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 171 440 РУБ. (+ 0.89%)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 421 993 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 34 190 341 РУБ. (+ 0.89%)

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Офисы Москва, Якиманка р-н

Регион: Москва | Метро: | Квартиры:

Регион: Москва | Тип недвижимости: Квартиры | Метро: Любое метро | Любое метро: не выбрано

СРЕДНЯЯ ЦЕНА: | ЭКВИВАЛЕНТ ЭТАЖА:

ЭТАЖНОСТЬ КОМНАТ: | ПЛОЩАДЬ, М²: не выбрано

ТИП ДИВАНА: | КОМНАТ: не выбрано

ЭТАЖНОСТЬ КОМНАТ: | БАЛКОН: | КОМНАТ:

ПОИСК

Региональная информация

Москва, район Якиманка

Административный округ: Центральный
Ближайшая станция метро: Охотный Ряд
Численность населения: 30 895
Площадь (в кв.): 370
Основные магистрали и улицы: Садовая-Коптевская ул., Большая Якиманка, Земляной пр.

Специалисты

Москва

Елена Иванкина
ИП Ресникова Е. А.

Елена Гутенская

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-yakimanka-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИТ ЦЕНА ОБЩАЯСТЫ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в Нагорном районе

РЕГИОН: Москва | ТИП НЕДВИЖИМОСТИ: Офисы | РАЙОН: Нагорный (175)

Полученная (388) | Звонковиков (303) | Комиссия (300) | Заключенный (291) | Холдинг (282) | Творческий (174) | Модерный (167)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 101 410 875 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ (РУБ.) 808 %

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 121 914 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ (РУБ.) 808 %

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Офисы Москвы, Нагорный р-н

Регион: Москва | Тип недвижимости: Квартиры

История: Любое метро | не выбрано

Средняя цена:

Эквивалент площади:

Объект:

Этажность:

Тип здания:

Специальные условия: Балкон Кухня

ПОИСК

Региональная информация

Москва, район Нагорный

Административный округ: Южный
Ближайшая станция метро: Южная
Численность населения: 40 000
Площадь (в тыс.): 338
Основные магистрали и улицы: Яузовский пр., Сафариный пр., Сахаровский пр., Басовский пр., Чертковский пр., Аутынский пр.

Специалисты

Москва

Елена Николаевна
ИП Николаева Е. А.

Елена Гутенская

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-nagornyy-raion/>

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СТОИТ ЦЕНА ОБЩАЯСТЫ СОБЕТА ЖУРНАЛ

Цены на офисы в Лефортово районе

РЕГИОН: Москва | ТИП НЕДВИЖИМОСТИ: Офисы | РАЙОН: Лефортово (40)

Полученная (388) | Звонковиков (303) | Комиссия (300) | Заключенный (291) | Холдинг (282) | Творческий (174) | Модерный (167)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 265 413 966 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ (126 540 434 РУБ.) 28 154,96 %

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 195 368 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ (99 816 РУБ.) 44,12 %

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Офисы Москвы, Лефортово р-н

Регион: Москва | Тип недвижимости: Квартиры

История: Любое метро | не выбрано

Средняя цена:

Эквивалент площади:

Объект:

Этажность:

Тип здания:

Специальные условия: Балкон Кухня

ПОИСК

Региональная информация

Москва, район Лефортово

Административный округ: Юго-Восточный
Ближайшая станция метро: Площадь Ильинка
Численность населения: 87 000
Площадь (в тыс.): 916
Основные магистрали и улицы: Андроновское ш., Столбовский пр., Гавриловский пр., Волжский пр., Сосновский пр., Коммунальный пр., Яузовский пр.

Специалисты

Москва

Елена Николаевна
ИП Николаева Е. А.

Елена Гутенская

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-lefortovo-raion/>

Цены на офисы в Войковском районе

Регион: Москва | Район: Войковский (21) | Тип объекта: Офисы

Средняя цена за объект: 114 706 023 руб. (за объект 774 кв.м, 14,9%)

Средняя цена за м²: 181 112 руб. (за объект 25337 руб, 14,7%)

Изменение средней цены за м² (тыс.руб.)

Региональная информация: Москва, район Войковский

Административный округ: Восточный административный округ
 Численность населения: 1 040 000 человек
 Площади (в тыс. га): 10 000 га
 Основные магистрали и улицы: Ленинградский пр., ул. Косыгина, ул. Адмирала Макарова, ул. Кольцова, ул. Вильгельма Пика, ул. Выборгская, Голосовский пр., ул. Зои и Александра Гуркиных

Соседний район: Зарядный район, Войковский район

Оценка недвижимости: Регион: Москва | Тип недвижимости: Квартира | Местоположение: Любое метро | Цена: не выбрано

Специалисты: Елена Иванова, Елена Гуткина

<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-ofisy-voikovskiy-raion/>

МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР | Этажность: 5 + Высота: м: 3,5 | КС-3

ОПИСАНИЕ: Имеет цокольный (подземный) этаж

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный, СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетон

Остальные описания конструктивных элементов приводить согласно классификатору качества зданий РС-И ВЕСТ, доступные для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
МСЭ.31.000.02.51		34350	9500	Выше	руб. на 1 м³	71 287
Индекс по классификации	Класс	Средняя стоимость объекта	Средняя стоимость кв.м	Индекс по классификации	Индекс по классификации	Индекс по классификации
МСЭ.31.000.02.51	1402,2	5237,4	3913,7	1802,8	1782,5	4027,3
	1,97%	4,34%	5,49%	2,33%	2,50%	6,49%
						17,79%
						4,94%
						3,07%
						15,31%
						16,62%
						77,02%
						2,10%
						3,49%
						100,00%

102 * Модификация

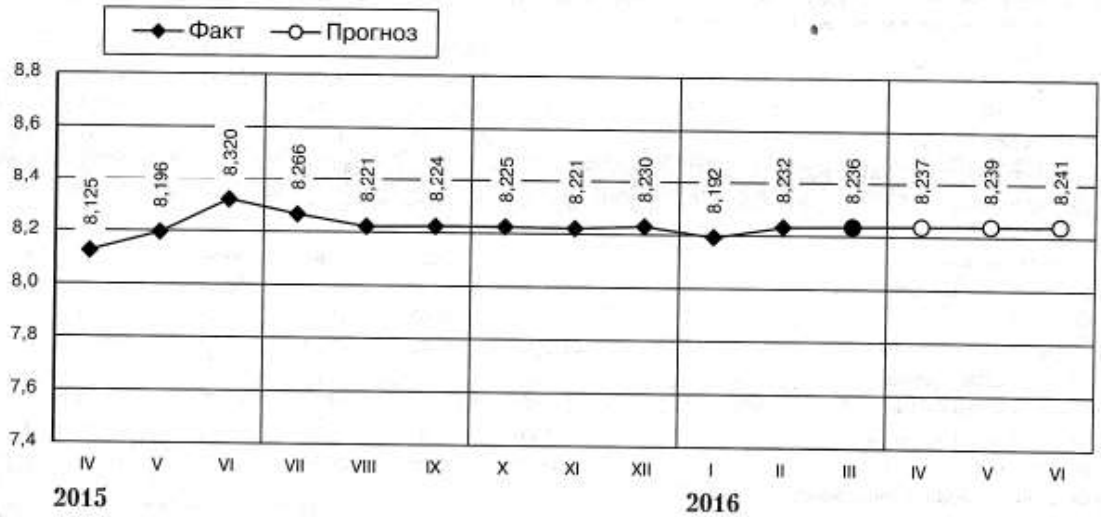
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016
 для условий строительства в Московской области, Россия

2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до июня 2016 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

а) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

2
Строительно-монтажные работы

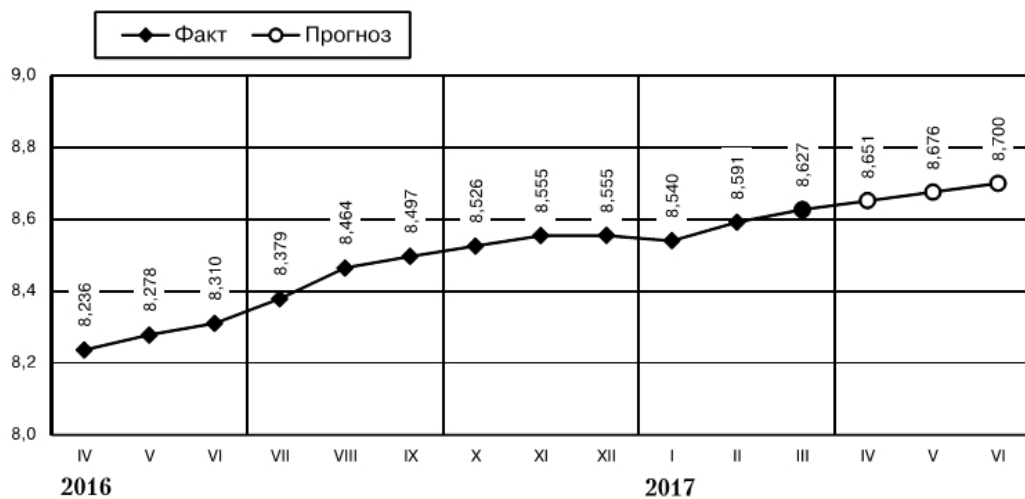


ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до июня 2017 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

а) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



2
Строительно-монтажные работы



8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.04.2017 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
в бескаркасных системах		в каркасных системах		Класс конструктивных систем						
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район										
Республика Карелия *	0,999	0,898	0,953	1,043	0,932	0,923	0,931	0,930	0,983	1,080
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	0,993	1,093	0,890	1,016	1,029	1,026	1,029	1,045	1,097
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,362	1,210	1,332	1,084	1,239	1,254	1,251	1,255	1,274	1,337
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,104	0,904	1,057	1,013	0,961	0,975	0,964	0,959	0,998	1,138
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,343	1,101	1,287	1,233	1,169	1,187	1,173	1,168	1,214	1,385
Вологодская область	0,896	0,773	0,830	0,833	0,803	0,815	0,817	0,849	0,833	0,849
Мурманская область *	1,344	1,197	1,385	1,076	1,256	1,271	1,258	1,236	1,286	1,318
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,023	0,960	1,036	0,877	0,995	1,001	0,988	1,012	0,994	0,997
Ленинградская область	1,051	0,944	1,119	0,812	0,981	1,003	0,991	0,994	0,997	1,000
Новгородская область	0,927	0,869	0,905	0,831	0,876	0,903	0,896	0,901	0,903	0,896
Псковская область	0,816	0,734	0,762	0,764	0,754	0,767	0,776	0,809	0,817	0,824
Центральный район										
Брянская область	0,777	0,754	0,712	0,748	0,737	0,770	0,758	0,792	0,784	0,743
Владимирская область	0,872	0,829	0,790	0,787	0,792	0,830	0,810	0,826	0,823	0,887
Ивановская область	0,961	0,861	0,880	0,875	0,857	0,860	0,851	0,880	0,901	0,889
Калужская область	0,852	0,766	0,811	0,730	0,789	0,811	0,795	0,823	0,825	0,840
Костромская область	0,758	0,676	0,682	0,665	0,701	0,728	0,719	0,758	0,727	0,730
г. Москва	1,135	1,105	1,256	0,915	1,147	1,170	1,159	1,118	1,216	1,193

8

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ





СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

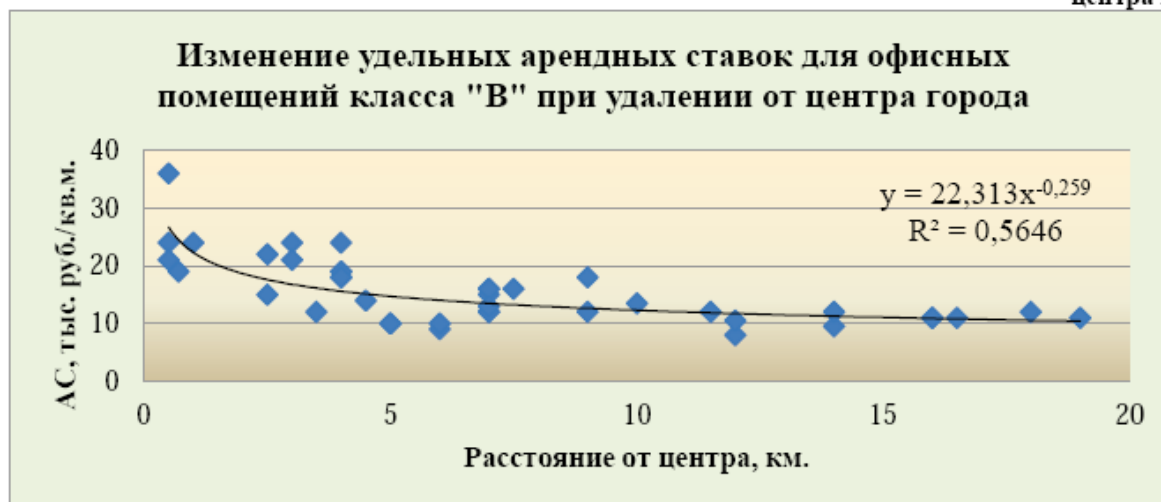
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Рисунок 21. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Рисунок 25. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80



4.6. Элемент сравнения – тип парковки

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м.		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

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	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00



**Значения процента операционных расходов от
потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%



19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО, СТРАХОВОЙ ПОЛИС





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Слесарев Константин Георгиевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4515 № 432769, выдан 27.10.2015г.

Отделом УФМС России по гор. Москве по району Выхино - Жулебино

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«05» октября 2012г., регистрационный № 008200

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «27» октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022177 *





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛОКСМИТ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Слесарев Константин Георгиевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 008200

«05» октября 2012г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: с
18.11.2015 по 23.11.2015

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 октября 2016 г.

Дата составления выписки «27» октября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 008200 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 008200 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Слесарев Константин Георгиевич Паспортные данные: Сер. 4515 №432769 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Выхино - Жулебино (код подразделения - 770-100) 27.10.2015
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболювка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. 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.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. 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.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. 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.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу выплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»
<i>Слесарев Константин Георгиевич</i>	От Состраховщика 1: _____ (Начальник отдела страхования, лицензиата на профессиональные риски Архангельский С.Ю. на основании приказа от № 325141/2016 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70063/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «ЛОКСМИТ»

Юридический адрес: 129344, г. Москва, ул. Верхоянская, д.18, к.2

ИНН 7716229370

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» августа 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «13» августа 2018г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «14» августа 2017г. по «13» августа 2018г.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»
Кожемякин А.А.

Страхователь:
ООО «ЛОКСМИТ»

Слесарев К.Г.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 03 августа 2017г.
г. Москва

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70081/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «ЛОКСМИТ»

Юридический адрес: 129344, г. Москва, ул. Верхоянская, д.18, к.2

ИНН 7729109369

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» августа 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «13» августа 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии и/или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «14» августа 2016г. по «13» августа 2017г.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»

На основании Доверенности № 9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: ООО «ЛОКСМИТ»

Место и дата выдачи полиса: 17 августа 2016г.
г. Москва



Косемякин А.А.

Слесарев К.Г.



ООО «ЛОКСМИТ»
Генеральный директор
Слесарев К. Г.

22 сентября 2017 года

М. П.

В настоящем отчете пронумеровано
и прошито « ___ » _____ страниц