

ОТЧЕТ №НЕ-07/АВЗ/17

Об оценке рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8



North Element consulting



Всегда в курсе событий

ЗАКАЗЧИК

Государственное унитарное предприятие города
Москвы «Медицинский центр Управления делами
Мэра и Правительства Москвы»

ДАТА ОЦЕНКИ

10 июля 2017 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

15 сентября 2017 года



И.о. генерального директора
Государственного унитарного предприятия
города Москвы «Медицинский центр
Управления делами Мэра и Правительства
Москвы»
А.С. Лебедеву

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании Договора №23/12 от 27 декабря 2016 года и Задания на оценку, ООО «Северный Элемент Консалтинг» произвело оценку рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8.

Оценка проведена по состоянию на 10 июля 2017 года с целью определения рыночной стоимости права пользования объектами оценки.

Исполнитель и Оценщики не проводили, как часть данной работы, аудиторскую или иную проверку представленной им информации. В соответствии с Заданием на оценку, предполагается, что результаты выполненной работы будут использованы для сдачи имущества в аренду.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, с учетом принятых в составе процедуры оценки допущений и ограничительных условий, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектами оценки по состоянию на 10 июля 2017 года составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная величина арендной ставки руб./кв. м/год, вкл. НДС, эксплуатационные расходы (ЭР) и коммунальные услуги (КУ)	Рыночная величина арендной ставки руб./кв. м/год, вкл. НДС и не вкл. эксплуатационные расходы (ЭР) и коммунальные услуги (КУ)
1	Нежилое здание общей площадью 85,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москвы, ул. Автомоторная, д. 3А, стр. 8	4 963 (Четыре тысячи девятьсот шестьдесят три)	4 372 (Четыре тысячи триста семьдесят два)

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 (внесены изменения утвержденные приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016 года №785), Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор
ООО «Северный Элемент Консалтинг»



P.P. Ageev

I ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	право пользования нежилым зданием, общей площадью 85,8 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Собственник	г. Москва
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	хозяйственное ведение ГУП «Медицинский центр», право собственности г. Москвы
Оцениваемые имущественные права	право пользования
Ограничения и обременения права	Оценка произведена без учета ограничений и обременений прав
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования имуществом
Задачи оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Вид стоимости	Исходя из цели оценки, принят вид определяемой стоимости: рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для сдачи имущества в аренду
Допущения на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в отдельном разделе настоящего отчета
Даты	10 июля 2017 года
Дата оценки	10 июля 2017 года
Дата осмотра	10 июля 2017 года – 15 сентября 2017 года
Период выполнения работ по оценке	
Дата составления отчета	15 сентября 2017 года
Валюта оценки	Основная валюта - Российский рубль, вспомогательная валюта - доллар США (курс принят равным курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на дату оценки, - 60,3792 руб. за 1 долл. США)

Перечень представленных Заказчиком документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО №490105 от 15 марта 2013 года;
2. Кадастровый паспорт на здание от 21 июля 2011 года;
3. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 25 апреля 2011 года;
4. Справка БТИ о состоянии здания от 25 апреля 2011 года;
5. поэтажный план;
6. Экспликация.

Копии вышеуказанных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

II

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	право пользования нежилым зданием, общей площадью 85,8 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Собственник	г. Москва
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	хозяйственное ведение ГУП «Медицинский центр», право собственности г. Москвы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования имуществом
Вид определяемой стоимости	Исходя из цели оценки, принят вид определяемой стоимости: рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей. Исходная информация, расчет рыночной стоимости, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №23/12 от 27 декабря 2016 года
Дата составления отчета	15 сентября 2017 года
Порядковый номер отчета	№НЕ-07/АВ3/17

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№	Наименование	Величина годовой арендной ставки, руб./кв.м в год общую площадь (вкл. НДС и не вкл. ЭР и КУ)						Итоговая величина рыночной стоимости (вкл. НДС и не вкл. ЭР и КУ), руб.
		сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
1	Нежилое здание общей площадью 85,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москвы, ул. Автомоторная, д. 3А, стр. 8	4 372	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 372

Источник информации: расчеты Оценщика