



ОТЧЕТ

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «ПРОМФИНАНС»,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
г. МОСКВА, ул. МИТИНСКАЯ, 36.**

Регистрационный №144-16/Н

Дата оценки 15.07.2016

Дата составления отчета 15.07.2016

ЗАКАЗЧИК: ООО «ПРОМФИНАНС»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РЕБУС»

УФА 2016 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ПромФинанс»
Мартынову Вячеславу Васильевичу

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

В соответствии с договором №144-16 от 27 мая 2016 г. специалист ООО «Ребус» произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений, принадлежащих ООО «ПромФинанс», находящихся по адресу: РФ, г. Москва, ул. Митинская, 36.

Цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 15 июля 2016 года.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что:

**Расчетная рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составляет (округленно)
38 700 000 (Тридцать восемь миллионов семьсот тысяч) рублей,**

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Номера помещений на поэтажном плане	Расчетная рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Помещение общей площадью 59,3 кв.м.	3,3а,3б,4	11 900 000
2	Помещение общей площадью 146,4 кв.м.	13-17, 70-88	26 800 000
	ИТОГО, руб.		38 700 000

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7, №8, №10, №11 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, от 25.09.2014 №611, от 01.06.2015 №326, от 01.06.2015 №328, от 22.06.2015 №385, Стандартам НП СРО «СВОД», утверждённым Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2014 от 28.10.2014 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5.1 Используемые законы и стандарты	9
5.2 Термины и определения	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1 Описание среды месторасположения объекта оценки.	11
6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.	13
6.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.	19
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	20
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	20
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	21
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	23
7.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	24
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	25
8.1. Теоретическое описание подходов к оценке	25
8.1.1. Сравнительный подход	25
8.1.2. Доходный подход	26
8.1.3. Затратный подход	28
8.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.	30
8.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.	30
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	32
8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.	42
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	54
10.1. Перечень использованных данных и источников их получения	54
10.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	54
10.3. Перечень используемых документов и методических материалов	54
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки. Договор №144-16 от 27 мая 2016 г., заказчик оценки - ООО «ПромФинанс» (ИНН 7733755870, ОГРН 1117746012020 от 13.01.2011, адрес: 125430, г. Москва, ул. Митинская, 36).

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата оценки: 15 июля 2016 г., дата составления отчета: 15 июля 2016 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объектом оценки являются нежилые помещения торгового назначения, занимающие часть 1 этажа нежилого здания, пристроенного к жилому 17-этажному дому по адресу: РФ, г. Москва, ул. Митинская, 36. Собственник - ООО «ПромФинанс».

Таблица 1
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№	Наименование	Номера на поэтажном плане	Остаточная стоимость на 01.11.2015, руб.	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Этаж
1	Нежилые помещения	3,3а,3б,4,13-17,70-88	16 897 756,3	1991	205,9	1/17

Общая площадь помещений составляет 205,7 кв.м. Помещения физически разделены на две части, имеющие разные входы. Помещения с номерами на поэтажном плане 3, 3а, 3б, 4 находятся со стороны ул. Митинская, расположены вдоль «красной линии». Остальные помещения с номерами 13-17, 70-88 имеют вход с торца пристройки к жилому дому.

Вид права – собственность, субъект права - ООО «ПромФинанс». Обременения: ипотека (№ государственной регистрации 77-77-08/019/2012-492)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Расчетная стоимость, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Помещение площадью 59,3 кв.м.	не применялся	13 484 879	9 726 733
2	Помещение площадью 146,4 кв.м.	не применялся	30 196 610	22 015 858
	ИТОГО:		43 681 489	31 742 591

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 3
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая расчетная рыночная стоимость с округлением, руб.
1	Помещение площадью 59,3 кв.м.	11 900 000
2	Помещение площадью 146,4 кв.м.	26 800 000
	ИТОГО:	38 700 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

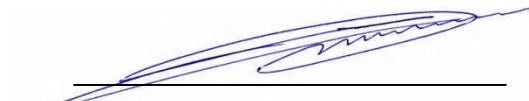
Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и

качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик



А.Г. Решетников

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4.

Основание для проведения оценки	Договор №144-16 от 27 мая 2016 г.
Объект оценки	Нежилые помещения торгового назначения, занимающие часть 1 этажа нежилого здания, пристроенного к жилому 17-этажному дому по адресу: РФ, г. Москва, ул. Митинская, 36.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оцениваемые права: право собственности на основании Протокола от 10.12.2010 №98 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Еврокомбанк»; Акта от 24.12.2010 №1 приемки-передачи основных средств. Субъект права: ООО «ПромФинанс» (ИНН 7733755870, ОГРН 1117746012020 от 13.01.2011, адрес: 125430, г. Москва, ул. Митинская, 36. Обременения: ипотека (№ госрегистрации 77-77-08/019/2012-492)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процессе конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15 июля 2016 г.
Срок проведения оценки	27 мая 2016 г.– 15 июля 2016 г.
Дата последнего осмотра	27 мая 2016 г.
Дата составления отчёта	15 июля 2016 г.
Форма отчета	Письменная развернутая
Допущения, на которых должна основываться оценка	-
Предоставленные документы	1. Свидетельство о ГРП 77 АМ №706836 от 19.04.2011. 2. Технический паспорт на домовладение №36 по Митинской улице Северо-Западного административного округа г. Москвы, составленный по состоянию на 05.07.2005 ГУП Московское городское бюро технической инвентаризации. 3. Кадастровый паспорт помещения №4164/4 (00031770:0002) от 15.03.2012. 4. поэтажный план и экспликация помещения, составленные Северо-Западным ТБТИ г. Москвы 05.09.2011. 5. Справка о балансовой стоимости объекта.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.

Полное наименование Заказчика (Собственника)	Общество с ограниченной ответственностью «ПромФинанс» (ООО «ПромФинанс»), в лице конкурсного управляющего Мартынова Вячеслава Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.02.2016 по делу № А40-185614/14-18-243 "Б.
Реквизиты Заказчика (Собственника)	ИНН 7733755870 ОГРН 1117746012020, дата госрегистрации 13.01.2011 Адрес: 125430, г. Москва, ул. Митинская, 36
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141, дата госрегистрации 10.07.2003. Место нахождения: 450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д. 6. Тел. (347)253-12-01
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/160011 от 10 марта 2016г. выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» сроком на 1 год с 14.03.2016 по 13.03.2017 на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей.
Имя Оценщика	Решетников Александр Геннадьевич
Квалификация Оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 19 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Место нахождения Оценщика	450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6. Тел. (347)253-12-01
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013, адрес: 620089, Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис № СОО/160012 от 10 марта 2016г. сроком на 1 год с 14.03.2016 по 13.03.2017 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривалась как достоверная.

2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору.

3. Исходные данные, которые были использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

11. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. От Исполнителя не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Осмотр объектов оценки производился 27 мая 2016 г. При составлении отчета Оценщик исходил из допущений, что состояние объектов оценки с даты осмотра до даты оценки не изменилось.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1 Используемые законы и стандарты

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 №385;
8. Стандарты НП СРО «СВОД», утвержденные Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол №101/2014 от 28.10.2014 г. Оценщик обязан следовать этим Стандартам как член СРО.

5.2 Термины и определения

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Идентификация - это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Кадастровая стоимость объекта оценки – это определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

Подход к оценке - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках 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.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Описание среды месторасположения объекта оценки.

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утвержденные герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Северо-Западный административный округ входит в число 12 административных округов столицы. В его состав входят 8 районов Москвы.

С северной стороны он ограничен жилыми постройками района Куркино, на юге - Хорошевским лесопарком и Москвой-рекой, на востоке - Химкинским водохранилищем, на западе - МКАДом. Площадь СЗАО г. Москвы - около 107 кв. км, что на карте Москвы занимает примерно 10.8% города. Проживает в округе 617,6 тыс. человек - это 7,2% от всех жителей столицы. На территории СЗАО расположено множество мощных промышленных предприятий и научно-исследовательских центров. Очень развитой являются сферы машиностроения, радиоэлектроника и легкая промышленность. Здесь находятся такие крупные предприятия, как Тушинский машиностроительный завод, НПО "Мир", Тушинская чулочная фабрика и др. СЗАО является одним из экологически чистых районов Москвы. Особенно комфортны для проживания районы Куркино и Строгино. Благодаря немалому количеству зеленых насаждений, этот округ - излюбленное место отдыха горожан и гостей столицы. Особенно популярны пляжи в "Химки-2" и Серебряном бору. Очень привлекательными для гостей могут стать различные достопримечательности: храмы, церкви, древние усадьбы, особняки, а также парки и аллеи.

Административное деление Северо-Западного округа:

- Куркино
- Северное Тушино
- Щукино
- Митино
- Строгино
- Южное Тушино
- Покровское-Стрешнево
- Хорошево-Мневники

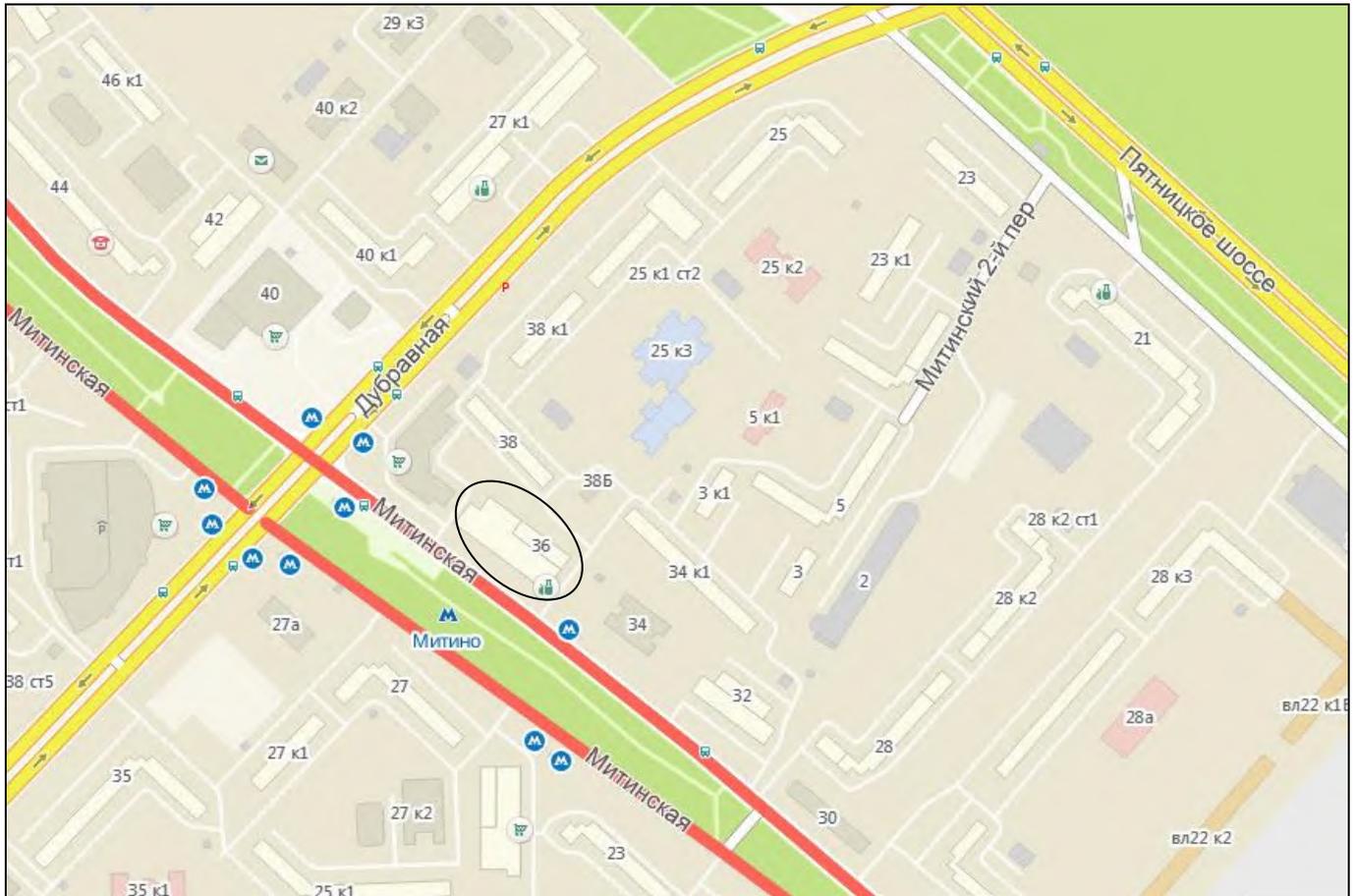
Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Северо-Западном административном округе г. Москвы, в квартале, ограниченном улицами Митинская, Дубравная, Митинский 1-й пер. и Пятницкое шоссе. В непосредственной близости от объекта расположен вход в метро (станция «Митино»).

Как было описано ранее, оцениваемые помещения физически разделены на две части, имеющие разные входы. Помещения с номерами по техпаспорту 3, 3а, 3б, 4 находятся со стороны ул. Митинская, расположены по «красной линии». Остальные помещения с номерами 13-17, 70-88 имеют вход с торца пристройки к жилому дому.

Местоположение объекта характеризуется высоким пешеходным и умеренным автомобильным трафиком. Окружающая застройка – многоэтажные жилые дома, ТЦ «Ковчег», ТРЦ «Ладья», ТЦ «Митино», детская городская поликлиника №140, административные здания и школа.

Расположение объекта на карте города Москвы представлено ниже.



6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.

Описание Объектов оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком (перечислены в разделе 2 отчета). Осмотр Объектов оценки производился 27 мая 2016 г. При составлении отчета Оценщик исходил из допущения, что состояние объекта оценки с даты осмотра до даты составления отчета не изменилось. Далее приведено описание и фотографии объектов оценки. Полное описание состава Объектов оценки и их конструктивных элементов содержится в техническом паспорте и других документах, предоставленных Заказчиком (см. Приложение).

На основании представленной Заказчиком информации были получены данные о технических характеристиках объекта оценки, которые сведены в таблицу 6.

Таблица 6.
Описание оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование	Описание
1	Объект оценки	Нежилые помещения торгового назначения, расположенные на 1 этаже здания, пристроенного к 17-этажному жилому

		дому.	
2	Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Митинская, 36	
3	Текущее использование	Арендаторы: букмекерская контора «Bingo Boom», Спортбар, магазин детской одежды арендует помещения 3,3а,3б,4 под склад.	
4	Вид права	Собственность	
5	Правообладатель	ООО «ПромФинанс» (ИНН 7733755870, ОГРН 1117746012020 от 13.01.2011, адрес: 125430, г. Москва, ул. Митинская, 36)	
6	Основание возникновения права	Протокол от 10.12.2010 №98 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Еврокомбанк»; Акт от 24.12.2010 №1 приемки-передачи основных средств.	
7	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АМ №706836 от 19.04.2011	
8	Обременения	Ипотека (№ госрегистрации 77-77-08/019/2012-492)	
9	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных	
10	Остаточная балансовая стоимость на 01.11.2015, руб.	16 897 756,3	
11	Сведения о земельном участке	не предоставлены	
Технические характеристики объекта оценки			
1	Номера помещений на поэтажном плане	3, 3а, 3б, 4, 13-17, 70-88	
2	Год постройки	1991	
3	Общая площадь, кв.м.	205,7	
4	Строительный объем, куб.м.	-	
5	Этажность	1/17	
6	Площадь застройки, кв.м.	-	
Описание конструктивных элементов, признаки износа			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Сборные ж/б блоки	Мелкие трещины в цоколе
2	Стены	Керамзитобетонные панели, обшиты сайдингом	Обшивка местами повреждена или загрязнена, на козырьке здания обшивка частично отсутствует.
3	Перегородки	Гипсобетонные	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями
4	Перекрытия	Сборные ж/б плиты	Трещины в швах
5	Крыша	Рубероид по ж/б основанию	Хорошее
6	Лестницы и входы	Ж/бетонные	Выбоины и сколы местами в ступенях
7	Полы	Метлахская плитка	Мелкие трещины и выбоины
8	Окна и двери	Одинарные с двойным остеклением	Волосные трещины
9	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, потолки частично подвесные	Мелкие трещины в штукатурке, отслоение и загрязнение окрасочного слоя местами
10	Санитарно-технические устройства	Центральное отопление, водопровод, канализация	Хорошее
11	Электротехнические устройства	Электроосвещение 220В, телефон.	Хорошее

Общий вид здания



Вход в помещение площадью 59,3 кв.м. (номера на поэтажном плане 3,3а,3б,4)



Вход в помещение площадь 59,3 кв.м.



Помещение №3



Помещение №3а



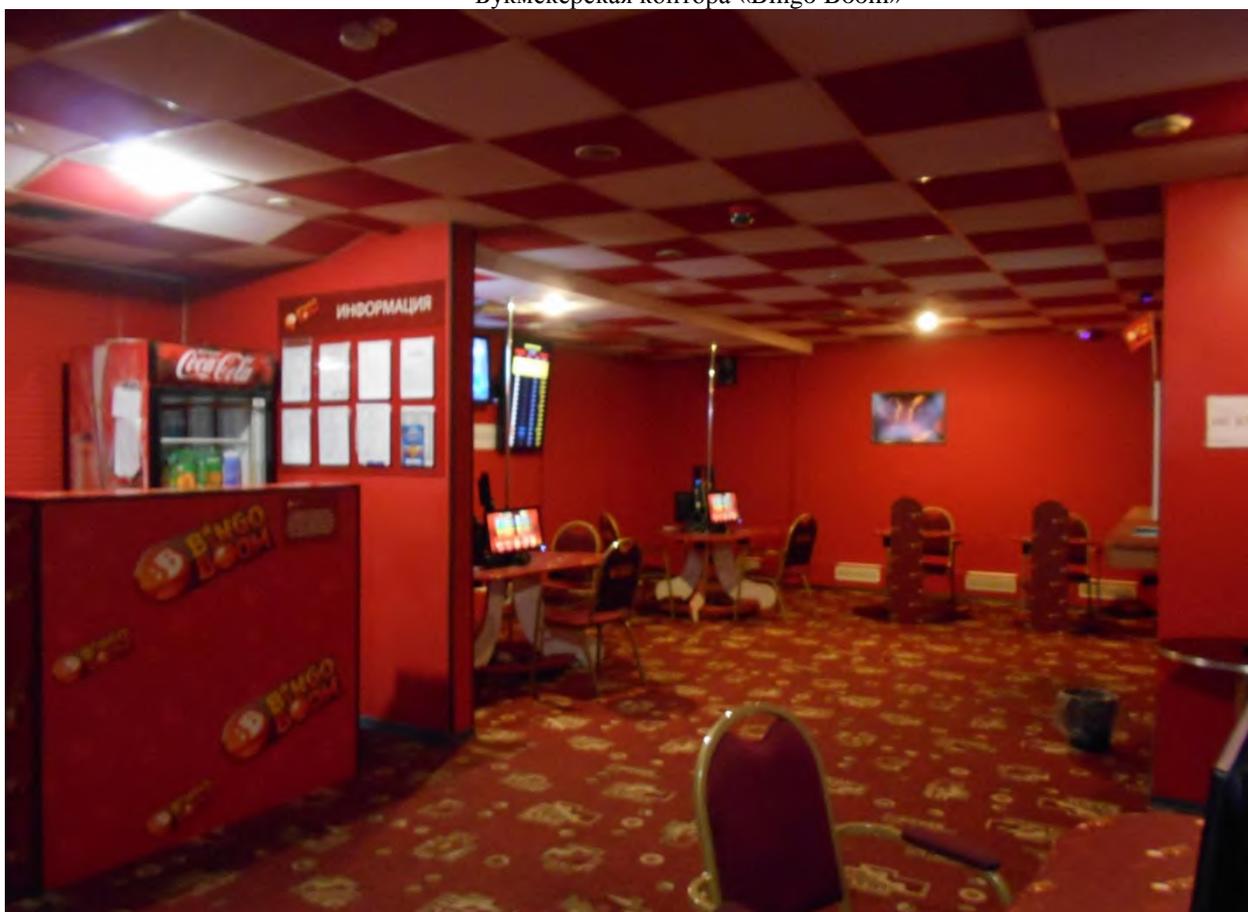
Вход в помещение площадью 146, 4 кв.м. с торца здания



Спортбар



Букмекерская контора «Bingo Boom»



6.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость оценщику на момент оценки не известны.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале - 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обработывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале - 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года - снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года - 2,1 %, за годовой период - 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца - 1,2 %, с начала года - 7,4 %, за годовой период - 16,9 %).

Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-марте 2016 года

	Март 2016г.	Март 2016г. в % к марту 2015г.	Январь-март 2016г.	Январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.	Справочно январь-март 2015г. в % к январю-марту 2014г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	92.7	х	93.9	85.5
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	103.7	1.2	92.3	113.0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	341.8	87.6	997.2	88.5	88.6
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	121.1	103.8	352.3	101.2	99.2
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ⁴⁾	17113.9	х	х	х	х
в том числе:					
экспорт товаров	8811.5	51.5	20678.9	58.0	х
импорт товаров	4800.2	85.7	8494.4	85.0	х
Индекс потребительских цен	100.6	108.2	х	109.5	116.5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100.8	109.2	х	112.2	110.9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	67092.1 ⁴⁾	110.3 ⁵⁾	63659.2 ⁶⁾	107.8 ⁷⁾	107.6 ⁸⁾
реальная	х	101.1 ⁵⁾	х	97.8 ⁷⁾	92.8 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	46.2	140.4	45.1	144.4 ⁷⁾	124.6 ⁸⁾

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

²⁾ Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

³⁾ Предварительные данные.

⁴⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за февраль 2016г.

⁵⁾ Февраль 2016г. в % к февралю 2015г.

⁶⁾ Январь-февраль 2016г.

⁷⁾ Январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015.

⁸⁾ Январь-февраль 2015г. в % к январю-февралю 2014г.

⁹⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за февраль 2016г. а январь-февраль 2016г.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемые помещения относятся к сегменту торговой недвижимости формата street-retail.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Оценщик располагает следующей информацией о предложениях сопоставимых аналогов на рынке торговой недвижимости Москвы в районе объекта оценки, доступной на дату оценки, информация представлена в таблице 7.

Таблица 7

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещения	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома
Местоположение	Москва, район Митино, ул. Митинская, 27	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 7к1	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2

Площадь, кв.м.	52,0	75,9	80,0	65,0
Стоимость, руб.	18 240 000	34 000 000	31 000 000	24 500 000
Стоимость, руб./кв.м.	350 769	447 958	387 500	376 923
Расположение относительно станции метро	В непосредственной близости от станции метро "Митино"	В непосредственной близости от станции метро "Строгино"	В непосредственной близости от станции метро "Строгино"	В непосредственной близости от станции метро "Строгино"
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да
Наличие витринного остекления	да	да	да	да
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/143832638/	http://www.cian.ru/sale/commercial/141995161/	http://www.cian.ru/sale/commercial/13524749/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147475362/
Дата объявления	03.06.2016	08.06.2016	07.06.2016	01.07.2016

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основные ценообразующие факторы для объектов торговой недвижимости:

1. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - 1.1. подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») - расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));
 - 1.2. расположение относительно центра города;
 - 1.3. расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);
 - 1.4. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
2. Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - 2.1. расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
 - 2.2. расположение входа и окон;
 - 2.3. площадь объекта;
3. Класс и состояние объекта;
4. Наличие места для парковки и подъездных путей и др.
5. Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Обзор рынка торговых помещений формата street retail в г. Москве в 1 квартале 2016 г.

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_q1_street_retail_msc_ru.pdf?la=ru-RU

Основные тенденции

В целом тенденции московского рынка street retail, наметившиеся в 2015 г., продолжились в начале 2016 г. Одним из наиболее заметных событий в столице стал демонтаж признанных московскими властями незаконными построек, в число которых вошли торговые ряды у станций метро «Арбатская», «Кропоткинская», «Маяковская», «Улица 1905 года», «Таганская», «Чистые пруды», ТЦ «Пирамида» рядом с метро «Пушкинская» и другие. Вследствие этого арендаторы объектов, попавших под снос, сформировали дополнительный спрос в локациях сноса на встроенные помещения первых этажей.

Вакантность на центральных торговых коридорах Москвы осталась стабильной и составила 10%, что сопоставимо с концом 2015 г. При этом на Бульварном кольце вакантность зафиксирована на уровне 14%, на Садовом кольце - 10%, на основных центральных улицах - 12%, на пешеходных улицах - 7%.

При ротации арендаторов функциональное использование помещений чаще всего остается неизменным, однако в последнее время появляется все больше примеров смены профиля арендатора даже в сложно оборудованных помещениях. Например, на месте стоматологического кабинета или банка может открыться продуктовая точка, а места fashion-операторов занимают предприятия общепита. Так, вместо магазина Calzedonia на Никольской улице открывается магазин «Ротфронт», а место Thomas Munz на Пятницкой улице займет BB&Burgers.

Структура площадей

По-прежнему наиболее ликвидными объектами рынка street retail являются помещения площадью до 200 м¹: они занимают более 70% от общего объема предложения. Среди профилей, расположенных на центральных торговых коридорах, доминируют заведения общественного питания (41% общей арендуемой площади), магазины одежды и обуви занимают второе место (11%), далее идут банки и финансовые услуги (9%) и продукты (5%). Средняя площадь функционирующего магазина, по нашим оценкам, составляет порядка 180 м².

Спрос

Несмотря на текущую экономическую ситуацию, в I квартале 2016 г. больше всего заявок на аренду помещения поступило от операторов общественного питания. По традиции на втором месте продуктовые сети. Со стороны операторов услуг наблюдался умеренный спрос на объекты street retail.

I квартал 2016 г. ознаменовался открытием сразу нескольких флагманских магазинов международных брендов в формате street retail, например всемирно известной кондитерской марки Laduree на Малой Бронной, британского бренда обуви Charlotte Olympia в Дмитровском переулке, шоу-рума французского бренда Aigle на Олимпийском проспекте. Начало текущего года демонстрирует большую активность в сравнении с I кварталом 2015 г., когда в формате street retail на рынок Москвы вышел единственный международный бренд - Greene King Pub.

Лидеры 2015 г. по числу открытий новых заведений общепита - как сетевые операторы, так и ресторанные холдинги - продолжили активное развитие и в начале 2016 г., например, в ЦАО уже открылось более 40 заведений общепита различных форматов, причем две трети новых открытий в центре приходится не на сетевые заведения, а на индивидуальные концепции. Для сравнения: в I квартале 2015 г. в ЦАО открылось 23 концептуальных кафе и ресторана.

Коммерческие условия

Рынок аренды помещений street retail по-прежнему преимущественно оперирует в рублях, а при выборе помещений основными факторами для ритейлеров остаются локация и трафик. Рублевые ставки аренды на центральных улицах в I квартале 2016 г. не изменились по сравнению с концом 2015 г. Однако общий тренд на снижение стоимости аренды на протяжении 2015 г. предоставил некоторым операторам возможность расширения площадей своих магазинов. Так например оператор Lush открывает самый большой в России магазин сети по адресу Тверская ул., 4.

Street Retail <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2016>

Объем предложения

В I квартале 2016 г. на продажу было выставлено 113 объектов street-retail общей площадью 36 тыс. кв.м, из них 30 объектов – внутри Садового Кольца и 83 объекта – за его пределами.

Объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 19%, а по общей площади - на 8%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству снизился на 37%, а по общей площади –на 31%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 1% до 14 958 \$/кв.м.

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 18% до 5 292 \$/кв.м. На снижение цены, в частности, повлиял уход в 4 квартале ряда крупных дорогих объектов на Кутузовский пр-те (130 кв.м, 30 721 \$/кв.м), Спартаковской ул. (395 кв.м, 13 787 \$/кв.м), Ломоносовском пр-те (446 кв.м, 10 251 \$/кв.м), Ленинградском пр-те (504 кв.м, 9 486 \$/кв.м), Брестской ул. (530 кв.м, 15 775 \$/кв.м) и ул.Красная Пресня (400 кв.м, 13 821 \$/кв.м), при этом цены по давно экспонируемым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 11%.

Street-retail внутри Садового Кольца

¹ Street retail | I квартал 2016 | Москва | Colliers International

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	30	161	10,82	0,36	14 957,9
к прошлому кварталу	▼-19%	▼-7%	▼-8%	▲+13%	▲+1%
к прошлому году	▼-29%	▲+10%	▲+8%	▲+51%	▲+2%

Street-retail вне Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	83	132,81	25,1	0,3	5 292,27
к прошлому кварталу	▼-37%	▼-43%	▼-31%	▲+10%	▼-18%
к прошлому году	▼-41%	▼-52%	▼-45%	▼-8%	▼-11%

<http://est-a-tet-1.dk.ru/news/237013337>

Доходность стрит-ритейла опустилась до 12% годовых

Est-a-Tet рассказала какие объекты коммерческой недвижимости более интересны для частных инвесторов. 28.03.2016, 15:36

Специалисты Отдела коммерческой недвижимости инвестиционно-риэлторской компании Est-a-Tet рассказали о том, какие объекты коммерческой недвижимости наиболее интересны для частных инвесторов, какой уровень доходности от них можно ожидать и на что нужно обращать внимание при выборе инвестиционных объектов. 1. Всего милее стрит-ритейл «Каноническим и универсальным для частных инвесторов с минимальным для рынка коммерческой недвижимости бюджетом покупки 5-15 млн рублей можно считать вложение в небольшие помещения стрит-ритейла площадью около 50-80 кв. м свободного назначения. Из-за ограниченной суммы инвестирования частным покупателям не доступны такие форматы как, например, помещения в торговых центрах. Торговая недвижимость в большинстве случаев при прочих равных дает большую доходность, чем офисная. В годы роста рынка хорошим показателем доходности для помещений стрит-ритейла было 15% годовых, сейчас этот показатель опустился до 12%. Стрит-ритейл интересен частным инвесторам также из-за своей универсальности – как правило, такие помещения подходят большому числу арендаторов и не предполагают особых ограничений», – рассказывает Елена Мишина, руководитель Отдела коммерческой недвижимости Est-a-Tet. 2. Все свое с собой продаю Помимо «классической» покупки помещений под сдачу в аренду, есть такой вид инвестирования, как покупка арендного бизнеса, когда приобретается не просто помещение, а объект с уже готовым и заселенным арендатором. При покупке арендного бизнеса стоит обратить внимание на большее число факторов, чем при приобретении просто помещения. Помимо ликвидности самого объекта (качество строения, потенциал трафика, конструктив, возможный перечень конечного использования, например, аптеки не могут арендовать помещения меньше 80 м), оценивается также и потенциал арендного бизнеса. Самый лучший вариант – это сетевая компания, которая имеет большой опыт ведения бизнеса и запас надежности, поскольку для инвестора это дополнительная гарантия, что даже в «непростые» времена его арендатор не «свернет» бизнес. С индивидуальными предпринимателями и небольшими частными предприятиями таких гарантий, как правило, нет. При этом покупателям инвестиционных объектов всегда нужно ориентироваться не только на текущий, но и на будущий уровень доходности, то есть, как минимум, закладывать индексацию ставок на уровне инфляции. 3. Кто на новенького Запрет перевода жилых помещений на первых этажах в жилые власти Москвы компенсировали тем, что первые этажи новостроек теперь отдадут под коммерческие помещения. Для частных инвесторов это более интересный продукт, чем старый фонд, по двум причинам. Во-первых, в новых домах меньшая амортизация объектов, нежели в старом фонде. Во-вторых, и это более существенная причина – сейчас довольно хорошо прослеживается тенденция вымывания из исторического центра стрит-ритейла и его перетекание в спальные районы. В новых жилых комплексах, как правило, сконцентрирована платежеспособная аудитория, достаточно много наиболее экономически активных граждан, молодых пар, что обеспечивает стрит-ритейл стабильной

целевой аудиторией. Также привлекательности стрит-ритейлу за пределами ТТК прибавляет постепенное снижение интереса потребителей к большим торговым центрам, на передний план выходят небольшие магазины в формате «у дома», фермерские лавки, рынки выходного дня. Все те места, где можно найти более эксклюзивный, натуральный продукт и индивидуальный подход. Плюс большая плотность населения в спальных районах «подпитывает» стрит-ритейл не хуже, чем «офисная публика» в центре Москвы. Наиболее ликвидными можно считать помещения, которые имеют доступ не только к внутреннему трафику жилого комплекса, но к внешним потокам, например, за счет выхода на проходную улицу. 4. Особый офисный шарм Несмотря на то, что доля частных инвесторов в сегменте стрит-ритейла достигает 80%, тогда как у офисной недвижимости этот показатель не превышает 20%, у офисов есть свои «преданные поклонники» среди инвестирующих граждан. Как правило, такие покупатели руководствуются тем, что при покупке объекта стрит-ритейла его администрированием, как правило, занимается сам собственник, то есть вкручивать лампочки и вызывать слесарей приходится владельцу, тогда как в случае с офисами можно эти хозяйственные функции переложить на управляющую компанию и максимально абстрагироваться от тонкостей эксплуатации коммерческих объектов.

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объект оценки физически разделен на две части, расположение которых различается относительно «красной линии» ул. Митинской. Помещение площадью 59,3 кв.м., которое находится вдоль «красной линии» будет стоить дороже, его стоимость находится в диапазоне от 200 тыс. руб. до 400 тыс. руб. за 1 кв.м. Стоимость помещения площадью 146, 4 кв.м. со входом со двора находится несколько ниже. Высокая стоимость объекта определяется, прежде всего, его расположением в непосредственной близости к входу в метрополитен.

7.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности как улучшенной является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

В соответствии с Международными Стандартами Оценки МСО 1-3 (9 редакция) наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого Объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Учитывая внутренние планировочные решения объекта недвижимости, его конструктивное исполнение, расположение, а также текущее техническое состояние, наиболее вероятным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве помещения торгового назначения, также возможны такие варианты как общепит, бытовые услуги и др.

Такое использование является:

- **физически возможным;**
- **законодательно допустимым (данные правоустанавливающих документов);**
- **финансово-состоятельным (высокие арендные ставки, удачное местоположение);**
- **максимально эффективным (торговая недвижимость является наиболее доходной).**

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

8.1.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \sum (Ц_i * K_i * Y_i + Ц_2 * K_2 * Y_2 + Ц_i * K_i * Y_i),$$

где:

$Ц_i$ – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Y_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносятся относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

8.1.2. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / Kкап ,$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

Kкап – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на нее);

- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);

- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываются эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$Kкап = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);

- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);

- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;

- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: **PC** – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в *i*-ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – *n*) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}_i$$

8.1.3. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчет выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + PP - NI)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

PP – прибыль предпринимателя (инвестора);

NI – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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.

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости

оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый* и *неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{внеш}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

8.1.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

8.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №255, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- **Рыночная стоимость;**
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций *рыночной стоимости*.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна сторона 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 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.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

8.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчетов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7). Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода не производился, так как в данном случае оценивается лишь одно помещение в составе здания.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

В рамках доходного подхода в настоящем отчете используется методология прямой капитализации. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости, международную политическую и экономическую ситуацию в стране, прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода. Чтобы избежать этого, для расчета был выбран метод прямой капитализации, не требующий долгосрочных прогнозов.

8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами недвижимости, выставленными на продажу в г. Москве в июне – июле 2016 года.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. общей площади зданий, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 8
Описание аналогов.

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещения	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома
Местоположение	Москва, район Митино, ул. Митинская, 27	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 7к1	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2
Площадь, кв.м.	52,0	75,9	80,0	65,0
Стоимость, руб.	18 240 000	34 000 000	31 000 000	24 500 000
Стоимость, руб./кв.м.	350 769	447 958	387 500	376 923
Расположение относительно станции метро	В непосредственной близости от станции метро "Митино"	В непосредственной близости от станции метро "Строгино"	В непосредственной близости от станции метро "Строгино"	В непосредственной близости от станции метро "Строгино"
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да
Наличие витринного остекления	да	да	да	да
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/143832638/	http://www.cian.ru/sale/commercial/141995161/	http://www.cian.ru/sale/commercial/13524749/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147475362/
Дата объявления	03.06.2016	08.06.2016	07.06.2016	01.07.2016

Таблица 9
Расчет стоимости помещения площадью 59,3 кв.м. методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Описание объекта	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.
Местонахождение	Москва, район Митино, ул. Митинская, 27	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 7к1	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36
Площадь, кв.м.	52,0	75,9	80,0	65,0	59,3
Стоимость предложения, руб.	18 240 000	34 000 000	31 000 000	24 500 000	
Стоимость предложения кв.м., руб.	350 769	447 958	387 500	376 923	
Дата предложения (продажи)	03.06.2016	08.06.2016	07.06.2016	01.07.2016	

Корректировка на торг	0,898	0,898	0,898	0,898	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 990	402 266	347 975	338 476	
Величина корректировки	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Условия расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Дата предложения (продажи)	03.06.2016	08.06.2016	07.06.2016	01.07.2016	
Корректировка на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Тип объекта	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже многоэтажного жилого дома
Корректировка на тип объекта	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да	да
Корректировка на месторасположение	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Величина корректировки	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь, кв.м.	52,0	75,9	80,0	65,0	59,3
Корректировка на размер общей площади	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Величина корректировки	0%	0%	0%	0%	
Корректировка на конструктивное исполнение	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	нет
Корректировка на наличие отдельного входа	0,81	0,81	0,81	0,81	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	255 142	325 836	281 860	274 166	
Величина корректировки	19%	19%	19%	19%	

Наличие витринного остекления	имеется	имеется	имеется	имеется	нет
Корректировка на наличие витринного остекления	0,8	0,8	0,8	0,8	
Скорректированная цена кв.м., руб.	204 114	260 669	225 488	219 333	
Величина корректировки	20%	20%	20%	20%	
Валовая коррекция, %	49%	49%	49%	49%	
Удельный вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250	1,0
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	51 028	65 167	56 372	54 833	
Итоговая стоимость одного кв.м., руб.					227 401
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.					13 484 879

Определение корректировок к таблице 9

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 10,2%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 299), скриншот представлен ниже.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

2. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
3. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги - текущие, объявления обновлены в июне-июле 2016 года. Корректирование не проводится.

5. *Корректировка на тип объекта.* Все аналоги – торговые помещения, размещенные на 1 этаже многоквартирных жилых домов. Корректирование не проводится.
6. *Корректировка на расположение по «красной линии».* Аналоги и объект оценки находятся в Северо-Западном административном округе г. Москвы, в непосредственной близости от станции метро «Митино» и «Строгино». Аналоги и объект оценки практически не отличаются локальными характеристиками местоположения, расположены по «красной линии» улиц Митинская и Строгинский бульвар. Корректирование не проводится.
7. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв.м. Аналоги и объект оценки немного различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади производится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 133), скриншот представлен ниже. В нашем случае, объект оценки и аналоги находятся в одном ценовом диапазоне (помещения площадью <100кв.м.), поэтому корректирование не проводится.

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	

8. *Поправка на конструктивное исполнение.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению и техническому состоянию от объекта оценки. Корректирование не проводится.
9. *Поправка на наличие отдельного входа.* У объекта оценки нет отдельного входа, корректирование проводится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 157), скриншот представлен ниже. В данном случае используется обратная поправка: $1/1,24=0,81$.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26

10. *Поправка на наличие витринного остекления.* У объекта оценки нет витрин, у аналогов они имеются. Корректировка принимается в размере 20% на основе аналитической информации из сети Internet: «На 15-20% дороже будет стоить помещение с витринами и с высокими потолками» (Статья «Стрит-ритейл уходит из центра», <http://www.allstolitsa.ru/news.php?action=detail&id=62>). «На 15-20% дороже будет стоить помещение с витринами и с высокими потолками» (Статья «Картина маслом: торговая недвижимость идет на окраины», http://www.vestnik-irn.ru/1014/vestnik_1014_art7.html).

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и

меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;
 P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;
 n - количество элементов выборки;
 P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 10

Расчёт коэффициента вариации для объекта экспертизы

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
1	204 114	227 401	20 723	9,1%
2	260 669			
3	225 488			
4	219 333			

Вывод: Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3 + 1/CK_4},$$

где:

CK_1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK_2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 11

Расчет стоимости помещения площадью 146,4 кв.м. методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Описание объекта	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.			
Местонахождение	Москва, район Митино, ул. Митинская, 27	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 7к1	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2	Москва, район Строгино, Строгинский бульвар, 26к2	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36
Площадь, кв.м.	52,0	75,9	80,0	65,0	146,4
Стоимость предложения, руб.	18 240 000	34 000 000	31 000 000	24 500 000	
Стоимость предложения кв.м., руб.	350 769	447 958	387 500	376 923	
Дата предложения (продажи)	03.06.2016	08.06.2016	07.06.2016	01.07.2016	
Корректировка на перевод цены оферты в цену сделки	0,898	0,898	0,898	0,898	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 990	402 266	347 975	338 476	
Величина корректировки	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Условия расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Дата предложения (продажи)	03.06.2016	08.06.2016	07.06.2016	01.07.2016	
Корректировка на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Тип объекта	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже многоэтажного жилого дома
Корректировка на тип объекта	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	314 991	402 266	347 975	338 477	
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да	нет
Корректировка на месторасположение	0,79	0,79	0,79	0,79	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	248 843	317 790	274 900	267 397	
Величина корректировки	21%	21%	21%	21%	

Общая площадь, кв.м.	52,0	75,9	80,0	65,0	146,4
Корректировка на размер общей площади	0,93	0,93	0,93	0,93	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	231 424	295 545	255 657	248 679	
Величина корректировки	7%	7%	7%	7%	
Корректировка на конструктивное исполнение	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	231 424	295 545	255 657	248 679	
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	231 424	295 545	255 657	248 679	
Величина корректировки	0%	0%	0%	0%	
Наличие витринного остекления	имеется	имеется	имеется	имеется	нет
Корректировка на наличие витринного остекления	0,8	0,8	0,8	0,8	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	185 139	236 436	204 526	198 943	
Величина корректировки	20%	20%	20%	20%	
Валовая коррекция, %	58%	58%	58%	58%	
Удельный вес аналога	0,25	0,25	0,25	0,25	1,0
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	46 285	59 109	51 131	49 736	
Итоговая стоимость одного кв.м., руб.					206 261
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.					30 196 610

Определение корректировок к таблице 11

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 10,2%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 299), скриншот представлен ниже.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

2. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
3. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги - текущие, объявления обновлены в мае-июле 2016 года. Корректирование не проводится.
5. *Корректировка на тип объекта.* Все аналоги – торговые помещения, размещенные на 1 этаже многоэтажных жилых домов. Корректирование не проводится.
6. *Корректировка на расположение по «красной линии».* Аналоги и объект оценки находятся в Северо-Западном административном округе г. Москвы, в непосредственной близости от станции метро «Митино» и «Строгино». Все аналоги расположены по «красной линии», объект оценки имеет вход с торца здания. Корректирование на местоположение проводится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 109), скриншот представлен ниже.

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

7. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв.м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректирование на размер общей площади производится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 133), скриншот представлен ниже.

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

8. Поправка на конструктивное исполнение. Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению и техническому состоянию от объекта оценки. Корректирование не проводится.
9. Поправка на наличие отдельного входа. Аналоги и объект оценки не отличаются по данному признаку, корректирование не проводится.
10. Поправка на наличие витринного остекления. У объекта оценки нет витрин, у аналогов они имеются. Корректировка принимается в размере 20% на основе аналитической информации из сети Internet: «На 15-20% дороже будет стоить помещение с витринами и с высокими потолками» (Статья «Стрит-ритейл уходит из центра», <http://www.allstolitsa.ru/news.php?action=detail&id=62>). «На 15-20% дороже будет стоить помещение с витринами и с высокими потолками» (Статья «Картина маслом: торговая недвижимость идет на окраины», http://www.vestnik-irn.ru/1014/vestnik_1014_art7.html).

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{CP}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;
 P_{CP} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{CP})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;
 n - количество элементов выборки;
 P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 12

Расчёт коэффициента вариации для объекта экспертизы

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. (P_{CP})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
1	185 139	206 261	18 797	9,1%

2	236 436		
3	204 526		
4	198 943		

Вывод: Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + 1/CK3 + 1/CK4},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

В соответствии с рекомендациями ФСО №7 для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, применяется метод прямой капитализации.

Исходные данные для расчета.

1. Оценщиком был проведен мониторинг арендных ставок по торговым помещениям в районе объекта оценки. Результаты приведены в таблице 13, расчет арендных ставок приведен в таблицах 14 и 15.

Таблица 13

Аналоги для расчета арендной ставки для объекта оценки

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещения	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома	торговое помещение на 1 этаже жилого дома
Местоположение	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36	Москва, район Митино, ул. Митинская, 27	Москва, район Митино, ул. Пятницкое шоссе, 41	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36
Площадь, кв.м.	45,0	52,0	72,0	54,7
Аренда в месяц, руб.	182 738	200 000	290 000	205 079
Аренда, руб./кв.м./мес.	4 061	3 514	4 028	3 749
Аренда, руб./кв.м./год	48 730	42 170	48 333	44 990
Аренда без эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год	48 730	42 170	48 333	44 990
Расположение относительно станции метро	на выходе м. "Митинская"	на выходе м. "Митинская"	2 мин. до м. "Пятницкое шоссе"	на выходе м. "Митинская"
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
Наличие витринного остекления	да	да	да	да
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ritel_na_pervoy_linii_mitinskoy_ulitsy_45_m_2_797290644	http://realty.dmir.ru/rent/nezhiloe-pomeshchenie-moskva-mitinskaya-ulica-144445927/	http://sa-realty.ru/content/view/1032/	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/16223644372/
Дата объявления	11.06.2016	08.07.2016	14.07.2016	17.06.2016

Таблица 14

Расчет арендной ставки для помещения площадью 59,3 кв.м.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
Тип объекта	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.
Местонахождение	Москва, район Митино, ул.				

	Митинская, 36	Митинская, 27	Пятницкое шоссе, 41	Митинская, 36	Митинская, 36
Площадь, кв.м.	45,0	52,0	72,0	54,7	59,3
Стоимость аренды, руб./кв.м./год	48 730	42 170	48 333	44 990	
Корректировка на торг	0,916	0,916	0,916	0,916	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	44 637	38 628	44 273	41 211	
Величина корректировки	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	
Дата предложения (продажи)	11.06.2016	08.07.2016	14.07.2016	17.06.2016	
Корректировка на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	44 637	38 628	44 273	41 211	
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да	да
Корректировка на выход на "красную линию"	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	44 637	38 628	44 273	41 211	
Величина корректировки	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь, кв.м.	45,0	52,0	72,0	54,7	59,3
Корректировка на размер общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	44 637	38 628	44 273	41 211	
Величина корректировки	0%	0%	0%	0%	
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	нет
Корректировка на наличие отдельного входа	0,81	0,81	0,81	0,81	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	36 156	31 289	35 861	33 381	
Величина корректировки	19%	19%	19%	19%	
Наличие витринного остекления	да	да	да	да	нет
Корректировка на наличие витринного остекления	0,8	0,8	0,8	0,8	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	28 925	25 031	28 689	26 705	
Величина корректировки	20%	20%	20%	20%	
Валовая коррекция, %	47%	47%	47%	47%	
Удельный вес	0,25	0,25	0,25	0,25	1,0

аналога					
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м./год	7 231	6 258	7 172	6 676	
Итоговая величина арендной ставки, руб/кв.м./год					27 337

Таблица 15
Расчет арендной ставки для помещения площадью 146,4 кв.м.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
Тип объекта	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.	Торговое помещение на 1 этаже пристройки к многоэтажному жилому дому.
Местонахождение	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36	Москва, район Митино, ул. Митинская, 27	Москва, район Митино, ул. Пятницкое шоссе, 41	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36	Москва, район Митино, ул. Митинская, 36
Площадь, кв.м.	45,0	52,0	72,0	54,7	146,4
Стоимость аренды, руб./кв.м./год	48 730	42 170	48 333	44 990	
Корректировка на торг	0,916	0,916	0,916	0,916	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	44 637	38 628	44 273	41 211	
Величина корректировки	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	
Дата предложения (продажи)	11.06.2016	08.07.2016	14.07.2016	17.06.2016	
Корректировка на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	44 637	38 628	44 273	41 211	
Наличие выхода на "красную линию"	да	да	да	да	нет
Корректировка на выход на "красную линию"	0,79	0,79	0,79	0,79	
<i>Скорректированная цена кв.м., руб.</i>	35 263	30 516	34 976	32 556	
Величина корректировки	21%	21%	21%	21%	
Общая площадь, кв.м.	45,0	52,0	72,0	54,7	146,4
Корректировка на размер общей площади	0,94	0,94	0,94	0,94	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>	33 147	28 685	32 877	30 603	
Величина корректировки	6%	6%	6%	6%	
Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа	1,0	1,0	1,0	1,0	
<i>Скорректированная</i>	33 147	28 685	32 877	30 603	

я стоимость, руб./кв.м./год					
Величина корректировки	0%	0%	0%	0%	
Наличие витринного остекления	да	да	да	да	нет
Корректировка на наличие витринного остекления	0,8	0,8	0,8	0,8	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год	26 518	22 948	26 302	24 482	
Величина корректировки	20%	20%	20%	20%	
Валовая коррекция, %	55%	55%	55%	55%	
Удельный вес аналога	0,25	0,25	0,25	0,25	1,0
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м./год	6 629	5 737	6 575	6 121	
Итоговая величина арендной ставки, руб/кв.м./год					25 063

Определение корректировок к таблицам 14 и 15.

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 8,4%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 299), скриншот представлен ниже.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

2. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
3. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги - текущие, объявления обновлены в мае-июле 2016 года. Корректирование не проводится.
5. *Корректировка на тип объекта.* Все аналоги – торговые помещения, размещенные на 1 этаже многоквартирных жилых домов. Корректирование не проводится.
6. *Корректировка на расположение по «красной линии».* Аналоги и объект оценки находятся в Северо-Западном административном округе г. Москвы, в непосредственной близости от станции метро «Митино» и «Строгино». Все аналоги расположены по «красной линии», объект оценки площадью 146,4 кв.м. имеет вход с торца здания. Корректирование на местоположение проводится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 109), скриншот представлен ниже.

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

7. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв.м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректирование на размер общей площади производится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 133), скриншот представлен ниже.

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	

8. *Поправка на конструктивное исполнение.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению и техническому состоянию от объекта оценки. Корректирование не проводится.
9. *Поправка на наличие отдельного входа.* У объекта оценки площадью 59,3 кв.м. нет отдельного входа, корректирование проводится на основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 157), скриншот представлен ниже. В данном случае используется обратная поправка: $1/1,23=0,81$.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

10. Поправка на наличие витринного остекления. У объекта оценки нет витрин, у аналогов они имеются.

Корректировка принимается в размере 20% на основе аналитической информации из сети Internet: «На 15-20% дороже будет стоить помещение с витринами и с высокими потолками» (Статья «Стрит-ритейл уходит из центра», <http://www.allstolitsa.ru/news.php?action=detail&id=62>). «На 15-20% дороже будет стоить помещение с витринами и с высокими потолками» (Статья «Картина маслом: торговая недвижимость идет на окраины», http://www.vestnik-irn.ru/1014/vestnik_1014_art7.html).

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3 + 1/CK_4},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

2. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обрета арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в ионной палате. Потери от недозагрузки принимаем = 12,3% . Данные опубликованы в «Справочнике оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 215), скриншот представлен ниже.

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% 13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% 13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9% 12,4%

3. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Данная величина составляет 17,9%. Данные опубликованы в «Справочнике оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 229), скриншот представлен ниже.

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%

4. Ставка капитализации принимается равной 12% на основе аналитических материалов, приведенных в сети Internet: Статья «Доходность стрит-ритейла опустилась до 12% годовых» (<http://est-atet-1.dk.ru/news/237013337>). Полный текст статьи приведен в п. 7.4. отчета. Данную цифру подтверждает и вышеназванный справочник, на стр. 243 по офисно-торговой недвижимости приведено значение текущей доходности 12,1%.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6% 12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8% 13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3% 13,5%

Расчёт стоимости объектов оценки с точки зрения доходности приведён в таблицах 16, 17.

Таблица 16

Расчет стоимости методом прямой капитализации.

Помещение площадью 59,3 кв.м.	
Арендная площадь, кв.м.	59,3
Арендная ставка, руб./кв.м./год	27 337
ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	1 621 084

Недогрузка	-12,3%
ДВД (действительный валовой доход), руб.	1 421 691
ОР (операционные расходы)	-17,9%
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	1 167 208
R (ставка капитализации)	12,0%
Стоимость объекта оценки, руб.	9 726 733

Таблица 17

Расчет стоимости методом прямой капитализации.

Помещение площадью 146,4 кв.м.	
Арендная площадь, кв.м.	146,4
Арендная ставка, руб./кв.м./год	25 063
ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	3 669 223
Недогрузка	-12,3%
ДВД (действительный валовой доход), руб.	3 217 909
ОР (операционные расходы)	-17,9%
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	2 641 903
R (ставка капитализации)	12,0%
Стоимость объекта оценки, руб.	22 015 858

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k_1 \times C_{\text{доход}} + k_2 \times C_{\text{сравнит.}} + k_3 \times C_{\text{затрат.}} \quad \text{где}$$

$C_{\text{доход.}} + C_{\text{сравнит.}} + C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

k_1, k_2, k_3 - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход не применялся.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.
3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных, а использование прогнозных данных может дать большую погрешность. В отчете выбран метод прямой капитализации, который сглаживает эти недостатки доходного подхода, так как не требует долгосрочных прогнозов.

Для выбора конечной величины стоимости использован метод анализа иерархий, разработанный на основе процедуры принятия решения в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати. Этот подход представляет собой комбинированный вариант, обладающий достоинствами математических и экспертных методов согласования.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель (например, определение рыночной стоимости);
2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Учёт рыночной ситуации;
- Б. Достоверность информации;
- В. Учёт специфики объекта;
- Г. Учёт влияния рисков;
- Д. Отражение тенденций развития рыночной ситуации.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и её представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица. 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 $a(j,i) = 1/B$.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по каждой формуле:

$$\omega_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{\frac{1}{n}} \quad (13)$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\omega_j = \frac{\omega_j}{\sum_{i=1}^n \omega_i} \quad (14)$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Таблица 18.

Учёт рыночной ситуации

Подходы	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1	3	1,732	0,750
Сравнительный	1/3	1	0,577	0,250
			2,309	1,000

Таблица 19.

Достоверность информации

Подходы	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1	3	1,732	0,750

Сравнительный	1/3	1	0,577	0,250
			2,309	1,000

Таблица 20.

Учёт специфики объекта

Подходы	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1	1	1,000	0,500
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 21.

Учёт влияния рисков

Подходы	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1	1/3	0,577	0,250
Сравнительный	3	1	1,732	0,750
			2,309	1,000

Таблица 22.

Отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подходы	Доходный	Сравнительный	Вес подхода по критерию А	
Доходный	1	1/3	0,577	0,250
Сравнительный	3	1	1,732	0,750
			2,309	1,000

Таблица 23.

Расчёт удельных весов критериев

	А. Учёт рыночной ситуации	Б. Достоверность информации	В. Учёт специфики объекта	Г. Учёт влияния рисков	Д. Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Промежуточное значение, W _j	Вес критерия, W _j
А	1	3	1/2	3	4	1,783	0,323
Б	1/3	1	4	2	2	1,398	0,253
В	2	1/4	1	2	2	1,149	0,208
Г	1/3	1/2	1/2	1	1/2	0,530	0,096
Д	1/4	1/2	1/2	2	1	0,660	0,120
						5,52	1,000

Таблица 24.

Расчёт удельных весов к применённым подходам

	А	Б	В	Г	Д	Итоговый вес подхода
Доходный	0,2423	0,1900	0,1041	0,0240	0,0299	59,02%
Сравнительный	0,0808	0,0633	0,1041	0,0720	0,0897	40,98%
ИТОГО						100%

Таблица 25.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Компонент итоговой стоимости, руб.			Итоговая рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
	Загратный	Сравнительный	Доходный	Загратный	Сравнительный	Доходный	Загратный	Сравнительный	Доходный	
Помещение площадью 59,3 кв.м.	не применялся	13 484 879	9 726 733	0	59,02	40,98	не применялся	7 958 776	3 986 015	11 900 000

Помещение площадью 146,4 кв.м.	не применялся	30 196 610	22 015 858	0	59,02	40,98	не применялся	17 822 039	9 022 099	26 800 000
ИТОГО:		43 681 489	31 742 591							38 700 000

10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

10.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки.*	http://ufa.cian.ru/ http://realty.dmir.ru https://www.avito.ru/ http://sa-realty.ru/ http://www.gdeetotdom.ru/
2	Информация о размере корректировок	«Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2.
3	Аналитические материалы	http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2016 http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/2016_q1_street_retail_msc_ru.pdf?la=ru-RU http://est-a-tet-1.dk.ru/news/237013337

*в приложении представлена подтверждающая информация

10.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Документ*
1	Свидетельство о ГРП 77 АМ №706836 от 19.04.2011.
2	Технический паспорт на домовладение №36 по Митинской улице Северо-Западного административного округа г. Москвы, составленный по состоянию на 05.07.2005 ГУП Московское городское бюро технической инвентаризации.
3	Кадастровый паспорт помещения №4164/4 (00031770:0002) от 15.03.2012.
4	Позэтажный план и экспликация помещения, составленные Северо-Западным ТБТИ г. Москвы 05.09.2011.
5	Справка о балансовой стоимости объекта.

*в приложении представлены копии документов

10.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. N 256.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №255.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №2543.

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508.

6. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014. №611.

7. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г.

8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р.

9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-р.
10. Оценка стоимости земельных участков. В.И. Петров, учебное пособие, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, М. 2008
11. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Издательство «Экономика», М., 1970 год.
12. Ведомственные строительные нормы, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446. ВСН 53-86(р).
13. С.Е.Фомин «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения», Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском ГТУ, С.-П., 1994г.
14. Строительные нормы № 436-72 (Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 г.
15. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
16. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 1, том. 2.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№	Наименование	Количество листов
1	Документы, предоставленные Заказчиком: 1. Выписка из ЕГРП от 31.03.2016 2. Свидетельство о ГРП 77 АМ №706836 от 19.04.2011. 3. Справка о балансовой стоимости объекта. 4. Кадастровый паспорт помещения №4164/4 (00031770:0002) от 15.03.2012. 5. поэтажный план и экспликация помещения, составленные Северо-Западным ТБТИ г. Москвы 05.09.2011. 6. Технический паспорт на домовладение №36 по Митинской улице Северо-Западного административного округа г. Москвы, составленный по состоянию на 05.07.2005 ГУП Московское городское бюро технической инвентаризации.	19
2	Сведения об аналогах объекта оценки	9
3	Акт осмотра объекта оценки	2
4	Документы Оценщика	3

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 31.03.2016№ 90-16800314

На основании запроса №90-16800314 от 31.03.2016, поступившего на рассмотрение 31.03.2016, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМФИНАНС" ИНН:7733755870 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:08:0002008:5884	
		наименование объекта:	Нежилые помещения	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	205.7 Квадратный метр	
		адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Митинская, д.36	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.04.2011	
		номер государственной регистрации:	77-77-08/012/2011-554	
		основание государственной регистрации:	Протокол 98 от 10.12.2010; Акт б/н от 24.12.2010	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77-08/019/2012-492
	2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"19" апреля 2011 года

Документы-основания: • Протокол от 10.12.2010 №98 Внеочередного Общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ЕВРОКОМБАНК"

• Акт от 24.12.2010 №1 приемки-передачи основных средств

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ПромФинанс", ИНН: 7733755870, ОГРН: 1117746012020, дата гос. регистрации: 13.01.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 773301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Митинская, д.36

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 205,7 кв. м, произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комнаты 3, 3а, 3б, 3в, 4, с 13 по 17, с 70 по 88, адрес объекта: г. Москва, ул. Митинская, д.36

Кадастровый (или условный) номер: 24272

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-08/012/2011-554

Регистратор

Гицдин Д. А.

МП

(подпись)



Общество с ограниченной ответственностью «ПромФинанс»

125430, г. Москва, ул. Митинская, д.36.

г. Москва

01.11.2015

БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА № 12

По состоянию на 01 ноября 2015 года остаточная (балансовая) стоимость строения, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 36, общей площадью 205,7 кв. м согласно кадастровому паспорту от 15.03.2012 г. № 0280110060843 и техпаспорту БТИ б/н от 09.01.2007 г., учитываемого в составе основных средств (без учета переоценки), составляет 16897756,30 руб. (Шестнадцать миллионов восемьсот девяносто семь тысяч семьсот пятьдесят шесть рублей 30 копеек).

Генеральный директор



Кулешова Г.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 15.03.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 4164/4 (00031770:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 205,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Митино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Митинская
Номер дома	36	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III (ком.3,3а,3б,3в,4,13-17,70-88)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III (ком.3,3а,3б,3в,4,13-17,70-88)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 08.05.2009
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3,3а,3б,3в,4)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06А от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ



И.Г.Анисимова
(инициалы, фамилия)

Зем. кадастр. СЗ БТИ
Гулова Т.А.



02 80 11 0060843

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

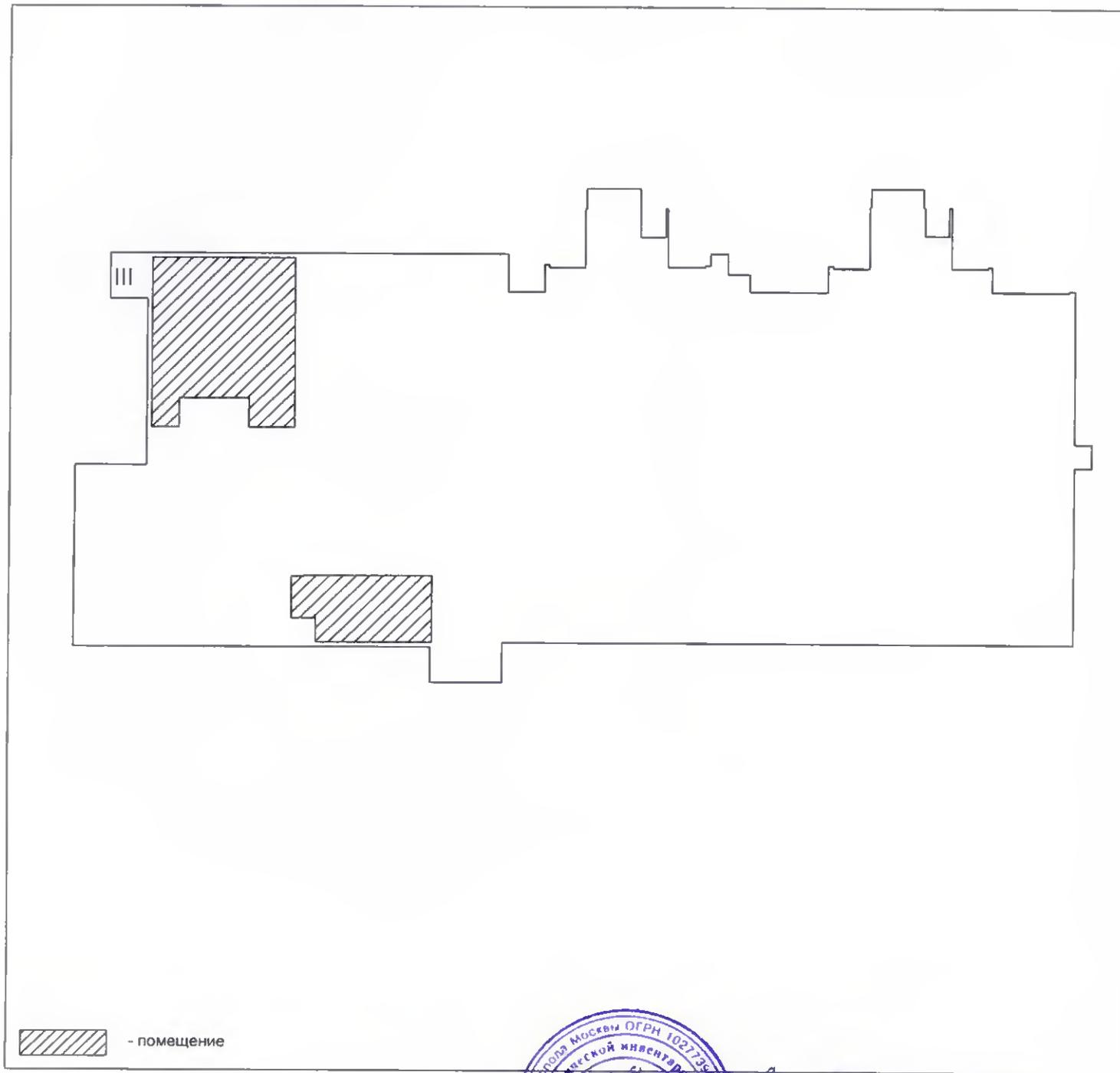
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 4164/4 (00031770:0002)

План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

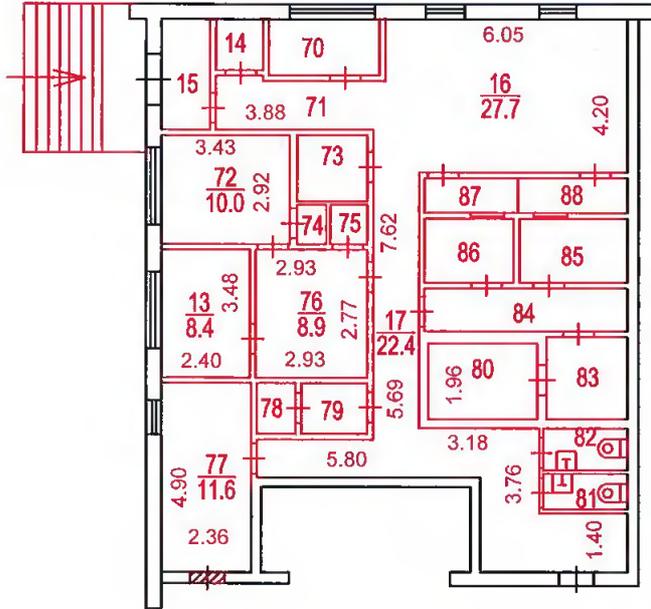
Начальник Северо-Западного ТБТИ _____



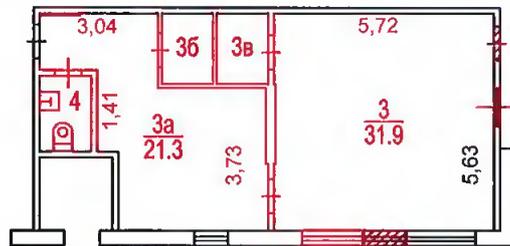
Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.
И.Г. АНИСИМОВА
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Медицинская Ул
наименование ул. (просп., будв., т. д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 36
нужное подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) III
 квартал № _____ СЭ АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



3 Север-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



1380 301076

Разрешение на произведенное переоборудование
 в кварт. № (3,3а,3б,3в,4,13-17,70-88)
 пом. _____
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации не предъявлено
 « 8 » 05 2009 г.
 Исполнитель _____
 Проверил _____

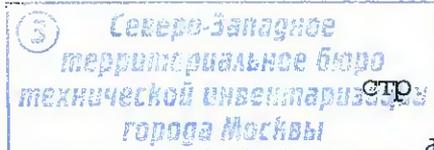
1-этажный план составлен по состоянию на
 « 8 » 05 2009 г.
 1/план снял Лунькина
 Проверил _____
 « 05 » 09 2009 г.

Масштаб 1:200

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Митинская ул., 36



1

Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 8.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3,3а,3б,3в,4)

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	3	кабинет	31,9	31,9			учрежд.	325	
	3а	кабинет	21,3	21,3			учрежд.		
	3б	касса	2,4		2,4		учрежд.		
	3в	касса	2,2		2,2		учрежд.		
	4	санузел	1,5		1,5		учрежд.		
	13	кабинет	8,4	8,4			учрежд.		
	14	касса	1,7	1,7			учрежд.		
	15	тамбур	4,0		4,0		учрежд.		
	16	зал операционны	27,7	27,7			учрежд.		
	17	коридор	22,4		22,4		учрежд.		
	70	кабинет	4,2	4,2			учрежд.		
	71	коридор	5,7		5,7		учрежд.		
	72	кабинет	10,0	10,0			учрежд.		
	73	комната охраны	3,5		3,5		учрежд.		
	74	шкаф встроенный	1,5		1,5		учрежд.		
	75	шкаф встроенный	0,8		0,8		учрежд.		
	76	кабинет	8,9	8,9			учрежд.		
	77	архив	11,6	11,6			учрежд.		
	78	пом. для хранени	1,5	1,5			учрежд.		
	79	коридор	2,9		2,9		учрежд.		
	80	пом. для хранени	5,1	5,1			учрежд.		
	81	санузел	2,2		2,2		учрежд.		
	82	санузел	2,1		2,1		учрежд.		
	83	коридор	3,9		3,9		учрежд.		
	84	коридор	5,2		5,2		учрежд.		
	85	касса	4,7	4,7			учрежд.		
	86	касса	4,0	4,0			учрежд.		
	87	коридор	2,1		2,1		учрежд.		
	88	коридор	2,3		2,3		учрежд.		
Итого			205,7	141,0	64,7				
---Нежилые помещения всего			205,7	141,0	64,7				
в т.ч. Учрежденческие			205,7	141,0	64,7				

Экспликация на 1 странице

5.09.2011 г.

Исполнитель

Литвинова Т.А.

12 80 301076

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Спирина Л.А.



02 80 11 0025528



I. Нежилые помещения: общая площадь 2707,2 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая	1777,7		1124,1										
3	Производственная													
4	Складская	308,8		262,7										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	208,7		147,5										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	472,3		472,3										

Итого: 2707,2 2006,3

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		2-фазное снабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства		
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	Центральное				Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Центральное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220			
						От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	6991 1057		6991 1057								6991 1057		128 6991 1057					6991 1057		128 2 6991 1057	2 2 6991 1057	2 2 6991 1057			6991 1057	

2
 С.В.С.С. - Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
	торговое	1		620,2	2,85	1768
	" "	1		1751,0	3,50	6139
	" "			237,8	2,70	626
	ночвал I	жилая		620,2	2,75	1705
	дебаркадер	1		258,8	1,20	311
	жилое	2,17		620,2	45,00	27909
	техн. эт.			620,2	2,10	1302
	тамбура			65,2	3,30	215
	ночвал II	магистр		1801,6	3,75	5684
				2671,2		15660

Площадь застройки:

$$2671,2 + 71,9 = 2743,1$$

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 7 Средняя жилая площадь квартиры 31,7 Сборник № 28
 вид внутренней отделки новышенноф Средняя внутренняя высота помещений 2,68 Таблица № 73Б

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Сборные ж/бетонные блоки	Мелкие трещины в шовке	5		5	5	0.3	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	Керамзитобет. панели	Мелкие трещины в швах	34		34	5	1.7	
	б. Перегородки	Гипсобетонные	Мелкие трещины						
3	Перекрытия:	чердачные	Сборные ж/бетонные плиты	11		11	5	0.6	
		междужатные	" " "						
		подвальные	" " "						
4	Крыша	Рубероид по ж/бет. основанию	Одностороннее мелкое обрушение, пробиты	4		4	10	0.4	
5	Полы	Ламинатная доска линолеум мет пок сев м. плитка	Щели, отстав. линолеума, трещины	8		8	10	0.8	
6	Пробиты:	оконные	Одностороннее обрушение обшивки	6		6	10	0.6	
		дверные	Трещины в заводском изготовлении						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	Заводская облицовка керам. плиткой	5		5	10	0.5	
		Внутрен. отделка	Шпаклевка стен обоями, окраска окон, ПВХ-окраска						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от кварт. котельной	19		19	15	2.9	
		Печное отопл.							
		Водопровод	от гор. сети						
		Канализация	централизов.						
		Радио	гор. трон. сеть						
		Телефон	от АТС						
		Телевидение	антенна общ. пользования						
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровяной колон.						
			с горяч. водосн.						металл, эмаль
		Горячее водоснаб.	централизов.						
Вентиляция	приточно-вытяжная								
Газоснабжение	централизов.								
Мусоропровод	асбоуем. ствол								
Лифты	грузопасс; пассаж.								
Электроосвещение	220V								
9	Разные работы	Плитки 2 ^м марш, ступени	редкие трещины	8		8	10	0.8	
		Бетонные, ступи, плиты							
Итого				100		100		8.6	
процент износа (гр. 9)х100						8,6х100		= 9%	
удельный вес (гр. 7)						100			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

на 2000г

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____

вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проблемы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
				Итого	100				
				процент износа (гр. 9)×100					
				удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м													
21		двери внутрен.	шт.													
22		двери наружные	шт.													
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м													
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м												
25			радиаторы	секц.												
26			панельное или калориферное	кв. м												
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.												
28			АГВ колонки	шт.												
29		водопровод	умывальники	шт.												
30			раковины	шт.												
31			водопров. трубы	п/м												
32			канализ.	унитазы	шт.											
33				смывные бачки	шт.											
34	канализац. трубы	п/м														
35	трубы горяч. водосн.		п/м													
36	ванны		шт.													
37	души		шт.													
38	колонки газ. или на тверд. топл.		шт.													
39	трубы газовые		п/м													
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.													
41		газовые 4-х конф.	шт.													
42		электрические	шт.													
43	телевидение		общая антенна													
44	лифты		шт.													
45	световая электропр.		п/м													
46	силовая электропр.		п/м													
47	вводные устройства		шт.													
48	электрощитов		шт.													
49	вентиляц. стволы и трубы		п/м													
50	мусоропр. стволы		п/м													
51	балконы/лоджии		шт.													
52	эркеры		шт.													
53	лестницы	ступени	шт.													
54		площадки	кв. м													
55		ограждения	п/м													
56	мусоросб. камеры		шт.													
57	бойлерные		шт.													
58	тепловые узлы		шт.													
59	водоподкачки		шт.													

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

* * * 20 ____ г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)

Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

своб. назнач.

Москва, район Митино, Митинская ул., 27

[Показать на карте](#)

Митино 1 мин. пешком

18 240 000 руб.

350 769 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 17

Площадь: 52,0 м²

Здание: жилое

Тип договора: продажа объекта

Телефонные линии: 0

Помещение свободного назначения (торговля, общепит) в шаговой доступности от метро Митино (50 метров). Помещение находится между двумя выходами станций метро. Высокий и пешеходный и автомобильный трафик, район развитой инфраструктуры и плотной жилой застройки. Первый этаж 17-этажного жилого дома, зальная планировка – три смежных зала площадью 18.4, 15.4, 12.8 кв.м. Отдельный вход с первой линии домов. Месячная арендная плата 160 тысяч рублей. Прямой договор с собственником, без комиссии. Депозит два месяца. Возможна аренда помещения, месячная плата 160 тысяч рублей. Лот: 96497

Представитель: ID133080

+7 495 213-80-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 30, за сегодня 0

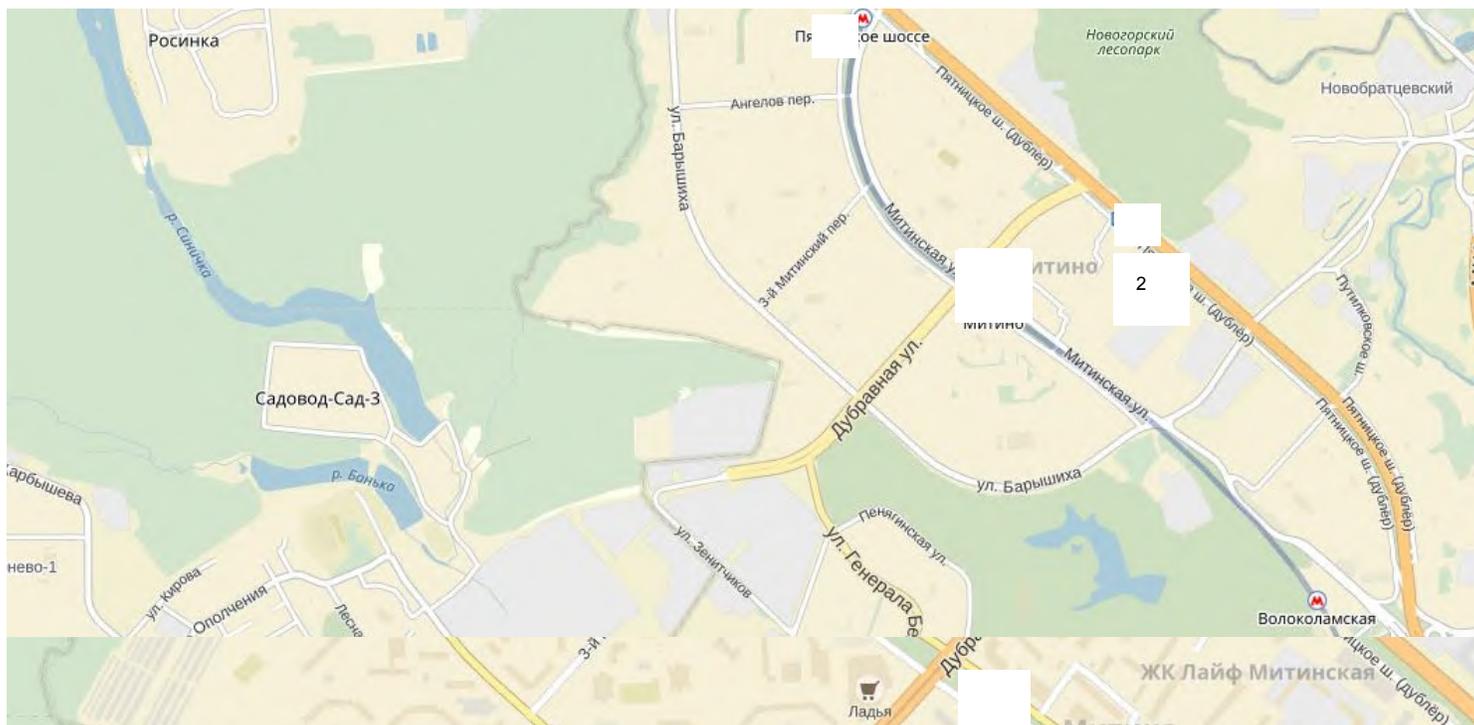
[Платное](#) сегодня, 03:01



[Карта](#)

[360° Панорамы](#)

[Похожие рядом](#)



Установите мобильное приложение ЦИАН

ПОДРОБНЕЕ

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

своб. назнач.

Москва, район Строгино, Строгинский бул., 7К1

[Показать на карте](#)

Строгино 1 мин. пешком

34 000 000 руб.447 958 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 12

Площадь: 75,9 м²

Здание: жилое

Тип договора: продажа объекта

Телефонные линии: 0

Предлагается к продаже арендный бизнес – помещение свободного назначения в шаговой доступности от станции метро Строгино, в прямой видимости от входа/выхода из станции. Высокий пешеходный трафик, плотная жилая застройка. Вблизи супермаркет «Пятерочка», отделение банка «Совкомбанк», цветочный магазин, магазины «Суши Сет» и «Суши Wok», магазин разливного пива «Крафт Хаус», медицинская лаборатория «Инвитро», аптека «Горздрав». Общая площадь помещения 75,9 м², находится на первом этаже жилого 12-этажного дома. Большие витринные окна, вход с фасада. Центральные инженерные коммуникации. Электрическая мощность 15 кВт. Арендатор – сеть аптек «НовоФарм», пятилетний договор аренды подписан в декабре 2015. Арендный поток – 270 тысяч рублей в месяц, срок окупаемости 11 лет (с учётом индексации меньше). Цена 34 млн рублей. Прямой договор с собственником, без комиссии. Лот: 91744

Представитель: ID133080

+7 495 213-80-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

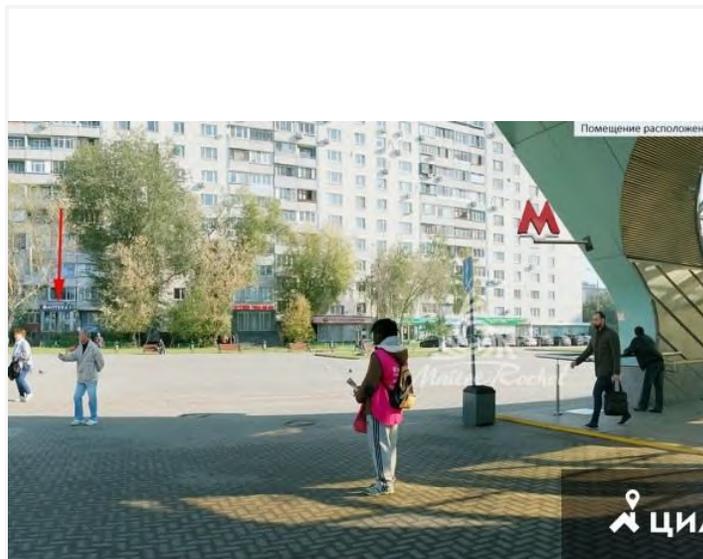
Продать быстрее

Просмотров: всего 13, за сегодня 1

Платное

вчера,

02:01



Карта

360° Панорамы

Похожие рядом

[Посмотреть предложения рядом](#)

Установите мобильное приложение ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Посуточно](#) [Коммерческая](#)

[Добавить объявление](#)

своб. назнач.

Москва, район Строгино, Строгинский бул.,
26К2 [Показать на карте](#)

Строгино 2 мин. пешком

31 000 000 руб.

387 500 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 9
 Площадь: 80,0 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет мебели
 Лифт: нет
 Интернет: нет

Лот 57257. Объектом занимается Валентин. Помещение свободного назначения общей площадью 80 кв.м., с витринным остеклением, отдельный вход, находится в 50 метрах от входа в метро. Вход с первой линии. Отличное состояние. Помещение на данный момент сдается. Звоните!

Замоскворечье Филиал №3

+7 925 010-58-93 , +7 925 011-01-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 12, за сегодня 3

[Платное](#)

7 Июн,

19:04



[Карта](#)

[360° Панорамы](#)

[Похожие рядом](#)

[Посмотреть предложения рядом](#)

Установите мобильное приложение ЦИАН

ПОДРОБНЕЕ

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

торговая площадь

Москва, район Строгино, Строгинский бул.,

26К2 [Показать на карте](#)

Строгино 3 мин. пешком

24 500 000 руб.376 923 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 12
Площадь:	65,0 м ²
Комнаты:	3
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	по желанию
Парковка:	есть
Интернет:	есть

Нежилое помещения, первая линия , витрина смотрит на выход из метро. Хороший пешеходный трафик. Два отдельных входа, со стороны метро и со двора, что обеспечивает максимальную посещаемость. Готовый арендный бизнес, аренда - 200 тысяч рублей в месяц. Три действующих арендатора. Можно перепрофилировать под салон, аптеку, офис.

Представитель: ID23315

+7 903 737-19-99 , +7 916 150-50-37

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

Продать быстрее

Просмотров: всего 50, за сегодня 1

₽ Платное

1 Июл,

19:57



Карта

Панорамы

Похожие рядом

[Посмотреть предложения рядом](#)



Поиск по объявлениям

Найти



АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ ПОД ОФИС, СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО

ОТ 100 РУБ/М²

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Назад Следующее →

Ритейл на первой линии Митинской улицы 45 м2

Размещено 11 июля в 16:08.

[Редактировать, закрыть, поднять](#) объявление

Просмотров: **всего 445, сегодня 5**



Арендная плата 182 738 руб. в месяц

Агентство

Собственник

на Avito с апреля 2013

8 906 740-95-08

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

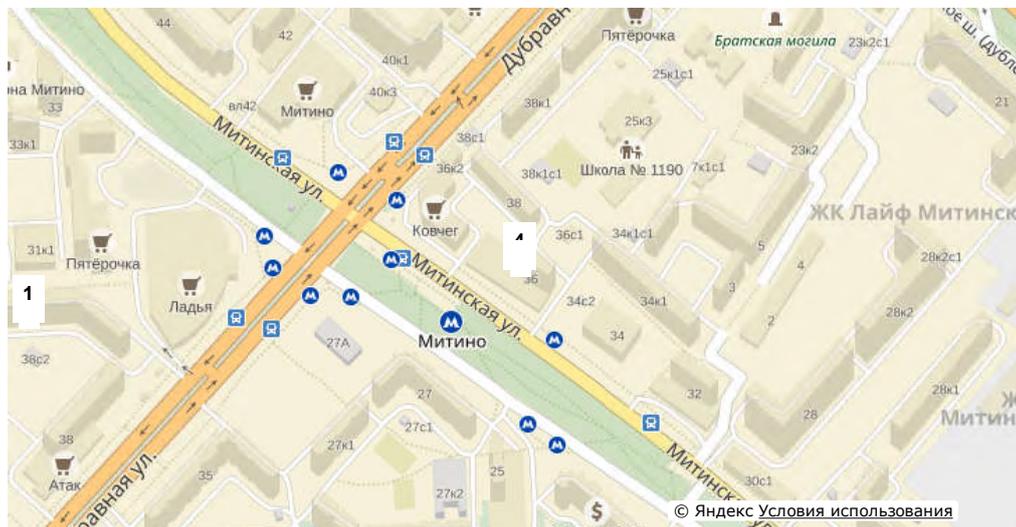
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности арендодателя. [Подробнее](#)

Город

Москва

Адрес

Митино, Митинская улица, дом 36



Сдайте недвижимость быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#)

Domofond.ru 16+

Узнать стоимость
квартиры по адресу

[Начать расчет](#)



Аренда VIP офиса 140 м2
Представительский бизнес центр
"Соляной Двор" / Собственник

[аренда-офиса-цао.москва](#) Avito Промо



Раздаем помещения 2015 г.

Аренда помещений площадью до
100 кв. м. стоит всего 15 руб/м2 в
день!

www.morton.ru

Avito Промо

Сдам торговое помещение 45 м²

Аренда ритейла 45 кв. м в центре торговой активности района с населением 200 000 чел. на выходе из метро Митино с пассажиропотоком 54 000 человек/сутки на первой линии улицы Митинская

Основные преимущества:

Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик

Большие витрины

Зона разгрузки

Отдельный вход с первой линии

Большая рекламная поверхность

Указанная цена является ориентировочной. Дополнительную информацию вы можете получить по телефону, указанному в объявлении. Объявление не является публичной офертой и/или рекламой в понимании действующего законодательства РФ

Номер объявления: 797290644

[Написать арендодателю](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



Торговое поме

ул Абрамцевская
Алтуфьев

200 000 р./мес.



Торговое поме

Свободный прос
Новогиреев

150 000 р./мес.



Торговое поме

ул Люблинская /
Текстильщи

150 000 р./мес.



Торговое поме

Нижняя Радищев
Таганск

190 000 р./мес.



Павильон на тр

Павелецкая плош
Павелец

185 000 р./мес.



Аренда открытых площадей

г.Истра. От 110 р/м2 в мес. Без посредников. ЖД тупик. Звоните!

istra-prompark.ru

Avito Промо



Офисы возле метро

БЦ "Мичуринский 31", аренда и продажа от собственника, паркинг

isst.ru

Avito Промо

ЖК SREDA. м. Таганская



[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).





Сдаю объект, Москва, м. Митино, Митинская улица, 27

[показать на карте](#)



200 000 руб./месяц

залог: 0 руб.
количество комнат: 1 комната
площадь: 52 м²
метро: м. Митино, 1 мин. пешком
этаж: 1 этаж из 17

длительный срок

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

(#4570) Антон Петров - БЕЗ КОМИССИИ. Помещение свободного назначения 52 кв.м. в шаговой доступности от метро Митино. Первая линия домов, отдельный вход, окна витрины, высота потолков 2,70 м. Интенсивный пешеходный трафик. густонаселённый район, развитая инфраструктура. Напротив помещения находится ТЦ "Ковчег", ТЦ Ладыя и ТЦ Митино. Прямая аренда от собственника. Оперативный показ.

- [Информация по объекту](#)
 - 1 комната
 - 52 м² общая площадь
 - 52 м² площадь комнат
 - 1 этаж
 - 1 количество тел.линий
- [Информация по дому](#)
 - 52 м² общая площадь
 - 52 комнаты
 - 1 комната
 - 17 этажность
 - жф тип строения
 - none класс

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

[менеджер компании](#)

Компания

Property1

Размещено

08.07.2016

Skype

[Moscow-24](#)

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (495) 798-48-07

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)

•

http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/16223644372/

www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/16223644372/ 🔍

Планшал / Аренда торговых помещений в Москве

Аренда торгового помещения, 54.7 м²

Москва, м. Митино, Митинская улица, 30

Фотографии Дом На карте Панорама улицы



3/9

Цена 205 079 Р в месяц

Агентство Отдел аренды

+7 495 215-10-09

Сообщите, что нашли это объявление на портале GdeEtotDom.ru

[Показать все](#)

Ваше имя: Телефон или email:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[Отправить сообщение](#)

Опубликовано 17 июня 2016 г. · Обновлено 04 июля 2016 г.

Цена	205 079 Р / меслц	Балкон/лоджия	нет
Цена за м²	1 749 Р/м² в меслц	Интернет	нет
Этаж	1 из 1		
Общая площадь	55 м²		
Метро	м. Митино		

Аренда ритейл 54,7 кв. м в центре торговой активности района с населением 185 000 чел. Юго-запад от метро Митино с пассажиропотоком 54 300 человек/сутки на пересой линии улицы Митинская

Основные преимущества:

- Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик
- Большие витрины
- Зона разгрузки
- Отдельный вход с первой линии
- Большая рекламная поверхность (V575632M)

Поиск...



Контакты

Главная

(495) 505-04-52

14.07.2016 г.

Главное меню

Главная

О компании

Помещения под банк

Аренда
до 150 кв.м
от 150 до 350 кв.м
от 350 до 650 кв.м
от 650 до 1250 кв.м

Продажа

Здания, особняки

Аренда
Продажа

Помещения в Бизнес-центре

Аренда
Продажа

Офисные помещения

Аренда
Продажа

Рестораны, кафе, общепит

Аренда
Продажа

Торговые помещения

Аренда
Продажа

Помещения свободного назначения

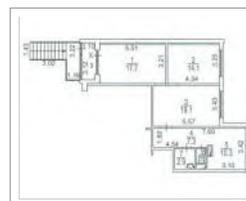
Аренда
Продажа

Складские помещения

Аренда
Продажа
ППА

7822 АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ ПОД БАНК 72 КВ.М ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ Д.41 БЕЗ КОМИССИИ

ID объекта:	7822 Без комиссии!
Описание:	Оборудованное помещение под банк напротив входа в метро. Огромный пешеходный и автомобильный трафик! . Имеется кассовый узел, операционный зал, отдельный вход, витрины.
Тип предложения:	аренда
Округ:	САО
Расположение:	м. Пятницкое шоссе, Пятницкое шоссе д.41
Минут пешком:	2
Площадь кв.м:	72 кв.м
Цена в мес.:	290 000 руб в месяц
Назначение:	банк
Тип здания:	жилое
Этаж	1 этаж
Готовность к въезду:	помещение свободно, в отличном состоянии
Вход:	отдельный вход с фасада
Перекрытия:	ж/б плиты
Санузел:	1
Контакты:	(495) 505-04-52



АКТ
осмотра объекта недвижимости

«27» мая 2016.

№1/Н

Основание: договор № 144-16 от 27.05.2016. о выполнении оценочных услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «ПромФинанс».

Время осмотра: 12 ч.00 мин.

Место осмотра: г.Москва, ул. Митинская, 36

Комиссия в составе: оценщик Решетников А.Г., конкурсный управляющий ООО «ПромФинанс» мартынов Вячеслав васьильевич, составили настоящий Акт о том, что был произведен наружный осмотр объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Описание	
1	Объект оценки	Нежилые помещения торгового назначения, расположенные на 1 этаже здания, пристроенного к 17-этажному жилому дому.	
2	Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Митинская, 36	
3	Текущее использование	Арендаторы: букмекерская контора «Bingo Boom», Спортбар, магазин детской одежды арендует помещения 3,3а,3б,4 под склад.	
4	Вид права	Собственность	
5	Правообладатель	ООО «ПромФинанс» (ИНН 7733755870, ОГРН 1117746012020 от 13.01.2011, адрес: 125430, г. Москва, ул. Митинская, 36)	
6	Основание возникновения права	Протокол от 10.12.2010 №98 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Еврокомбанк»; Акт от 24.12.2010 №1 приемки-передачи основных средств.	
7	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АМ №706836 от 19.04.2011	
8	Обременения	Ипотека (№ госрегистрации 77-77-08/019/2012-492)	
9	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных	
10	Остаточная балансовая стоимость на 01.11.2015, руб.	16 897 756,3	
11	Сведения о земельном участке	не предоставлены	
Технические характеристики объекта оценки			
1	Номера помещений на поэтажном плане	3, 3а, 3б, 4, 13-17, 70-88	
2	Год постройки	1991	
3	Общая площадь, кв.м.	205,7	
4	Строительный объем, куб.м.	-	
5	Этажность	1/17	
6	Площадь застройки, кв.м.	-	
Описание конструктивных элементов, признаки износа			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Сборные ж/б блоки	Мелкие трещины в цоколе
2	Стены	Керамзитобетонные панели, обшиты сайдингом	Обшивка местами повреждена или загрязнена, на козырьке здания обшивка частично отсутствует.
3	Перегородки	Гипсобетонные	Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями
4	Перекрытия	Сборные ж/б плиты	Трещины в швах
5	Крыша	Рубероид по ж/б основанию	Хорошее
6	Лестницы и входы	Ж/бетонные	Выбоины и сколы местами в ступенях
7	Полы	Метлахская плитка	Мелкие трещины и выбоины

8	Окна и двери	Одинарные с двойным остеклением	Волосные трещины
9	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, потолки частично подвесные	Мелкие трещины в штукатурке, отслоение и загрязнение окрасочного слоя местами
10	Санитарно-технические устройства	Центральное отопление, водопровод, канализация	Хорошее
11	Электротехнические устройства	Электроосвещение 220В, телефон.	Хорошее

Оценщик: _____

А.Г. Решетников

Собственник (доверенное лицо) _____

В.В. Мартынов

Другие заинтересованные лица _____



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



страховая компания

АО «Страховая компания «Выручим!»
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412
(343) 379 22 90, 379 22 65
www.skviruchim.ru, e-mail: info@skviruchim.ru

**ПОЛИС ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ОСНОВАНИИ
ТРУДОВЫХ ДОГОВОРОВ С ОЦЕНЩИКАМИ
СОО/160011**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора добровольного страхования ответственности юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудовых договоров с оценщиками на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ребус»	
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	450022 г. Уфа ул. Злобина, 6; 8(347)253-12-02, 253-12-03 rebusufa@mail.ru	
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Р/счет 40702810300010000873 В филиале ОАО «УралСиб» в г. Уфа К/счет 30101810600000000770 ИНН/КПП 0278095076/027801001	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя за убытки Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.	
ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:	Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав Выгодоприобретателей во время выполнения Страхователем работ по оценке	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям (реального ущерба и упущенной выгоды) вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, с которыми Страхователем был заключен трудовой договор, наступивший в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда	
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 рублей	Сто миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000 рублей	Двадцать тысяч рублей
УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
ФОРМА РАСЧЕТОВ:	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10 марта 2016г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Договор страхования	

Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»

Выдавший настоящий полис обязуется на условиях Договора страхования СОО/160011 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованных опасностей возместить Страхователю причиненные вследствие этого убытки в пределах установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

От Страховщика: Представитель
АО «Страховая компания «Выручим!»


действующая на основании доверенности № 18, от 28.11.2014
Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г



Приняв страхования ответственности оценщиков получил, с условиями страхования согласен.

Страхователь: Директор ООО «Ребус»


действующая на основании Устава





страховая компания

АО «Страховая компания «Выручим!»
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412
(343) 379 22 90, 379 22 65
www.skviruchim.ru, e-mail: info@skviruchim.ru

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
СОО/160012**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Решетников Александр Геннадьевич	
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	450080 г. Уфа, Дуванский Бульвар, д. 17/1, кв. 54; 8-987-627-99-97	
ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ:	Паспорт серия 8012 649518 выдан 28.12.2012 ОУФМС России по Республике Башкортостан в Кировском р-не г. Уфы	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.	
ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:	Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав Выгодоприобретателей во время выполнения Страхователем работ по оценке	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, наступивший в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда	
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 рублей	Пять миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 200 рублей	Три тысячи двести рублей
УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
ФОРМА РАСЧЕТОВ:	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10 марта 2016г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Договор страхования	

Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»	Выдавший настоящий полис обязуется на условиях Договора страхования СОО/160012 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованных опасностей возместить Страхователю причиненные вследствие этого убытки в пределах установленной страховой суммы
--	---

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

<p>От Страховщика: Представитель АО «Страховая компания «Выручим!»</p>  <p>/Л.Д. Смертина/ действующая на основании доверенности №15 от 10.03.2014 Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г.</p> 	<p>Правила страхования ответственности оценщиков получил, с условиями страхования согласен. Страхователь: Решетников Александр Геннадьевич</p>  <p>/Решетников А.Г./</p>
---	--