



ОТЧЕТ № 0305-ЕП-0338 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объект оценки: встроенное помещение нежилого назначения – торговое, общей площадью 709,6 кв.м, номер на поэтажном плане: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25, расположенное в отдельно-стоящем пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Яхромская, д. 2.

Дата проведения оценки (дата определения стоимости) 01.07.2018 г.
Дата составления отчета 31.07.2018 г.

**Заказчик: ООО «Изобилие Баркад»
Исполнитель: ООО «СМАРТ Финанс»**

г. Москва, 2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общая информация об Отчете.....	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Задание на оценку.....	4
1.3. Сведения о Заказчике.....	5
1.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике и специалистах, привлекаемых к выполнению Отчета.....	5
1.5. Сертификат качества оценки.....	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.7. Перечень использованной при проведении оценки информации.....	8
1.8. Используемые термины.....	9
II. Описание объекта оценки.....	11
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
2.2. Описание местоположения объекта оценки.....	11
III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	13
IV. Анализ рынка объекта оценки.....	14
4.1. Описание общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе.....	14
4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	17
4.3. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы.....	20
4.4. Обзор рынка помещений свободного назначения г. Москвы.....	20
4.5. Ценообразующие факторы.....	34
4.6. Выводы относительно анализа рынка объекта оценки.....	35
V. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	36
5.1. Общая методология оценки.....	36
5.2. Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.....	41
5.3. Применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.....	51
5.4. Согласование результатов. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	64
VI. Подпись Оценщика.....	66
VII. Перечень приложений.....	67
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	68

I. Общая информация об Отчете

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 0305-ЕП-0338 от 29.06.2018г.
Объект оценки	Встроенное помещение нежилого назначения – торговое, общей площадью 709,6 кв.м, номер на поэтажном плане: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25, расположенное в отдельно-стоящем пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Яхромская, д. 2.
Местонахождение помещений, рассматриваемых в рамках объекта оценки	г. Москва, ул. Яхромская, д. 2
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Принятие управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01.07.2018 г.
Дата составления отчета	31.07.2018 г.
Применяемые стандарты	Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г., Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: ФСО №1, Приказ № 297; ФСО №2, приказ № 298; ФСО 3, Приказ № 299 и ФСО 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила саморегулируемой организации СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»
Заказчик	ООО «ИЗОБИЛИЕ БАРКАД»
Исполнитель (Оценщик)	ООО «СМАРТ Финанс» (Оценщик Игнатъева Т.Л.)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход – обоснованно не применялся; Сравнительный подход – 53 739 914 руб. с учетом НДС, если предусмотрен Доходный подход – 45 357 912 руб. с учетом НДС, если предусмотрен.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	50 527 000 (Пятьдесят миллионов пятьсот двадцать семь тысяч) рублей с учетом НДС, если предусмотрен. 42 819 335 (Сорок два миллиона восемьсот девятнадцать тысяч триста тридцать пять) рублей без учета НДС. В соответствии с Заданием на оценку (Приложение №1 к договору №0305-ЕП-0338 от 29.06.2018г.) в Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки может быть использована в целях, предусмотренных Заданием на оценку и с учетом ограничений, на которых оценка основана.

По всем возникающим вопросам по оценке или методике ее проведения, необходимо обращаться непосредственно к Исполнителю данного Отчета.

Директор ООО «СМАРТ Финанс»

МП



/Бабкина И.М./

1.2. Задание на оценку

Настоящий отчет подготовлен членом саморегулируемой организации оценщиков СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» Игнатъевой Т.Л. (в дальнейшем Оценщик), в соответствии с Договором на проведение оценки №0305-ЕП-0338 от 29.06.2018г. между ООО «СМАРТ Финанс» (в дальнейшем Исполнитель) и ООО «Изобилие Баркад» (в дальнейшем Заказчик).

Таблица 1.2.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))	Встроенное помещение нежилого назначения – торговое, общей площадью 709,6 кв.м, номер на поэтажном плане: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25, расположенное в отдельно-стоящем пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Яхромская, д. 2.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Достаточная характеристика представлена в п. 1 Задания на оценку. Характеристика составлена на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком: <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5923/2017-6408 от 03.01.2018г. 2. Выписка из ЕГРЮЛ ООО «Изобилие Баркад» от 06.06.2018г. 3. Поэтажный план здания. 4. Экспликация к поэтажному плану
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения и обременения права при проведении оценки не учитываются / либо являются предметом отдельного рассмотрения в отчете.
Расчетные величины, рассматриваемые при проведении оценки	Рыночная стоимость, выраженная в рублях Российской Федерации.
Представление итоговой величины стоимости объекта оценки	Конкретное число, без указания диапазона.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Принятие управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	01.07.2018 г.
Дата проведения осмотра	01.07.2018 г.
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дня с момента предоставления необходимых сведений и документов
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная. 2. Исполнитель не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но будет

	<p>ссылаться на документы, которые будут являться основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не будет проводить аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.</p> <p>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>6. Отчет будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения будут являться его неотъемлемой частью.</p> <p>7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>8. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.</p> <p>9. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

Таблица 1.3.

Организационно - правовая форма и наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ИЗОБИЛИЕ БАРКАД»
Юридический адрес	127411, г. Москва, ул. Яхромская, дом 2.
Почтовый адрес	127411, г. Москва, ул. Яхромская, дом 2.
ОГРН	ОГРН 1067758348074 дата регистрации 20.10.2006г

1.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике и специалистах, привлекаемых к выполнению Отчета

Таблица 1.4.

Организационно - правовая форма и наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «СМАРТ Финанс»
Юридический адрес	620131, г. Екатеринбург, ул. Металлургов, д. 38 а, к.10
Почтовый адрес	119618, г. Москва, ш.Боровское, д.2а,кор.4, №461
ИНН/ КПП	6658242560 / 665801001
ОГРН	1069658093328 от 24.08.2006г.

ООО «СМАРТ Финанс»

Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

Директор	Бабкина И.М.
Тел./факс	+7(495) 688-87-84
Право на заключение договора на оценку (согласно с.15.1 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г.	Право на заключении договора на проведение оценки подтверждается заключенными трудовыми договорами с двумя физическими лицами, соответствующими требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4391R/776/0212/7 от 25.09.2017г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия полиса с 25.09.2017г. по 24.09.2018г. (Приложение 1)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим, общество с ограниченной ответственностью «СМАРТ Финанс», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «СМАРТ Финанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об Оценщике, работающего на основании трудового договоров:	
Ф.И.О. оценщика, работающего на основании трудового договора	Игнатъева Татьяна Леонидовна
Телефон	+7 (915)-152-48-88
Электронная почта	info@smartfinance.online
Адрес для корреспонденции	119618, г. Москва, ш. Боровское, д.2а, к.4, №461
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (Местонахождение: 105062, Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3 с.1, оф.12), включён в реестр оценщиков 05 марта 2008 г. за регистрационным №579 (Свидетельство СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» №149 от 05.03.2008г.). (Приложение 1)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем профессиональном образовании рег. №191759. Выдан ГОУ ВПО "УГТУ-УПИ". Квалификация: Менеджер по специальности "Менеджмент организации". Специализация: "Производственный менеджмент в энергетике". 29 июня 2006 г. Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП №448450, рег. №65. Выдан Курганским государственным университетом. Программа: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" 23 мая 2003 г. Свидетельство о повышении квалификации №5566 по программе "Оценочная деятельность". Выдан Московским государственным университетом технологий и управления "16" октября 2012 г. (Приложение 1) Удостоверение о повышении квалификации рег. № 245, серия 70Аб, №011845, выдан Томским Государственным Университетом 08.11.2014 г. (в объеме 104 часов) по программе «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости и земельных участков». Квалификационный аттестат о сдаче единого

	квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний эксперта, предъявляемыми Федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 005337-1 от 16.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), страховой полис №7918PL0004 от 20.06.2018г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Период страхования с 01.07.2018г. по 30.06.2019г. (Приложение 1)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик, Игнатьева Татьяна Леонидовна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Игнатьева Татьяна Леонидовна, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Игнатьева Татьяна Леонидовна, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	100%
Сведения об иных специалистах, привлекаемых к подготовке настоящего Отчета	
Данные иных специалистов	Иные специалисты к подготовке настоящего отчета не привлекались

1.5. Сертификат качества оценки

Настоящим заверяем, что, в соответствии с нашими наилучшими знаниями и убеждениями:

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, верны и изложены верно.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения ограничены исключительно включенными в Отчет допущениями и ограничительными условиями и являются собственными непредвзятыми анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, а также какой-либо предвзятости по отношению к участвующим Сторонам.
4. Вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете или использования последнего.
5. Анализ, мнения и заключения были сделаны, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями с Федерального Закона № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности и стандартами саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, подготовивший настоящий Отчет.
6. Никто не оказывал профессиональной помощи лицам, подписавшим данный Отчет.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Целью настоящей работы является определение рыночной стоимости.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3):

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

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

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

– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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».

Осуществляя свою деятельность на территории Российской Федерации, Оценщики обязаны руководствоваться в соответствии со статьей 20 названного выше закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации. Объектом оценки является право требования на недвижимое имущество. Учитывая вид объекта оценки и дату оценки, Оценщик при проведении оценки будет руководствоваться следующими стандартами оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

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

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

Оценщик, участвовавший в подготовке настоящего Отчета, является членом саморегулируемой организации оценщиков СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» и руководствуется Стандартами и правилами оценочной деятельности этой саморегулируемой организации.

1.7. Перечень использованной при проведении оценки информации

При проведении настоящей оценки Оценщик использовал данные открытых источников информации, в том числе средств массовой информации, учебных пособий, Интернет-ресурсов. Информация, идентифицирующая объект оценки предоставлена Заказчиком в виде документов и устных сведений (ст.14 Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»: «...Оценщик имеет право:требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки; получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки; запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;....»).

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (Приложение 4):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5923/2017-6408 от 03.01.2018г.

2. Выписка из ЕГРЮЛ ООО «Изобилие Баркад» от 06.06.2018г.

3. поэтажный план здания.

4. Экспликация к поэтажному плану.

Перечень использованной литературы:

1. Оценка недвижимости /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2005.;
2. Оценка стоимости недвижимости/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: "ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003", 2003.;
3. Оценка имущества А.И. Зимин- М: Юриспруденция, 2006.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 ФЗ от 29.07.98г.
5. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7);
6. Справочника оценщика недвижимости Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.
7. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно торговая-недвижимость и сходные типы объектов. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРК №17, 2017 г. Значение корректировок на уторгование объектов недвижимости в различных городах РФ.
9. Данные с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/site/>.
10. Информация с сайта: <http://maps.yandex.ru/> .

1.8. Используемые термины

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

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

-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для

аналогичных объектов оценки;

-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Подходы к оценке:

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

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

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

Земельный участок-часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Улучшения – любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления, увеличивающие его стоимость.

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

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).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьями Федерального закона № 135-ФЗ.

Стандарты оценки - нормативно (в том числе законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Отчет об оценке - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

II. Описание объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с Договором на проведение оценки № 0305/ЕП-0338 от 29.06.2018г. объектом оценки встроенное помещение нежилого назначения – торговое, общей площадью 709,6 кв.м, номер на поэтажном плане I: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25, расположенное в отдельно-стоящем пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Яхромская, д. 2.

Описание оцениваемых прав и технических характеристик представлено в таблицах 2.1. - 2.2.

Таблица 2.1

Наименование	Значение
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Яхромская, д. 2
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5923/2017-6408 от 03.01.2018г.
Правообладатель	ООО «Изобилие Баркад»
Вид права	Собственность

Таблица 2.2

Наименование	Значение
Техническая документация	Поэтажный план здания. Экспликация к поэтажному плану.
Составитель	Бюро технической инвентаризации
Дата составления	12.01.2018 г.
Кадастровый/условный номер	-
Местоположение	г. Москва, ул. Яхромская, д. 2
Назначение	нежилое
Площадь объекта оценки, кв.м.	709,6
Номера помещений	Помещение I: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	-

Описание физических характеристик оцениваемого помещения представлено в Таблице 2.3.

Таблица 2.3

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Общая этажность	5
Назначение	Жилое с административными помещениями
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Физические характеристики оцениваемого помещения	
Кадастровый/условный номер	н/д
Общая площадь, кв.м.	709,6
Номера помещений	Помещение I: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25
Этаж расположения	1, подвал
Назначение	нежилое
Местоположение	г. Москва, ул. Яхромская, д. 2
Тип объекта	Встроенное помещение
Назначение	Торговое

Фотографии Объекта оценки приведены в **Приложении 2**.

2.2. Описание местоположения объекта оценки¹

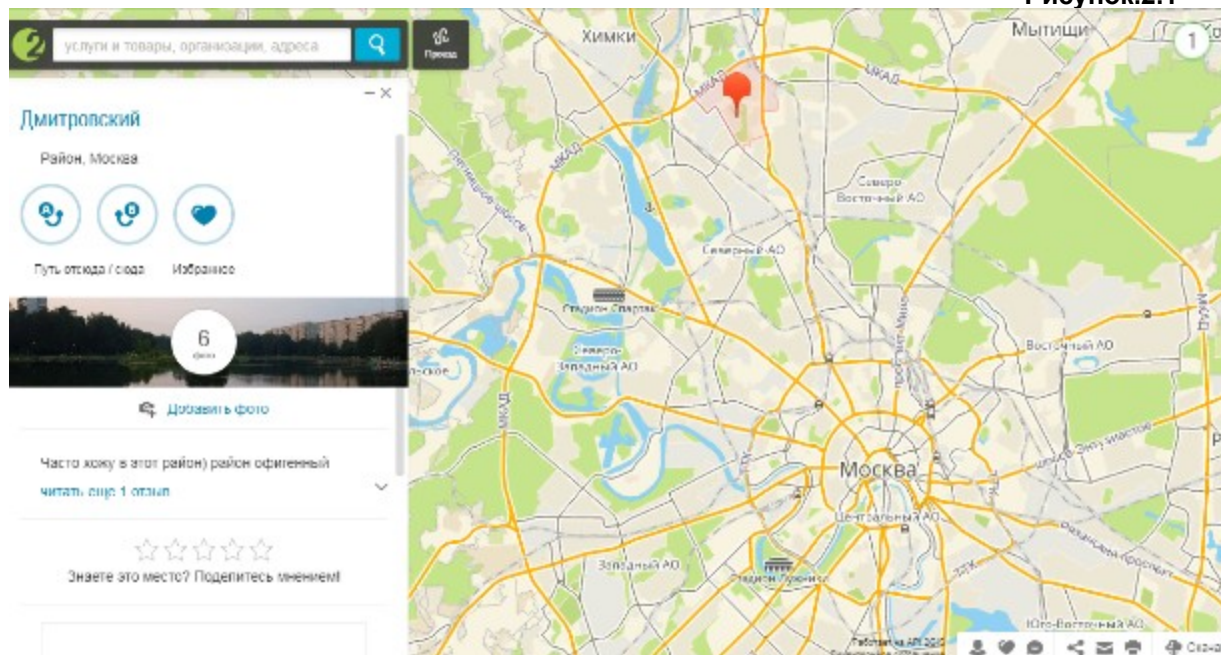
Оцениваемое имущество расположено по адресу: г. Москва, ул. Яхромская, д. 2.
В Москве, объект недвижимости располагается в административном районе Дмитровский.

¹

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Дмитровский_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Дмитровский_район_(Москва))

Дмитровский район — район города Москвы, расположенный в Северном административном округе. Район соответствует муниципальному округу Дмитровский.

Рисунок.2.1



Источник: <https://2gis.ru/moscow/geo>

Граница внутригородского муниципального образования «Дмитровское» проходит по оси Коровинского шоссе, далее по осям Ижорской улицы, Бусиновского проезда, далее, пересекая МКАД по городской черте города Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), юго-западной границе полосы отвода Савёловского направления МЖД, оси проектируемого проезда № 5265, восточной границе территории ЛЭМЗ, осям: Вербилковского проезда, Дмитровского шоссе, улицы 800-летия Москвы, Бескудниковского бульвара, безымянного проезда, северо — западной границе территории МНТК «Микрохирургия глаза» до Коровинского шоссе.

Промышленность

В районе имеется 2 крупных промышленных предприятия: ОАО «Лианозовский электромеханический завод», ТЭЦ-21 — филиал ОАО «Мосэнерго», Опытно-экспериментальный завод ГУП «Экотехпром», ЗАО «Варяг». Вместо заводов теперь офисы, стоянки ЦОДД и помойки.

Научно-исследовательский институт «Объединённый институт высоких температур Российской академии наук». До 2016 года на территории Дмитровского района располагался Научно-исследовательский институт сельскохозяйственного машиностроения им. В. П. Горячкина, в настоящее время он ликвидирован и его здание снесено.

Транспорт

Район не обеспечен метрополитеном. Ближайшие станции метро: «Алтуфьево» (3,5 км от северо-восточной границы района), «Петровско-Разумовская» (3,7 км от южной границы), «Речной вокзал» (6 км от северо-западной границы). В начале 2018 года на границе районов Западное Дегунино и Дмитровский открылась станция метро «Селигерская».

В планах имеет место продление в район Люблинско-Дмитровской линии метро на 2 станции Улица 800-летия Москвы и К платформе Лианозово.

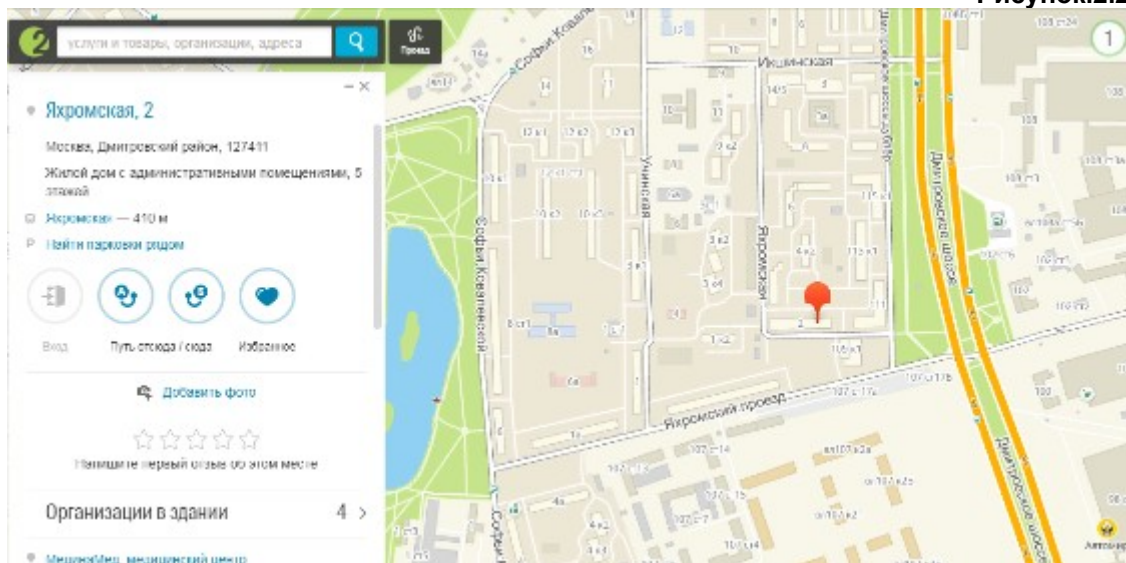
На северной границе района расположена станция Марк Савёловского направления МЖД. В непосредственной близости от района платформа Лианозово Московско-Савёловского направления. Платформа Лианозово и станция Марк имеют прямое беспересадочное сообщение с Белорусским направлением.

Население

На 1 января 2017 года население района составляло 92 517 человек.

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости на карте г. Москва, в районе застройки представлено на Рисунке 2.2.

Рисунок.2.2



Источник <https://2gis.ru/moscow/geo>

Выводы:

Местоположение Объекта оценки с точки зрения его локального окружения, а также транспортной доступности, рассматривается Оценщиком как умеренно выгодное для размещения объекта коммерческой недвижимости свободного назначения, в частности торгового.

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в оценке, подразумевает такое использование собственности, которое из всех разумно возможных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Вывод: Учитывая параметры объекта оценки, такие как: значительная удаленность от метро, расположение не на красной линии, небольшой жилмассив в окружении, расположение объекта в здании, наиболее эффективным использованием является использование объекта оценки в качестве помещения свободного назначения, в частности торгового.

IV. Анализ рынка объекта оценки**4.1. Описание общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе²**

Таблица 4.1.

Основные экономические и социальные показатели

	Май 2018г.	В % к		Январь- май 2018г. в % к январю- маю 2017г.	Справочно		
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		в % к		январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.
					маю 2016г.	апрелю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,7	101,6	102,9	106,0	101,6	103,0
Индекс промышленного производства		103,7	101,5	103,2	106,9	101,7	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,3	111,9	102,5	100,5	112,1	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,2	103,0	101,8	103,1	109,6	103,6	107,0
в том числе железнодорожного транспорта	219,0	104,4	101,3	104,7	107,1	102,1	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	139,1	99,9	98,9	99,3	99,3	99,0	97,7
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4	101,5	102,4	101,1	101,9	99,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,3	98,0	102,5	101,2	99,5	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,2 ⁵⁾	128,9 ⁶⁾	97,2 ⁷⁾	123,4 ⁸⁾	120,3 ⁶⁾	88,1 ⁷⁾	129,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,2	138,9	98,2	126,7	119,9	83,3	132,1
импорт товаров	20,9	114,6	95,6	117,9	120,7	96,1	124,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		112,0	103,9	107,0	105,9	99,5	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,3	90,7	103,2 ¹¹⁾	99,5	95,6	96,7 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43815 ¹⁰⁾	109,9 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	111,5 ¹⁰⁾	106,9	101,2	106,8
реальная		107,3 ¹⁰⁾	100,6 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	102,7	100,8	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	91,5	97,2	91,4	91,7 ¹²⁾	97,4	92,7 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,7	96,4	86,3	83,5	95,8	85,5

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за апрель 2018 года.
6) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-апрель 2018г. и январь-апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-мае 2018г. в % к январю-маю 2017г. составили 102,0%, в январе-мае 2017г. в % к январю-маю 2016г. - 97,8%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22 239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

Рисунок 4.1.



Индекс промышленного производства

В мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Рисунок 4.2.



Оборот розничной торговли

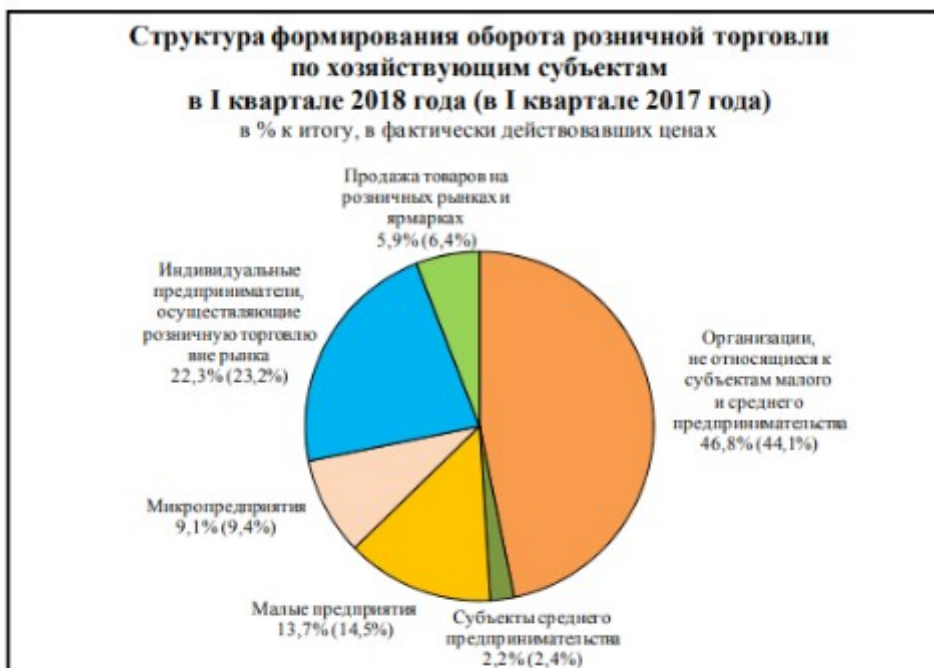
В мае 2018г. составил 2507,0 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 12025,1 млрд.рублей, или 102,4%.

Рисунок 4.3.



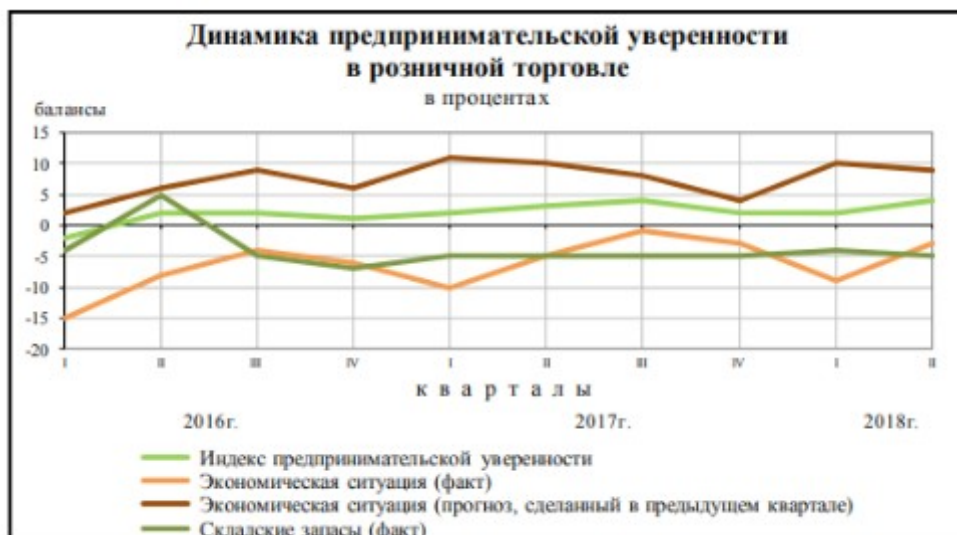
В мае 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в мае 2017г. - 93,8% и 6,2% соответственно).

Рисунок 4.4.



В мае 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0%, непродовольственных товаров - 52,0% (в мае 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, во II квартале 2018г., как и в I квартале 2018г., сохранил положительное значение и составил 4%.



Во II квартале 2018г. по сравнению с I кварталом 2018г. увеличение индекса предпринимательской уверенности было отмечено в 49 субъектах Российской Федерации. В 31 субъекте Российской Федерации указанный индекс снизился, в 5 субъектах - остался на том же уровне.

Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, во II квартале 2018г. по-прежнему остаются недостаточный платежеспособный спрос населения и высокий уровень налогов.

По таким показателям как объем продаж, оборот розничной торговли, заказы на поставку товаров, ассортимент товаров, прибыль, доля опрошенных руководителей, считающих, что их значения в III квартале 2018г. по сравнению со II кварталом 2018г. увеличатся, больше, чем тех, кто оценивает ситуацию менее оптимистично.

В I квартале 2018г. отмечалось существенное (на 24,3%) увеличение количества проверок торговых мест на розничных рынках, проведенных органами Роспотребнадзора. Проверено 300 торговых мест против 227 мест за аналогичный период 2017 года. Было вынесено 136 постановлений о наложении штрафных санкций (в I квартале 2017г. - 98), из них 21,3% (в I квартале 2017г. - 37,8%) - за нарушение правил продажи отдельных видов товаров, 16,2% (11,2%) - нарушение иных прав потребителей, 9,6% (9,2%) - нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Сумма взысканных с правонарушителей штрафов составила 265,3 тыс.рублей, в расчете на одно торговое место с выявленными нарушениями - 1,2 тыс.рублей (в I квартале 2017г. - соответственно 304,3 тыс.рублей и 2,7 тыс. рублей).

Индекс потребительских цен

В мае 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018г. составил 100,2%, с начала года - 100,9% (в мае 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,0%). В мае 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в мае 2017г. - выросли на 0,6%).

4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки, на дату оценки, является нежилое торговое помещение. Соответственно, учитывая параметры объекта оценки, такие как: значительная удалённость от метро, расположение не на красной линии, небольшой жилмассив в окружении, расположение объекта в здании, более узким сегментом рынка, на котором осуществляется оборот подобных объектов, является рынок помещений свободного назначения, в частности торгового.

Классификация коммерческой недвижимости³

Недвижимость можно классифицировать по разным признакам: по назначению, по целям владения, по степени специализации, по видам собственности, по степени готовности к эксплуатации.

Так, в 90-х годах уже прошлого века эксперты предложили так называемую «укрупненную» классификацию объектов недвижимости. По ней вводился термин искусственные объекты. Сюда предлагалось причислять специальные здания и сооружения:

-лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

-учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

-культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

-специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

Сегмент торговой недвижимости – самый динамичный в структуре рынка коммерческой недвижимости. Основной тенденцией 2007-2011 гг. стала его децентрализация. Высокая динамика увеличения объема предложения торговых площадей обусловлена высоким спросом на площади в торговых центрах, а также самой высокой ставкой капитализации по сравнению с остальными сегментами коммерческой недвижимости.

В сегменте торговых центров России до сих пор не принято единой классификации, адаптированной под российские условия. Поэтому для классификации торговых центров российские аналитики предпочитают использовать европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат:

- величина торговых площадей;
- зона охвата торгового центра;
- состав арендаторов;
- специфика продаваемых товаров.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и размером торговой зоны. Разработка архитектурно-планировочных решений, а также сдача площадей торгового центра в аренду – брокеридж - проводятся на основании концепции торгового центра. Концепция торгового центра должна отражать:

- целевые группы покупателей («портрет покупателя»);
 - тип торгового центра;
 - состав арендаторов («якоря», «мини-якоря», сопутствующие).
- Согласно европейской классификации, выделяют 4 вида торговых центров:
- микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center);
 - окружной торговый центр (Community Shopping Center);
 - региональный центр (Regional Center);
 - суперрегиональный центр (Super Regional Center).

Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center) осуществляет продажу товаров повседневного спроса (продукты питания, лекарства и т. п.) и оказывает бытовые услуги, в которых возникает ежедневная потребность у покупателей торговой зоны центра.

В микрорайонном торговом центре «якорем» служит супермаркет, к другим значимым арендаторам в этом центре относятся аптека и универсальный магазин. Часто центры, не включающие в себя супермаркет, но схожие по общей арендной площади с микрорайонными центрами, носят название микрорайонных торговых центров. Типичная для микрорайонного торгового центра площадь, на которой представлены все присущие ему функции, составляет около 5000 кв.м., но в принципе она может составлять от 3000 до 10000 кв.м.

Окружной торговый центр - промежуточная категория: некоторые микрорайонные центры могут развиваться до уровня окружных, в то время как некоторые окружные могут стать региональными.

3

Источник информации: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>

Типичная торговая площадь окружного торгового центра — примерно 15000 кв.м., но в целом она может составлять от 10000 до 30000 кв.м. Он, как правило, обслуживает население в 10—20 минутах езды от него.

Площадь регионального центра составляет 40000 кв. м, при этом она может варьироваться от 30000 до 100 000 кв.м. Обычно такой центр включает в себя: молл, крытую торговую галерею с искусственным климатом, модные товары. Число «якорей» от двух — на 50—70% площадей. Зона охвата такого ТЦ находится в диапазоне 9—27 км.

Типичная площадь суперрегионального торгового центра составляет 80000 кв.м., при этом она может варьироваться от 50000 до более чем 200 000 кв.м. Такой центр аналогичен региональному по размеру, но разнообразнее по ассортименту товаров. Основными арендаторами выступают три и более универмагов полного ассортимента. Они могут занимать 50—70% всех арендопригодных площадей. Региональные и суперрегиональные торговые центры привлекают покупателей тем, что они предлагают большой ассортимент товаров и услуг. Они не отличаются по своим функциям, различие состоит только в силе привлечения покупателей.

В настоящем отчете для определения класса оцениваемого помещения используется классификация, предложенная В.А. Вольновой, сертифицированным РОО оценщик недвижимости, сертифицированный оценщик недвижимости согласно требованиям Европейских стандартов, оценщик I категории ООО «Сибирский оценщик» (город Новосибирск), победитель конкурса «Золотое перОО» в номинации «Лучший оценщик недвижимости в РОО-2007». Указанная классификация максимально учитывает взаимосвязь ценообразующих факторов и классов различных видов коммерческой недвижимости.

Таблица 4.2.

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет; высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт; отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения, в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/>

Таблица 4.3.

ООО «СМАРТ Финанс»
 Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

№ п/п	Характеристика	Объект оценки ⁴	Балл
1	Местоположение, транспортная доступность	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4
2	Состояние	Изначально помещения иного назначения, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	Различные планировочные решения в рамках одного здания	3
4	Парковка	не достаточное количество мест на организованной не охраняемой парковке	3
5	Инфраструктура	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3
Сумма баллов	15		
Класс объекта оценки	С		

Согласно данным факторам, оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости Класса «С».

4.3. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы

Объем предложения

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади.

Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

~~Согласно визуальному осмотру объекта оценки~~

4.4. Обзор рынка помещений свободного назначения г. Москвы ⁵

Практически во всех жилых комплексах (95%), первые этажи отведены под коммерческие площади. Помещения свободного назначения на первых этажах жилых комплексов пользуются хорошим спросом. Об этих помещениях также говорят — «без конкретной технологии», поэтому собственник может использовать их для самых различных видов деятельности: банк, аптека, салон красоты, кафе, магазин, медицинский центр, фитнес-центр, супермаркет, офис или арендный бизнес.

В основном на первых этажах предлагаются помещения с отдельным входом и собственным санузлом. Именно такие помещения наиболее интересны покупателям и инвесторам. Что касается площадей, то большая часть (44%) предложения — это помещения площадью от 50 до 150 кв.м. Также велико число помещений площадью 150 — 300 кв.м. (38%). Далее следуют помещения площадью 300 — 500 кв.м. (8%). Помещения площадью до 50 кв.м. предлагаются лишь в 4% жилых комплексов.

Помещения на первичном рынке в основном (98%) предлагаются без отделки (shell&core), таким образом, собственник, приобретя площадь, сможет выполнить отделку наиболее подходящую под выбранный формат бизнеса. При этом застройщик минимизирует риски при продаже помещений и сохраняет многофункциональность площадей. Стоимость отделки варьируется в диапазоне от 5 000 до 20 000 руб/кв.м. и идет в порядке возрастания для следующих форматов использования помещений: офис, магазин (аптека, банк), салон красоты (медицинский центр, стоматология), ресторан (кафе).

Помещения свободного назначения на первых этажах жилых домов достаточно популярный формат для многих видов бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для компаний, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении фирмы. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать их в аренду, так как в последнее время «арендный бизнес» становится более популярным.

Свободное назначение предполагает использование помещений под широкий спектр бизнес-деятельности.

В целом, по данным аналитического департамента компании «НДВ-Недвижимость», основной спрос (59%) покупателей помещений свободного назначения сосредоточен на небольших площадях — от 50 до 150 кв.м. Причем наиболее востребованными являются помещения с отдельным входом площадью 50 — 100 кв.м. Кроме того, достаточно высоким спросом (26%) пользуются помещения площадью 150 — 300 кв.м. Помещения площадью более 500 кв.м. интересуют лишь 2% покупателей.

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т.е. в первую очередь, покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

Во многом на ценовую политику конкретного объекта влияет его локация: близость к центру, имидж района в целом и уровень жизни населения. Например, в районах Академический и Черемушки, несмотря на удаленность от Садового кольца, цены на коммерческие площади на первых этажах жилых комплексов достаточно высокие (до 250 000 руб/кв.м.). Кроме того, на уровень цен оказывает влияние класс жилого комплекса. Так, например, в клубных домах, расположенных на небольшой удаленности от МКАД стоимость кв.м. достигает 120 000 руб/кв.м.

При этом стоимость дифференцирована в зависимости от площади помещения. И цена квадратного метра помещений площадью более 300 кв.м. обычно ниже, чем помещений небольшой площади. Это объясняется тем, что помещения свободного назначения площадью более 300 кв.м. предлагаются в 14% жилых комплексов, а интересуют они лишь 7% покупателей. Особо стоит отметить помещения с отдельным входом площадью до 50 кв.м., пользующиеся достаточно высоким спросом. Именно эти площади, ввиду того, что спрос на них превышает предложение (8% против 4%), имеют самую высокую стоимость кв.м.

Касаемо рынка в целом, можно констатировать, что на стоимость помещений также влияет готовность объекта. Чем дольше покупатель будет ждать прохождения жилым комплексом госкомиссии, тем дешевле будет стоимость кв.м. жилых и коммерческих площадей.

Специалисты отмечают, что хорошие визуальные показатели и высокая проходимость являются для многих объектов основными факторами, определяющими стоимость коммерческих

5

Источник: <http://www.businessrealty.ru/PressReleasebusinessrealty/PressReleaseShow.asp?ID=81677>

ООО «СМАРТ Финанс»

Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

помещений на первом этаже. Также на повышение ликвидности, а значит и стоимости помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов влияет близость к крупным транспортным магистралям и удобство подъезда.

Так как многие компании, приобретающие коммерческие площади на первых этажах жилых домов, планируют организовать там бизнес, в основном ориентированный на жителей, то на стоимость помещений также влияет масштабность окружающей жилой застройки и развитая инфраструктура района.

Кроме стандартных характеристик помещений свободного назначения, таких как наличие отдельного входа и собственного санузла, эти помещения обладают еще рядом показателей, на которые обращают внимание покупатели: отопление, вентиляция и кондиционирование, линии связи.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений продажи с встроенными помещениями свободного назначения в Дмитровском районе

ID объявления	Площадь, м2	Возможное назначение	Адрес	Этаж	Цена	Цена, руб. за кв.м.	Телефоны	Описание	Вход	Ссылка на объявление
188019167	810.0		Москва, Дмитровское шоссе, 131К1	1/9	12000000 руб., НДС включен	148148,1	+79262956793	Арендный бизнес - арендатор "Магнит. Часть площади 200 кв.м. свободна. Вся площадь в первом этаже жилого дома.		https://www.cian.ru/sale/commercial/188019167
169610380	231.5		Москва, Ангарская улица, 22К1	1/17	35000000 руб., НДС включен	151187,9	+74996535441	Первая линия домов. Первый этаж 17 этажного жилого дома, четыре отдельных входа, окна выходят на улицу и во двор. Кабинетная планировка, высота потолков - 3.6 метра. Оживленный пешеходный и автомобильный трафик, густо-населенный район, напротив супермаркет Пятерочка. Салон красоты 13 лет, детский клуб 7 лет, ломбард		https://www.cian.ru/sale/commercial/169610380
189058548	400.0	Кафе/ ресторан, Ресторан, Супермаркет, Любое	Москва, Дмитровское шоссе, 95А	1/1	49000000 руб., НДС включен	122500,0	+79852705234, +79194109669	Отдельно-стоящее здание. Вторая линия домов, огромный жилой массив, шикарные рекламные возможности, витринное остекление, имеется возможность работать круглосуточно. Фасад: Витринное остекление. Планировка: Свободная. Высота потолков: 3.0 м. Мощность: 104 кВт. Парковка: Стихийная парковка	отдельный с улицы	https://www.cian.ru/sale/commercial/189058548
188767052	300.0		Москва, улица Софьи Ковалевской, 4	1/12	85000000 руб., НДС включен	283333,3	+74951202222	Торговое помещение расположено на оживленном перекрестке. Рядом остановки общественного транспорта, жилой массив в радиусе 500 м ~4350 квартир + в 300 м строится ЖК Город на 1700 квартир.		https://www.cian.ru/sale/commercial/188767052
188769022	521.6		Москва, Базовская улица, 16	1/17	108000000 руб., НДС включен	207055,2	+74952150826	Продажа арендного бизнеса в новостройке в составе ЖК "На Базовской" с окупаемостью 9 лет! Сетевой арендатор - супермаркет "Пятерочка". Только 1-ый этаж. Зона разгрузки. Электрическая мощность - 103,5 кВт. Зальная планировка (изначально - кабинетная, без несущих стен). Активно развивающийся район на месте бывшей промзоны в несколько гектар. Отличная локация с хорошей перспективой		https://www.cian.ru/sale/commercial/188769022
540940	200	ПСН	Москва, Карельский бульвар, 21К1	1/9	30000000 руб., НДС включен	150000,0	+79250631514	Помещение свободного назначения. Продажа возможна с арендаторами. Два отдельных входа. Высокие потолки.	Отдельный со двора	https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь, м2	Возможное назначение	Адрес	Этаж	Цена	Цена, руб. за кв.м.	Телефоны	Описание	Вход	Ссылка на объявление
272638	268,4	ПСН	Москва, Клязьминская ул., 15	1/2	29000000	108047,7	79067128676	Помещение свободного назначения под любой вид коммерческой деятельности. Отдельное крыло на первом этаже 2-х этажного отдельно стоящего здания. Бывший "Дом Быта". Центральный вход с улицы. Есть дополнительный вход со двора с разгрузочным пандусом.	Отдельный с улицы	https://www.cian.ru/sale/commercial/180605719/
									Минимум	108047,7
									Среднее	167181,8
									Медиана	150000,0
									Максимум	283333,3

Таблица 4.5.
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды встроенных помещений свободного назначения в Дмитровском районе

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолка, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
189908396	400	Ресторан, Бар, Кафе/ ресторан		м. Селигерская (47 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 137	1/3		600000,	1500	Прямая аренда, Длительный	+79166142428	Ресторан с уже готовой кухней и высококачественным ремонтом в будущем, который собственник готов сделать по Вашим требованиям за свой счёт. Первый этаж ~ 100 кв.м., 2-й - 300 кв.м. Площадь залов ~ 200 кв.м. При отделке применяются самые качественные материалы и индивидуальные архитектурные решения.	https://www.cian.ru/rent/commercial/189908396
190157057	324		С	м. Селигерская (5 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 85	1/6		324000	1000	Длительный	+79259884407	помещение свободного назначения с отдельным входом. Есть витринные окна. Лифт. Центральное отопление, приточно-вытяжная вентиляция, спринклерное пожаротушение. Обеспечение телефон, интернет. Круглосуточная охрана. Большая бесплатная парковка перед зданием, есть охраняемая стоянка.	https://www.cian.ru/rent/commercial/190157057
170268200	628	Офис, Фитнес, Спортзал	С	м. Селигерская (6 мин пеш)	Москва, Селигерская улица, 7	4/4	4.1	392500 руб./ За месяц, НДС включен	625	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные	+74951527398	помещение в 4-х этажном административном здании рядом с метро "Владыкино". на 4 этаже. Лифт отсутствует. В помещении требуется ремонт. Просторное, светлое помещение.	https://www.cian.ru/rent/commercial/170268200

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолков, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
										каникулы			
150819114	650	Автосервис, Шиномонтаж, Автомойка		м. Петровско - Разумовская (None мин на машине)	Москва, Клязьминская улица, 11к4	1/3		601250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	925	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес	+79853641141	помещение под автосервис и автомойку, подъемники, покрасочная камера, шиномонтаж, отдельный въезд с улицы, 1-я линия домов, огороженная территория.	https://www.cian.ru/rent/commercial/150819114
189021615	208,6			м. Алтуфьево (25 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 157С12	4/4	3.0	95539 руб./ За месяц, Обеспечительный платеж 95539, НДС включен	458	Прямая аренда, Длительный	+79296378735, +79670799685	Корпус без лифта. Ставка аренды включает в себя НДС и коммунальные платежи, кроме эл-ва. Парковка наземная 4500 руб. за м/м в месяц. Режим работы БЦ - круглосуточный.	https://www.cian.ru/rent/commercial/189021615
167236449	300	Фрукты, Магазин,			Москва, Дмитровское шоссе, 151К5	- 1/5	3.0	102000 руб./ За месяц	340	Прямая аренда, Длительный, мин 12 мес,	+79265339979	подвальное помещение. Был магазин по продаже квадроциклов! Подойдет под склад, магазин, автозапчасти и т.д. Требуется ремонт, каникулы предоставим!	https://www.cian.ru/rent/commercial/167236449
174287894	238,5	Шоурум, Детский центр, Офис, мастер-класс, бизнес, институт, дизайн-студия	В	м. Петровско - Разумовская (15 мин на машине)	Москва, Дмитровское шоссе, 100С2	3/1 1		109313 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	458,33 54298	Длительный	+74950211169	Офисный блок из двух уровней в БЦ "Норд Хаус". 3 этаж, кабинетная планировка. 6 лифтов, в т.ч. грузовой на 3,2 т. Отделка в помещении : пол - паркетная доска, потолок подвесной типа армстронг (высота потолков - 2,8 м), стены - обои , окрашенные в светлые тона. Имеется вся телефонная и компьютерная сеть. Приточно-вытяжная вентиляция.	https://www.cian.ru/rent/commercial/174287894
188305839	278,6			м. Алтуфьево (25 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 157С12	4/4	3.0	115898 руб./ За месяц,	416,32 80689	Прямая аренда, Длительный	+79296378735, +79670799685	блок кабинетной планировки (целиком 4 этаж, 6 комнат) в БЦ класса В . Корпус без лифта. Парковка наземная 4500 руб. за м/м в месяц. Режим работы БЦ - круглосуточный.	https://www.cian.ru/rent/commercial/188305839
166279225	240,6	Учебный центр, Квест, бизнес, колл-центр	В	м. Селигерская (15 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 100С2	3/1 1		120300 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	500	Длительный	+74950211169	6 лифтов, в т.ч. грузовой на 3,2 т. Отделка в помещении : пол - паркетная доска, потолок подвесной типа армстронг (высота потолков - 2,8 м), стены - обои , окрашенные в светлые тона. Имеется вся телефонная и компьютерная сеть. Приточно-вытяжная вентиляция. Готово к въезду.	https://www.cian.ru/rent/commercial/166279225
176997145	270	Автосервис	С	м. Алтуфьево	Москва, Дубнин	1/1	6.0	150930 руб./ За месяц,	559	Прямая аренда,	+79035196466	Отдельно стоящее здание с прилегающей территорией для стоянки	https://www.cian.ru/rent/

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолков, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
				о (3 мин на машине)	ская улица, 79					Длительный		машин, высота потолков 6 метров. Огороженная, охраняемая территория, стоянка и подъездные пути асфальт. Удобное расположение и транспортная доступность.	commercial/176997145
190155372	270	Автосервис		м. Ховрино (2 мин на машине)	Москва, Ижорская улица, 5	1/1	4.0	164160 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	608	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79260119320, +79250104719	помещение в авторемонтном комплексе. 2 смотровых ямы, для ремонта и обслуживания грузового автотранспорта. Автосервис. В помещении есть все необходимое: свет, 3 фазное электричество, компрессор, оборудование для автосервиса включает в себя системы подачи и распределения сжатого воздуха, системы дымоудаления, кран-балка, естественное освещение.	https://www.cian.ru/rent/commercial/190155372
190048883	250	Автосервис Коммерция, Мастерская Сервис, Цех, Шиномонтаж	С	м. Алтуфьево (3 мин на машине)	Москва, Дубинская улица, 79	1/1	5.0	180000 руб./ За месяц	720	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес	+79260119320, +79250104722	помещение под Автосервис, кузовной цех. Полностью оборудован. Покрасочная Камера, подъёмник, компрессор, тельфер, все разведено и работает. Охрана, парковка, отдельно стоящее здание ангарного типа, отопление центральное. Коммунальные платежи по счетчикам	https://www.cian.ru/rent/commercial/190048883
188305833	290,4			м. Алтуфьево (25 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 157С4	4/4	3.0	181500 руб./ За месяц	625	Прямая аренда, Длительный	+79296378735, +79670799685	блок кабинетной планировки в БЦ класса В. Система кондиционирования присутствует, свои с.у., серверная, переговорная, мини-кухня. Парковка наземная 4500 руб. за м/место в месяц. Режим работы БЦ - круглосуточный.	https://www.cian.ru/rent/commercial/188305833
167822056	200	Хостел, Салон красоты, Ателье одежды, Медицинский центр, Офис, Шоурум,			Москва, Талдомская улица, 3	1/5	3.0	200000 руб./ За месяц,	1000	Субаренда, Длительный, мин 12 мес, Арендные каникулы	+79166420356, +74956418064	Предлагается в аренду помещение свободного назначения. Отдельный вход с улицы. Кабинетно-коридорное размещение комнат комнат от 18 до 35 метров. Требуется косметического ремонта. Аренда от собственника	https://www.cian.ru/rent/commercial/167822056
156209393	302,1	Офис, Медицинский центр, Школа, Детский клуб, Детский		м. Речной вокзал (10 мин пешком)	Москва, улица Бусиновская Горка, 5	1/2	3.0	226550 руб./ За месяц,	749,9172459	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+74956504061, +79104093049	Блок с отдельным входом на 1-м и 2-м этаже здание, примыкающий к детской музыкальной школе искусств. 1-ая линия домов. Готово к въезду. Высота потолков - 3,0 м. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/156209393

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолка, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
		магазин,											
188432151	316	Автосервис, Сервис, СТО		м. Алтуфьево (5 мин на машине)	Москва, Дубнинская улица, 75С1	1/3	4.5	252800 руб./ За месяц,	800	Прямая аренда, Длительный	+79661038463	Огороженная охраняемая территория, 1-й этаж, высота потолка - 8 метров. Центральное отопление, капитальное строение, светодиодное освещение, приточно-вытяжная вентиляция, пож. сигнализация, ровные наливные полы. Есть склад и офисное помещение. Предоставляются парковочные места. Режим работы - 24ч, 7 дней в неделю. Удобные подъездные пути, развитая инфраструктура. Стоимость - 252.000 рублей/мес. Подробности по телефону, 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188432151
189177742	317		В	м. Селигерская (15 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 98	1/1	12.0	270000 руб./ За месяц,	851,7350158	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес	+79296604115, +74952203206	Прямая аренда. Автосервис. С оборудованием (покрасочная камера, стпель, сварочный). Вытяжка. Высота потолков 12 метров. Торг.	https://www.cian.ru/rent/commercial/189177742
188926017	400			м. Селигерская (5 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 91С1	-1/1		280000 руб./ За месяц	700	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79851973447, +74952203206	Сдается помещение свободного назначения в цокольном этаже отдельно стоящего здания в непосредственной близости от метро Селигерская. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Электрическая мощность 90 кВт. Отдельный подъезд для погрузочно-разгрузочных работ. Имеется грузовой пандус.	https://www.cian.ru/rent/commercial/188926017
190141818	575	Автосервис, Коммерция, Мастерская, Спортзал, Цех		м. Алтуфьево (2 мин на машине)	Москва, Дубнинская улица, 83А	1/1	7.0	310500 руб./ За месяц,	540	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79250110144, +79267764270	Помещение теплое, без пандуса, высота потолка 7 м. Доступ к помещению круглосуточный. Возможен подъезд фуры, охрана круглосуточно, территория огорожена, ворота выходят во внутренний двор. Электричество 25 кВт. Отопление центральное. Водопровод.	https://www.cian.ru/rent/commercial/190141818
190188229	324		С	м. Селигерская (5 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 85	1/4	3.0	324000 руб./ За месяц	1000	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес	+79250104670, +74955427679	помещение свободного назначения. 1-я линия домов. Свой отдельный вход со стороны Дмитровки. Потолки 3.5 м. Пол плитка. Стены окрашены. Окна витринные. Мощность 20 кВт. Телефон, интернет подведен. Центральное отопление. Приточно-вытяжная вентиляция. Спринклерное	https://www.cian.ru/rent/commercial/190188229

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолков, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
												пожаротушение. С/У на этаже. Ранее находился магазин. Выезд на Дмитровское и Коровинское ш. В пешей доступности от метро Селигерская. Охрана. Парковка.	
190258848	300			м. Селигерская (10 мин пешком)	Москва, Дегунинская улица, 13С3	-1/1		340000 руб./ За месяц,	1133,333333	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79995552699, +74952203206	Прямая аренда торговой площади, под супермаркетом БИЛЛА. Планировка открытая, высота потолков переменная 2.90 м - 3.20 м. Высокий пешеходный трафик. Рассмотрим под магазин непродовольственных и хозяйственных товаров.	https://www.cian.ru/rent/commercial/190258848
188017322	450	Пекарня, Бар, Кафе/ ресторан		м. Селигерская (15 мин пешком)	Москва, Новая улица, 10, ш. Дмитровское (3 км до МКАД)	2/2	2.64	349650 руб./ За месяц,	777	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79165314920	1-я линия домов в густо населенном районе с большим пешеходным трафиком, полностью оборудовано под ресторан, готово к работе. 50 кВт электроэнергии. Есть готовый кирпичный мангал, с системой вытяжки. Идеально под пиццерию, пивной ресторан, кальянную. 2 этаж пристройки к жилому дому, отдельный вход. Возможно изменение целевого назначения, например под магазин	https://www.cian.ru/rent/commercial/188017322
189932884	575	Автосервис, Склад, Производство, Сервис		м. Селигерская (5 мин на машине)	Москва, Дубнинская улица, 77	1/1	7.0	350750 руб./ За месяц,	610	Прямая аренда, Длительный	+79661038463	Теплое, светлое помещение под автосервис, производство, склад. Капитальное сухое помещение с высокими потолками 7 метров. Ровный бетонный пол в хорошем состоянии, удобная открытая планировка без колонн. Высокие въездные ворота, мощности по запросу. Центральное отопление, свет, вода. Территория охраняется. Прямой договор с собственником.	https://www.cian.ru/rent/commercial/189932884
181643342	628,9		В	м. Селигерская (20 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 100С2	1/2	2.8	416600 руб./ За месяц,	662,4	Прямая аренда, Длительный	+79296417977, +79670799685	с собственной обособленной входной группой и въездными воротами. Назначение автосалон, магазин, офис, фитнес. Планировка блока представляет собой систему open space с переговорной, техническими помещениями и сан. Узлом. Отделка помещений пол - керамогранит, потолок - подвесной типа Армстронг (высота потолков - 2,8 м), стены - обои под покраску (светлые тона). Дополнительно	https://www.cian.ru/rent/commercial/181643342

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолков, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
												в офисах проведена телефонная и компьютерная сеть, приточно-вытяжная вентиляция. Имеются запасной выход, дополнительный въезд с автоматические ворота, а также отдельная площадка для парковки автомобилей	
177701397	600	Общепит, Производство, Склад, пищевое производство		м. Ховрино (23 мин пешком)	Москва, Коровинское шоссе, 35С9	1/3	4.5	420000 руб./ За месяц	700	Прямая аренда, Длительный	+79661038463	Помещение чистое не требующее вложений. Все необходимые коммуникации: водопровод, канализация, эл.мощности 200-300 кВт. Гр.лифт 3,2 тонны. Стены отделаны плиткой, высота потолка 4,8 м, пол плитка (нагр. 2т на кв.м). Рядом два теплых помещения под склады: 60 и 75 кв.м.	https://www.cian.ru/rent/commercial/177701397
190136886	550	Фитнес, Автосервис, Медицинский центр	В	м. Алтуфьево (20 мин пешком)	Москва, Дубнинская улица, 83	1/8	3.5	437800 руб./ За месяц,	796	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79296511168, +74956658123	Первая линия, вход с фасада, панорамное остекление, свой паркинг. Удобная открытая планировка, хорошее состояние. Идеально под автосалон, шоурум, автосервис, детейлинг, шинный центр и подобное. Дополнительно можно арендовать парковку на 40 автомобилей по 2000 руб. за м/м. Рядом есть техцентр и автомойка. Также возможно под магазин, продукты, медицинский центр, спортзал, фитнес	https://www.cian.ru/rent/commercial/190136886
168134243	628,9	Магазин, Стоматология, Учебный центр, Шоурум, Детский центр, Гипермаркет, Банк, Клиника, Студия танцев,	В	м. Петровское - Разумовская (15 мин на машине)	Москва, Дмитровское шоссе, 100С2	1/2		445471 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	708,3	Длительный	+74950211169	Планировка блока представляет собой систему оупенспейс с переговорной, техническими помещениями и сан. Узлом. Отделка помещений: пол - керамогранит, потолок - подвесной типа "Армстронг" (высота потолков - 2,8 м), стены - обои под покраску (светлые тона). Дополнительно: в офисах проведена телефонная и компьютерная сеть, приточно-вытяжная вентиляция. Имеются запасной выход, дополнительный въезд с автоматические ворота, а также отдельная площадка для парковки автомобилей сотрудников (410 м2).	https://www.cian.ru/rent/commercial/168134243
163244478	455	Пекарня, Выпечка, Банк, Бар, Парикмахерская,			Москва, Лобненская улица, 14А	1/1		454963 руб./ За месяц,	1000	Прямая аренда, Длительный, Арендные каникулы	+79653377797	отдельно стоящее одноэтажное, кирпичное, нежилое здание, со своим личным огражденным двором. Здание можно рассматривать под "ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ" Здание находится на	https://www.cian.ru/rent/commercial/163244478

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолков, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
		Салон красоты, Кафе/ресторан, Ателье одежды, Клуб, Бытовые услуги,										против двух остановок общественного транспорта, рядом конечная остановка общественного транспорта. ЗДАНИЕ ИМЕЕТ 3 ОТДЕЛЬНЫХ ВХОДА. Собственная охраняемая авто стоянка на закрытой территории! Помещение в идеальном состоянии.	
189021616	1000			м. Алтуфьево (25 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 157С12	3/4	3.0	458000 руб./ За месяц,	458	Прямая аренда, Длительный	+79296378735, +79670799685	блок кабинетной планировки общей площадью от 27 до 1000 кв.м. (3 этаж) в БЦ класса В . Система кондиционирования присутствует, свои с.у., серверная, переговорная, мини-кухня. Ставка аренды включает в себя НДС и коммунальные платежи, кроме эл-ва. Парковка наземная 4500 руб. за м/м в месяц. Режим работы БЦ - круглосуточный.	https://www.cian.ru/rent/commercial/189021616
182262416	550	Автосервис, Медицинский центр, фитнес, Спортзал, Автомагазин,	В		Москва, Дубнинская улица, 83	1/1	3.0	467500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	850	Прямая аренда, Длительный	+79680861335, +74955186635	1 линия домов, вход с фасада, открытая планировка, хорошее состояние. Панорамное остекление, высота потолка -3м, свой паркинг, доступ круглосуточный, идеально под автосервис, автомагазин, шинный центр, также можно под мед. центр, спортзал, фитнес	https://www.cian.ru/rent/commercial/182262416
183994544	628	Автосервис Автосалон, СТО, Магазин, Офис, Клиентский офис, Производство, Склад		м. Петровско - Разумовская (10 мин на машине)	Москва, Дмитровское шоссе, 96к3	1/2	2.6	494027 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	786,6671975	Прямая аренда, Длительный	+79661038463	Помещение под Автосалон , автосервис тюнинг дитейлинг или магазин , офис., возможно склад производство м.Петровско разумовская , своя парковка на 25-30 м/м на огороженной территории (возможно увеличение до 40 м/м), помещение ранее использовалось под автосалон, Отличный ремонт .Высота потолков 2,6 м.	https://www.cian.ru/rent/commercial/183994544
188635131	390				Москва, Дмитровское шоссе, 91С1	1/2		549880 руб./ За месяц,	1410	Прямая аренда, Длительный	+79099121285	Большая автомобильная парковка. Район застраивается, большие перспективы. Мощности - 100кВт. Высота потолков 3,6 м. Соседи: "Магнит косметик", парикмахерская,автозапчасти. Отличный вариант под универсам, алкомаркет, магазин фермерских продуктов и др. нужды.	https://www.cian.ru/rent/commercial/188635131
183108002	629		В	м. Селигерск	Москва, Дмитро	1/2	2.8	600000 руб./ За месяц,	954	Длительный	+74957773712	помещение под автосалон в отдельно стоящем здании. Выполнен евроремонт,	https://www.cian.ru/rent/

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолка, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
				ая (5 мин на машине)	вское шоссе, 100С3							планировка открытая, зальная. Первый этаж, две входные группы для посетителей и для въезда автомобилей. Большие окна. Высота потолка 2.8 м. Инженерные коммуникации - элетроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Круглосуточная охрана, доступ 24 часа. Парковка на прилегающей территории.	commercial/ 183108002
151524815	3535	Продукты, Бытовые услуги, Магазин, Медицинский центр, Фитнес, Ресторан, Фрукты		м. Алтуфьево (29 мин пешком)	Москва, Дубнинская улица, 40АК1,	1/24	7.0	4128880 руб./ За месяц	1168	Субаренда, Длительный, мин 24 мес, Арендные каникулы	+79654056449	1 этаж, потолки 7 м., окна панорамные. Может быть использовано под фитнес, фермерский рынок, магазин и пр. Реклама может быть установлена на крыше 33 этажа	https://www.cian.ru/rent/commercial/151524815
151196936	200	Офис		м. Петровско - Разумовская	Москва, Дубнинская улица, 81А	2/3	3.0	118000 руб./ За месяц,	590	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79296406031	Сан. узлы в нормальном состоянии. На время обустройства предоставляются каникулы 1-2 месяца.	https://www.cian.ru/rent/commercial/151196936
190249026	317			м. Селигерская (10 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 98С1	1/1	12.0	250000 руб./ За месяц,	788,6	Субаренда, Длительный	+79017452940, +74959026219	На первой линии домов пересечения Дмитровского шоссе и ул. 800летия Москвы. 2 помещения 250м2 и 67м2 соединены проходом и с отдельными воротами для заезда. 3 офис-помещения по 20м2 . Идеально под жестяно-покрасочный ремонт. Оборудован цех покрасочной камерой , сталедем , свараппаратами , шлифмашинками и др. , вариант аренды без оборудования рассмотрим . Потолки 12м. Наливные полы . Приточно-вытяжная вентиляция , сплинкерная система пожаротушения . Рекламные возможности. Круглосуточная охрана . Светодиодное освещение. Стоянка . Коммунальные платежи отдельно.	https://www.cian.ru/rent/commercial/190249026
154962283	500	Офис		м. Петровско - Разумовск	Москва, Дубнинская улица,	3/3	3.0	295000 руб./ За месяц,	590	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес	+79296406031	Сдаются в аренду нежилые помещения под офисы, склады, производства со всеми коммуникациями на охраняемой территории от 10 кв.м. до 150 кв.м. и	https://www.cian.ru/rent/commercial/154962283

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолка, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
				ая	81А, ш. Дмитровское							выше. Сан. узлы в нормальном состоянии. На время обустройства предоставляются каникулы 1-2 мес.	
188639295	630.0, 420.0, м2	Шоурум, Фитнес, Коммерция, Зал, Спортзал, Автосервис, Выставка, Хостел		м. Алтуфьево (10 мин на машине)	Москва, Дубнинская улица, 79Б, ш. Дмитровское (5 км до МКАД)	1/2	12.0	341250 руб./ За месяц включен	812,5	Прямая аренда, Длительный, мин 12 мес, Арендные каникулы	+79269146414	Сдается блок: 1) Помещение (630 м. кв.), которое можно использовать как склад так и производственное помещение. 2) Офис (108 м. кв.), окна которого частично выходят на производственно-складское помещение. 3) Магазин (55 м. кв.) для осуществления розничной торговли. Имеются: вода, канализация, центральное отопление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение., 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188639295
190044179	628		В	м. Верхние Лихоборы (10 мин пешком)	Москва, Дмитровское шоссе, 100	1/2	2.7	418667 руб./ За месяц,	666,7	Длительный	+74951086126	Помещение свободного назначения находится на огороженной охраняемой территории БЦ. Близость к Дмитровскому шоссе и МКАД обеспечивают хорошую транспортную доступность. Развитая инфраструктура Бизнес-центра создает максимальные возможности для ведения бизнеса. Широкие рекламные возможности. Сдаваемое в аренду помещение свободного назначения находится на первом этаже БЦ. Открытая планировка, хороший ремонт. Секционные ворота для въезда автотранспорта. По согласованию с арендодателем возможна перепланировка.	https://www.cian.ru/rent/commercial/190044179
178957349	750	Другое			Москва, Дубнинская улица, 36	- 1/2		562500 руб./ За месяц,	750	Прямая аренда, Длительный, мин 12 мес	+74996537950	Предлагается в аренду площадь свободного назначения на цокольном этаже ТЦ с якорным арендатором "Пятерочка". Возможно заключение долгосрочного договора аренды.	https://www.cian.ru/rent/commercial/178957349
168289496	540	Магазин, Продукты, Супермаркет, кафе			Москва, Дмитровское шоссе, 149	1/1		850500 руб./ За месяц,	1575	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+79039668946	Торговое помещение. Помещение находится в здании на оживленном перекрестке Дмитровское ш 149 и ул. Долгопрудная. Первая линия Дмитровского шоссе. Рядом густонаселенный жилой массив. Большая стихийная парковка перед зданием и за ним, хорошие рекламные возможности,	https://www.cian.ru/rent/commercial/168289496

ООО «СМАРТ Финанс»

Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

ID объявления	Площадь	Возможное назначение	Класс	Метро	Адрес	Этаж	Высота потолка, м	Цена, руб./ За месяц	Цена, руб./ За м.кв. в месяц	Тип аренды	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
												отдельно-стоящее здание. Электрические мощности в достатке. Внутри будет сделан ремонт, снаружи будет благоустроена территория с парковкой. 150 кВт. Площадь 540 м.кв. Зона выгрузки, навес над зоной выгрузки. Реклама на фасаде и в витринных окнах. Есть небольшое подвальное помещение, которое можно использовать под склад	
188515024	1598.58, 41.78, м2	Офис, Фитнес		м. Ховрино (12 мин пешком)	Москва, улица Бусиновская Горка, 11	1/4		1332150 руб./ За месяц	833,3	Прямая аренда, Длительный, мин 11 мес, Арендные каникулы	+74951061652	Планировка смешанная. Просторные, светлые помещения. Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов., 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188515024
170581402	550	Автосалон	В	м. Алтуфьево (5 мин на машине)	Москва, Дубнинская улица, 83	1/7	3.5	551650 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	1003	Прямая аренда, Длительный	+79067570279	Первая линия по улице Дубнинская. САО, Восточное Дегунино, м. Алтуфьево. Первый этаж, отдельный вход с фасада, панорамный витрины. Въездные ворота с территории, потолки от 3,5 м. Площадь 550 кв.м. Ставка 850 рублей за кв.м. в месяц, УСНО. Абсолютно свободная планировка. Возможность круглосуточной работы. Удобная логистика. На территории 3 столовых, паркинг на 400 машин, сервисы, автомойка. Сейчас занимает автосалон. Освобождение по факту заключения договора с новым арендатором. Профессиональная управляющая компания.	https://www.cian.ru/rent/commercial/170581402
												Минимум	340
												Среднее	790,7
												Медиана	750
												Максимум	1575

4.5. Ценообразующие факторы

Анализ предложений и аналитических обзоров позволил Оценщику выявить следующие факторы, существенно влияющие на величину рыночной стоимости и ставки аренды:

1. Местоположение.

Это основной фактор. Стоимость коммерческой недвижимости и ее восприимчивость к фактору местоположения в первую очередь зависят от того формата, в котором она представлена на рынке помещений. Для средних и малых ключевым ценообразующим фактором оказывается близость к транспортным и пешеходным потокам и местам с высокой плотностью населения. Крупные объекты сами формируют потребительские потоки, а потому их цена не зависит от данных условий.

2. Площадь помещения.

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

3. Этаж помещения.

Наиболее коммерчески привлекательными являются помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк: могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная рыночная стоимость помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и последующий этажи наиболее часто используются под офисы. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная рыночная стоимость помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

3. Состояние отделки⁶.

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

Таблица 4.4.

<i>Класс качества ремонтных работ</i>	<i>Описание ремонтных работ</i>
Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого пологового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.
Проведен косметический ремонт	При косметическом ремонте затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон.
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт помещения. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки.
Евроремонт (повышенное качество)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны

6

«Вестник оценщика» (интернет источник <http://www.appraiser.ru/>)

4. Наличие парковки, отдельного входа.

Значительное влияние на стоимость аренды и продажи коммерческой недвижимости оказывает транспортная доступность здания, в котором она находится.

В большинстве случаев здания с отсутствующей (затрудненной) парковкой имеют ставки аренды на 10% ниже по сравнению с теми зданиями, где подобные факторы отсутствуют. Таким образом, наличие парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости. В данном случае оценивалось наличие и качество парковки.

Наличие отдельной входной группы является фактором, повышающим привлекательность помещения (особенно в случае если отдельный вход расположен со стороны оживленной улицы с большим пешеходным трафиком).

4.6. Выводы относительно анализа рынка объекта оценки

1. Рынок купли-продажи и аренды недвижимости г. Москвы считается активным по сравнению с общероссийским уровнем. При этом, финансовый кризис способствует снижению показателей активности рынка – замедляются сроки экспозиции коммерческих объектов, снижается доля платежеспособных покупателей и арендаторов.

2. Оцениваемый объект относится к сегменту торговой недвижимости Класса «С

3. Ставки аренды помещений свободного назначения в Дмитровском районе г.Москвы колеблются от 340 до 1575 руб. за м.кв., включая коммунальные платежи, кроме электричества.

4. Цены предложений о продаже помещений свободного назначения в Дмитровском районе г.Москвы находится в диапазоне от 108000 до 283333 руб. за кв.м. с НДС.

5. Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости рынка объекта оценки являются: местоположение (удаленность от метро, проходимость и наличие/отсутствие достаточного размера жилого массива в окружении объекта), площадь помещения, вид и состояние отделки помещения, наличие/отсутствие парковки и охраны территории.

V. Определение рыночной стоимости объекта оценки

5.1. Общая методология оценки

Заказчику требовалось получить письменный отчет, выполненный в соответствии с требованиями Закона и Стандартов, обосновывающий рыночную стоимость на конкретную дату. Определение рыночной стоимости сформулировано законодательством РФ в определении рыночной стоимости имущества (Федерального Закона № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), ФСО № 2 - рыночная стоимость объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Очевидно, что при нарушении какого-либо из вышеприведенных факторов на месте рыночной стоимости возникают иные, новые виды стоимостей. Именно данный факт порождает необходимость четкого определения в каждой конкретной ситуации того вида стоимости, который наиболее адекватен.

Полному набору имущественных прав отвечает право собственности. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право владения есть право иметь имущество у себя и отражать его в своем балансе. Право пользования имуществом представляет собой право удовлетворять какую-либо потребность и получать доход. Наконец, право распоряжения есть право отчуждать имущество в собственность другим лицам (продавать, дарить, завещать и т.п.), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, и т.д. Как правило, максимальную стоимость будет иметь полный набор имущественных прав, т.е. право собственности.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц.

В соответствии с действующими регулирующими и регламентирующими оценочную деятельность документами, Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования.

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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Принципы оценки

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положен анализ моделей экономического поведения субъектов или групп субъектов с объектами прав. Принципы оценки недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользователя,
- принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями,
- принципы, связанные с рыночной средой,
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Процедура оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 3) при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО № 1):

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

Методология применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход исходит из принципа замещения, а получаемая стоимость часто называется стоимостью замещения. Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов.

В соответствии с п. 22 ФСО №7:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1. сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
2. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
3. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
4. Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
5. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессивного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируются по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении метода регрессивного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

1. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - Вид использования и (или) зонирование;
 - Местоположение объекта;
 - Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
2. Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования».

Обоснование выбора подхода или отказа от его применения приведено далее.

Методология применения затратного подхода.

В соответствии с п. 24 ФСО №7:

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. 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;
2. затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
3. затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
4. в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
5. для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
6. расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;

7. затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
 8. для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
 9. величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.
- Обоснование выбора подхода или отказа от его применения приведено далее.

Методология применения доходного подхода.

В соответствии с п. 23 ФСО №7:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
2. в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
3. метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
4. метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
5. метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
6. структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
7. для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
8. оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Обоснование выбора подхода или отказа от его применения приведено далее.

Проведение процедуры согласования.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Выбранная методология в рамках настоящей оценки

Оценщик выбрал методологию проведения настоящей оценки, изучив характеристики представленного Оценщику для проведения оценки объекта.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, как и любого объекта имущественных прав, обычно используются три основных подхода:

- Затратный подход;
- Сравнительный;
- Доходный.

С учетом особенностей оценки встроенных помещений, учитывая рекомендации ФСО №7, затратный подход не применялся для оценки объекта оценки. В связи с тем, что на открытом рынке достаточно информации о предложениях к аренде помещений торгового назначения, оценщик решил использовать доходный подход.

В результате анализа рынка оценщик подобрал объекты, схожие с объектом оценки и позволяющие определить рыночную стоимость оцениваемых помещений сравнительным подходом, в связи с этим, оценщик применил сравнительный подход для оценки объекта оценки.

5.2. Применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки

Выбор метода оценки

Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или выставлены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Согласно ФСО №7 при применении сравнительного подхода в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методики оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Качественные методы оценки предпочтительнее применять при пассивных рынках, где недостаточно информации для применения других методов оценки и расчета корректировок.

В связи с наличием информации о продажах встроенных помещений торгового назначения в Москве, в настоящей работе применяется метод сравнения продаж.

Последовательность оценки данным методом заключается в следующем:

1. Выявление недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке;
2. Выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).
3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то

оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Формула расчета корректировки к ценам объекта аналога выглядит следующим образом:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

Где, k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

$$\sum_{i=1}^k W_i$$

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = (C_{ед} * П_{пр} + П_{од}) * K_{ед} + П_{ад}$$

Где, C_{oi} – приведенная стоимость i-го аналога с учетом поправки,

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения аналога,

$П_{пр}$ – величина процентной поправки (коэффициент),

$П_{од}$ – величина относительной денежной поправки,

$K_{ед}$ – величина единиц сравнения,

$П_{ад}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Обоснование выбора единиц сравнения

Так как ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки, сравнению подлежат общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, в данной работе в качестве единицы сравнения принят: рублей за 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

В открытых источниках отсутствует информация по ценам сделок продаж аналогичных помещений как на дату проведения оценки, так и за ближайшие периоды до даты проведения оценки.

Для расчета стоимости Объекта Оценщик проанализировал предложения о продаже объектов аналогичного назначения и сопоставимого месторасположения близкие к дате оценки. Таким образом, в качестве аналогов Оценщиком подбирались объекты, удовлетворяющие следующим критериям:

- Местоположение (г. Москва, САО, район Дмитровский, Западное Дегунино);
- Назначение помещений – ПСН⁷, торговое;
- Тип объекта – встроенные помещения.

Оценщику удалось найти несколько предложений на продажу объектов, которые могут рассматриваться как аналоги (далее Аналоги) Объекту оценки. Их описание и расчет Объекта на их основе приведено ниже.





В анализе рынка, оценщик представил выборку предложений по продажам помещений торгового назначения. Все эти объекты являются близкими к объекту оценки.

7

В данной категории учитывались только те объекты, которые можно использовать в качестве торговых площадей.

Таблица 5.1

Описание объектов-аналогов

№п /п	Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2	Фото объекта				
3	Назначение	ПСН (street-retail)	ПСН (торговое)	ПСН (торговое)	ПСН
4	Класс здания	С	С	С	С
5	Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия совершения сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Местоположение объекта недвижимости	Москва, САО, Дмитровский район, Дмитровское шоссе, 131К1	Москва, САО, Западное Дегунино, Ангарская улица, 22К1	Москва, САО, Дмитровский район, Карельский бульвар, 21К1	Москва, САО, Дмитровский район, Клязьминская ул., 15
8	Расположение здания	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов
9	Уровень развития окружающей инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средняя
10	Транспортная доступность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
11	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
12	Размещение внутри здания (поэтажное размещение)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
13	Площадь помещения, м.кв	810	231,5	200	268,4
14	Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть
15	Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное (1975)	Удовлетворительное
16	Техническое состояние объекта недвижимости	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
17	Уровень отделки помещений	Высококачественная (Дизайнерский ремонт)	Простая отделка	Простая отделка	Требуется косметический ремонт
18	Наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение)	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

ООО «СМАРТ Финанс»
 Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

№п /п	Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
19	Укрепленные помещения	Нет	Нет	Нет	Нет
20	Наличие санитарных помещений, относящихся к объекту недвижимости	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже
21	Цена предложения, рублей за объект, (с учетом НДС, при его наличии)	120 000 000,00	35 000 000,00	30 000 000,00	29 000 000,00
22	Цена предложения, рублей за 1 кв.м., (с учетом НДС, при его наличии)	148 148,15	151 187,90	150 000,00	108 047,69
23	Дата предложения	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
24	Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/188019167	https://www.cian.ru/sale/commercial/169610380	https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331	https://www.cian.ru/sale/commercial/180605719/

Таблица 5.2.

Расчет стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	ПСН	Торговое
Цена предложения, рублей за 1 кв.м., (с учетом НДС, при его наличии)	-	148 148	151 188	150 000	108 048
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Поправка на состав передаваемых прав, %</i>		0%	0%	0%	0%
Условия совершения сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<i>Поправка на условия совершения сделки, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Поправка на уторгование цены в ходе проведения переговоров и оплату услуг риэлтора, %</i>		-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Цена предложения, рублей за 1 кв.м., (с учетом НДС, при его наличии) после корректировки на торг		129 629,6	132 289,4	131 250,0	94 541,7
Класс здания	С	С	С	С	С
<i>Поправка на класс здания, %</i>		0%	0%	0%	0%
Местоположение объекта недвижимости	Москва, ул.Яхромская, 2	Москва, САО, Дмитровский район, Дмитровское шоссе, 131К1	Москва, САО, Западное Дегунино, Ангарская улица, 22К1	Москва, САО, Дмитровский район, Карельский бульвар, 21К1	Москва, САО, Дмитровский район, Клязьминская ул., 15
<i>Поправка на местоположение объекта недвижимости, %</i>		0%	0%	0%	0%
Расположение здания	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов
<i>Поправка на расположение здания, %</i>		0%	0%	0%	0%
Уровень развития окружающей инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	Средняя
<i>Поправка на уровень развития окружающей инфраструктуры, %</i>		0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
	м. Селигерская (2,3 км); о. Яхромская (420 м)	м. Селигерская (2,8 км); о. Кинотеатр Волга (120 м)	м. Селигерская (2,8 км); о. Микрорайон западное Дегунино (100 м)	м. Селигерская (3,4 км);	м. Селигерская (4 км); о. Городская больница №81 (240 м)
<i>Поправка на уровень транспортной доступности, %</i>		0%	0%	0%	0%
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Поправка на наличие отдельного входа, %</i>		0%	0%	0%	0%

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Размещение внутри здания (позтажное размещение)	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Поправка на размещение внутри здания (позтажное размещение), %</i>		-13,6%	-13,6%	-13,6%	-13,6%
Площадь помещения, м.кв	709,6	810	232	200	268
<i>Поправка на площадь помещения, %</i>		4%	-15%	-15%	-6%
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Поправка на наличие парковки, %</i>		0%	0%	0%	0%
Наличие санитарных помещений, относящихся к объекту недвижимости	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже
<i>Поправка на наличие сан-тех помещений, %</i>		0%	0%	0%	0%
Наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение)	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
<i>Поправка на наличие коммуникаций, %</i>		0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное (1975)	Удовлетворительное
<i>Поправка на техническое состояние здания, %</i>		0%	0%	0%	0%
Техническое состояние объекта недвижимости	Требуется ремонт	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки помещений	Требуется ремонт	Высококачественная (Дизайнерский ремонт)	Простая отделка	Простая отделка	Требуется косметический ремонт
<i>Поправка на техническое состояние объекта недвижимости и уровень отделки, %</i>		-30%	-15%	-15%	0%
Цена предложения, рублей за объект, (с учетом НДС, при его наличии)		120 000 000,00	35 000 000,00	30 000 000,00	29 000 000,00
Дата предложения		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
<i>Поправка на дату предложения, %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Суммарный поправочный коэффициент, %</i>		-39,6%	-43,6%	-43,6%	-19,6%
<i>Рыночная стоимость 1 кв.м. с учетом суммарного поправочного коэффициента, рублей (с учетом НДС при его наличии)</i>		78 293	74 608	74 021	76 009
Весовой коэффициент участия объекта аналога в итоговом значении	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение рыночной стоимости для оцениваемого объекта, рублей за 1 кв.м., с учетом НДС при его наличии		75 733			
среднеарифметическое значение	75 732,69				
Стандартное отклонение, руб./кв.м.	1 899,52				

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Коэффициент вариации, %	3%				

В процессе расчетов методом сравнения продаж проводились следующие корректировки:

Поправка на состав передаваемых прав.

У аналогов и Объекта оценки в результате сделки передается право собственности, поэтому корректировка не применялась.

Поправка на условия совершения сделки.

Данная поправка учитывает нетипичные условия финансирования сделки купли-продажи или аренды. В качестве объектов-аналогов Оценщиком отобраны объекты условия финансирования сделок, которых характеризуются как «типичные для данного сегмента рынка». Учитывая имеющиеся данные, Оценщиком принимается поправка на условия финансирования в размере 0%.

При этом, следует отметить, что в качестве «цены» объекта выступает «цена предложения продавца», т.к. цены реальных сделок, как правило, являются конфиденциальной, закрытой информацией. Цена продавца может существенно отличаться от цены фактически указанной в договоре сделки, что связано с проведением переговоров между продавцом и покупателем, в ходе которых возможен торг и снижение цены.

Размер корректировки определен на основании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРК №17, 2017 г. Значение корректировок на уторгование объектов недвижимости в различных городах РФ. таб.61, стр. 300. (справочник актуален на дату оценки и широко применим для расчетов рыночной стоимости коммерческой недвижимости).

Поправка применялась в размере -12,5%.

Таблица 5.3.

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

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

Поправка на класс здания

Данная поправка учитывает различия в классах зданий, в которых расположены объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости. Внесение поправки целесообразно при наличии четкой зависимости между классификацией зданий и ценой. Учитывая имеющиеся данные по объектам аналогам, все они, как и объект оценки, условно относятся к классу «С», Оценщиком принимается поправка на класс здания в размере 0%.

Местоположение объекта оценки.

Местоположение объекта является одним из важнейших ценообразующих параметров, влияющих на цену объекта коммерческой недвижимости. Это связано с тем, что именно местоположение влияет на такой показатель как «поток покупателей/посетителей», что несомненно важно для любого объекта коммерческой недвижимости, по данному параметру аналоги не различаются с объектом оценки (все располагаются в Дмитровском районе г.Москвы), поправка принята в размере 0%.

Поправка на расположение здания.

Данная поправка учитывает различия в расположении зданий объекта оценки и объектов-аналогов. Расположение здания оказывает влияние на цену в том случае, когда здание расположено непосредственно на первой линии домов в проходном месте, в отличие от здания, расположенного внутри дворовой территории и не видно с мест проезда машин и прохода пешеходов. По мнению Оценщика, в данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги обладают сопоставимой характеристикой расположения зданий – на первой линии. Поправка на расположение здания принята равной 0%.

Поправка на уровень развития окружающей инфраструктуры.

Данная поправка учитывает различия уровне развития инфраструктуры между объектом оценки и объектами-аналогами (наличие финансовых учреждений, пассажиропоток, наличие магазинов, бизнес-центров, мест массового посещения людей). По мнению Оценщика, в данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в таких местах, которые обладают уровнем развития инфраструктуры на вполне сопоставимом уровне, который можно охарактеризовать как «средний». Поправка на уровень развития окружающей инфраструктуры принята равной 0%.

Поправка на транспортную доступность.

Данная поправка учитывает различия в уровне доступности общественного и личного транспорта для подъезда к зданию. По мнению Оценщика, в данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в значительном удалении от станций метро и обладают сопоставимым уровнем развития транспортной доступности наземного транспорта. Поправка на транспортную доступность принята равной 0%.

Поправка на наличие отдельного входа.

Данная поправка учитывает различия в наличии/отсутствии отдельного входа во встроенное помещение. В данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход. Поправка на наличие отдельного входа принята равной 0%.

Поправка на поэтажное размещение.

Размер корректировки для объектов-аналогов определен с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., таб.127, стр. 217.

Таблица 5.4

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таблица 5.5

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Размещение внутри здания (поэтажное размещение)	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
площадь 1 этажа (S_1)	352,1	810	232	200	268
площадь подвала (S_n)	357,5	-	-	-	-
Доля помещений, расположенных на 1 этаже (D_1)	0,496	1	1	1	1
Доля помещений, расположенных в подвале (D_n)	0,504	-	-	-	-
Коэффициент (К)	0,864	1	1	1	1
Поправка на размещение внутри здания (поэтажное размещение) %		-13,6%	-13,6%	-13,6%	-13,6%

$$Где, K = S_1 * K_1 + S_n * K_n$$

Поправка на площадь.

Исходя из предположения, что объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость всегда ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр общей площади, и экспозиция на рынке объектов большой площади гораздо выше, чем аналогичных объектов небольшой площади. При этом, это высказывание справедливо для всех аналогов, площадь которых значительно отличается от площади оцениваемого объекта.

Размер корректировки для объектов-аналогов определен с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., таб.103., стр. 180.

Таблица 5.6.

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Поправка на наличие санитарных помещений, относящихся к объекту оценки.

В рамках настоящей оценки, поправка не требуется, объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру. Поправка на наличие сан-тех помещений принята равной 0%.

Поправка на наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение).

Поправка отражает различия в наличии коммуникаций между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Учитывая, что все объекты обеспечены всеми коммуникациями, внесение данной поправки не требуется. Поправка на наличие коммуникаций принята равной 0%.

Поправка на техническое состояние здания.

Поправка учитывает различия в техническом состоянии зданий, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги. Изучение характеристик зданий, позволило Оценщику сделать вывод, о том, что показателей, требующих существенной корректировки не выявлено. Поправка на техническое состояние здания принята равной 0%.

Поправка на техническое оцениваемого помещения и уровень отделки.

Поправка учитывает различия в техническом состоянии оцениваемого объекта и объектов-аналогов, а также различия в уровне отделки. Различия в техническом состоянии оцениваемого помещения и объекта-аналога №4 не имеются, в отличие от объектов-аналогов №1,2,3, представленных в состоянии с более качественным уровнем отделки. Корректировка определена с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., таб.147, стр. 239. (справочник актуален на дату оценки и широко применим для расчетов рыночной стоимости коммерческой недвижимости).

Таблица 5.7

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Поправка на дату предложения.

Дата оценки - 01 июля 2018 года, аналоги предложены к продаже в июне 2018 года, в связи с этим поправка равна 0%.

Расчет коэффициента вариации.

Количественно полученные результаты оценки рыночной стоимости оценены методом статистического анализа.

Значение коэффициента вариации лежит в интервале 3%. Следовательно, согласование скорректированных стоимостей, произведенное посредством присвоения весов, не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 июля 2018 года составляет:

53739 914 (Пятьдесят три миллиона семьсот тридцать девять тысяч девятьсот четырнадцать) рублей с учетом НДС, если предусмотрен.

5.3. Применение доходного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей.
- Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяет действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Расчетная величина издержек вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации.

В настоящем отчете используется метод прямой капитализации дохода. При расчетах принимается, что профиль использования Объекта оценки соответствует принципу наилучшего и наиболее эффективного использования.

Для расчета величины арендной ставки Объекта Оценщик проанализировал предложения об аренде объектов аналогичного назначения и сопоставимого месторасположения близкие к дате оценки. Таким образом, в качестве аналогов Оценщиком подбирались объекты, удовлетворяющие следующим критериям:

- Местоположение (г. Москва, САО, Дмитровский район, Восточное Дегунино, Западное Дегунино);
- Назначение помещений – нежилое;
- Тип объекта – встроенные помещения свободного назначения (с возможностью организации торгового зала).

Оценщик проанализировал специализированные средства массовой информации г. Москвы, в т.ч. данные сайта www.cian.ru, использовал собственные источники получения дополнительной информации, провел необходимые переговоры.

В результате исследования рынка Оценщиком были получены данные (цены предложений) по 5 объектам - аналогам, предлагаемым в аренду, сопоставимым с оцениваемым помещением.

В качестве единиц сравнения, Оценщик выбрал единицу, принятую на рынке коммерческой недвижимости – рублей за 1 кв.м. в месяц (с учетом НДС, если предусмотрен). Все дальнейшие расчеты в рамках доходного подхода будут вестись в указанных единицах сравнения.

При выборе элементов сравнения, Оценщик ориентировался на анализ рынка коммерческой недвижимости, который указал на наличие ряда ценообразующих факторов, влияющих на величину арендной платы за пользование объектами. В качестве элементов сравнения, Оценщик выбрал следующие:

- Условия совершения сделки
- Класс здания
- Местоположение объекта недвижимости
- Расположение здания
- Уровень развития окружающей инфраструктуры
- Транспортная доступность
- Наличие отдельного входа
- Размещение внутри здания (позтажное размещение)
- Площадь помещения
- Наличие парковки
- Наличие укрепленных помещений
- Наличие санитарных помещений, относящихся к объекту недвижимости
- Наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение)
- Техническое состояние здания
- Техническое состояние объекта недвижимости
- Уровень отделки помещений

- Условия оплаты коммунальных и эксплуатационных расходов

По каждому элементу сравнения, Оценщик произвел анализ на сопоставимость характеристики элемента сравнения у оцениваемого объекта и объекта-аналога. В случае наличия расхождений в характеристиках, Оценщик вводил необходимые поправки. Целью внесения поправки является устранение различия в характеристиках элементов сравнения объекта оценки и аналога. Поправка вносится в цену объекта аналога. Если характеристика объекта аналога лучше характеристики объекта оценки, то вносится понижающая поправка к цене объекта аналога. Если характеристика объекта-аналога хуже, чем у оцениваемого объекта, то вводится повышающая поправка.

Поправка рассчитывается в процентах. В случае необходимости применения поправки в абсолютном измерении (в рублях), то рассчитанное значение абсолютной поправки соотносится с ценой аналога и далее рассчитывается в процентах.

После внесения всех необходимых поправок к цене объекта аналога, рассчитывается суммарная величина поправки, которая применяется к цене объекта аналога по следующей формуле:

$$\text{Цан1} = \text{Цан0} * (1 + \sum \text{Pi}), \text{ где}$$






Цан1 – цена аналога после внесения поправок

Цан0 – цена аналога до внесения поправок

$\sum \text{Pi}$ – суммарный поправочный коэффициент

Таблица 5.8

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2	Фото объекта					
3	Назначение	ПСН	ПСН (торговое, общепит)	ПСН (торговое)	ПСН	ПСН
4	Класс здания	С	С	С (по принятой классификации)	С	С (по принятой классификации)
5	Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
6	Условия совершения сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Местоположение объекта недвижимости	Москва, САО, Дмитровский р-н, Талдомская, 3	г.Москва, САО, Западное Дегунино, ул. Новая, 10	г. Москва, САО, Дмитровский р-н, Дмитровское, 100 СЗ	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 40АК1	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 83
8	Расположение здания	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов
9	Уровень развития окружающей инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
10	Транспортная доступность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
11	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
12	Размещение внутри здания (позтажное размещение)	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
13	Площадь помещения, м.кв.	200	450	629	3535	550
16	Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
17	Техническое состояние объекта недвижимости	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Хорошее	Требуется ремонт	Удовлетворительное
18	Уровень отделки помещений	Необходим косметический ремонт	Средний уровень	Средний уровень	Без отделки	Простая отделка
20	Наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение)	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0319

№ п/п	Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
21	Условия оплаты коммунальных и эксплуатационных расходов	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям
22	Цена предложения, рублей в месяц за объект, (с учетом НДС, при его наличии)	200 000	349 650	600 066	4 128 880	551 650
23	Цена предложения, рублей в месяц за 1 кв.м., (с учетом НДС, при его наличии)	1 000	777	954	1 168	1 003
24	Цена предложения, рублей в год за 1 кв.м., (с учетом НДС, при его наличии)	12 000	9 324	11 448	14 016	12 036
25	Контактная информация о продавце	+7 916-642-03-56	7-916-531-49-20	8-495-777-37-12	8-965-405-64-49	8-906-757-02-79
26	Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/167822056/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188017322/	https://www.cian.ru/rent/commercial/183108002/	https://www.cian.ru/rent/commercial/151524815/	https://www.cian.ru/rent/commercial/170581402/

Таблица 5.9.

Расчет стоимости Объекта в рамках доходного подхода

№п/п	Параметры сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
1	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
2	Назначение	Торговое	ПСН	ПСН (торговое, общепит)	ПСН	ПСН	ПСН
3	Цена предложения, рублей в месяц за объект, (с учетом НДС, при его наличии)	-	1 000	777	954	1 168	1 003
4	Цена предложения, рублей в год за 1 кв.м., (с учетом НДС, при его наличии)		12 000	9 324	11 448	14 016	12 036
5	Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
6	<i>Поправка на состав передаваемых прав, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
7	Условия совершения сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
8	<i>Поправка на условия совершения сделки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0319

№п/п	Параметры сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
9	<i>Поправка на уторгование цены в ходе проведения переговоров и оплату услуг риэлтера, %</i>		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
10	Класс здания	С	С	С	С	С	С
11	<i>Поправка на класс здания, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
12	Местоположение объекта недвижимости	Москва, ул. Яхромская, 2	Москва, Талдомская, 3	г. Москва, ул. Новая, 10	Москва, Дмитровское, 100 СЗ	Москва, Дубнинская ул., 40АК1	Москва, Дубнинская ул., 83
13	<i>Поправка на местоположение объекта недвижимости, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
14	Расположение здания	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов
15	<i>Поправка на расположение здания, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
16	Уровень развития окружающей инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
17	<i>Поправка на уровень развития окружающей инфраструктуры, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
18	Транспортная доступность	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
19	<i>Поправка на уровень транспортной доступности, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
20	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть
21	<i>Поправка на наличие отдельного входа, %</i>		0%	0%	17,6%	0%	0%
22	Размещение внутри здания (позэтажное размещение)	1 этаж, подвал	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	площадь 1 этажа	352,1	200	0	629	3535	550
	площадь подвала	357,5	0	0	0	0	0
	площадь 2 этажа	0	0	450	0	0	0
	<i>Доля помещений, расположенных на 1 этаже</i>	0,496	1	0	1	1	1
	<i>Доля помещений, расположенных в подвале</i>	0,504	0	0	0	0	0
	<i>Доля помещений, расположенных на 2 этаже</i>	0,000	0	1	0	0	0
	коэффициент	0,864	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
23	<i>Поправка на размещение внутри здания (позэтажное размещение), %</i>		-13,6%	-1,1%	-13,6%	-13,6%	-13,6%
24	Площадь помещения, м.кв	709,6	200	450	629	3535	550
25	<i>Поправка на площадь помещения, %</i>		-15%	-6%	0%	14%	0%

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0319

№п/п	Параметры сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
26	Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
27	<i>Поправка на наличие парковки, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
28	Укрепленные помещения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
29	<i>Поправка на наличие укрепленных помещений, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
30	Наличие сан.тех помещений	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже	В шаговой доступности на этаже
31	<i>Поправка на наличие сан-тех помещений, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
32	Наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение)	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
33	<i>Поправка на наличие коммуникаций, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
34	Техническое состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
35	<i>Поправка на техническое состояние здания, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
36	Техническое состояние объекта недвижимости	Требуется ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Хорошее	Требуется ремонт	Удовлетворительное
37	Уровень отделки помещений	Требуется ремонт	Необходим косметический ремонт	Средний уровень	Средний уровень	Без отделки	Простая отделка
38	<i>Поправка на техническое состояние объекта недвижимости и уровень отделки, %</i>		0%	-15%	-15%	0%	-15%
39	Условия оплаты коммунальных и эксплуатационных расходов	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям	Оплачиваются отдельно по квитанциям
40	<i>Поправка на условия оплаты коммунальных и эксплуатационных расходов, %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
41	<i>Суммарный поправочный коэффициент, %</i>		-37%	-31%	-20%	-8%	-37%
42	<i>Арендная ставка с учетом поправочного коэффициента, руб. за кв.м. в год</i>		7 548	6 471	9 215	12 880	7 570

Поправка на состав передаваемых прав.

У аналогов и Объекта оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не применялась.

Поправка на условия совершения сделки.

Данная поправка учитывает нетипичные условия финансирования сделки купли-продажи или аренды. В качестве объектов-аналогов Оценщиком отобраны объекты условия финансирования сделок, которых характеризуются как «типичные для данного сегмента рынка». Учитывая имеющиеся данные, Оценщиком принимается поправка на условия финансирования в размере 0%.

При этом, следует отметить, что в качестве «цены» объекта выступает «цена предложения продавца», т.к. цены реальных сделок, как правило, являются конфиденциальной, закрытой информацией. Цена продавца может существенно отличаться от цены фактически указанной в договоре сделки, что связано с проведением переговоров между продавцом и покупателем, в ходе которых возможен торг и снижение цены.

Размер корректировки определен на основании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРК №17, 2017 г. Значение корректировок на уторгование объектов недвижимости в различных городах РФ. таб.61, стр. 300. (справочник актуален на дату оценки и широко применим для расчетов рыночной стоимости коммерческой недвижимости).

Поправка применялась в размере -8,5%, как среднее значение интервала корректировок на уторговывание при сдаче в аренду торговых помещений в г. Москвы, т.к. объект оценки может рассматриваться как типичный объект в рассматриваемом сегменте

Таблица 5.10**Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %**

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

Поправка на класс здания

Данная поправка учитывает различия в классах зданий, в которых расположены объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости. Внесение поправки целесообразно при наличии четкой зависимости между классификацией зданий и ценой. На основании изложенного, Оценщик считает нецелесообразным внесение поправки на класс здания. Учитывая имеющиеся данные, Оценщиком принимается поправка на класс здания в размере 0%.

Местоположение объекта оценки.

Местоположение объекта является одним из важнейших ценообразующих параметров, влияющих на цену объекта коммерческой недвижимости. Это связано с тем, что именно местоположение влияет на такой показатель как «поток покупателей/посетителей», что несомненно важно для любого объекта коммерческой недвижимости.

При размещении объектов-аналогов в районе расположения объекта оценки, поправка не требуется, т.к. данная характеристика полностью совпадает с характеристикой объекта оценки.

Поправка на расположение здания.

Данная поправка учитывает различия в расположении зданий объекта оценки и объектов-аналогов. Расположение здания оказывает влияние на цену в том случае, когда здание расположено непосредственно на первой линии домов в проходном месте, в отличие от здания, расположенного внутри дворовой территории и не видно с мест проезда машин и прохода пешеходов. По мнению Оценщика, в данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги обладают сопоставимой характеристикой расположения зданий – на первой линии. Поправка на расположение здания принята равной 0%.

Поправка на уровень развития окружающей инфраструктуры.

Данная поправка учитывает различия уровне развития инфраструктуры между объектом оценки и объектами-аналогами (наличие финансовых учреждений, пассажиропоток, наличие магазинов, бизнес-центров, мест массового посещения людей). По мнению Оценщика, в данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в таких местах Москвы, которые обладают уровнем развития инфраструктуры на вполне сопоставимом уровне, который можно охарактеризовать как «средний». Поправка на уровень развития окружающей инфраструктуры принята равной 0%.

Поправка на транспортную доступность.

Данная поправка учитывает различия в уровне доступности общественного и личного транспорта для подъезда к зданию. По мнению Оценщика, в данном случае, внесение поправки не требуется, т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в таких местах, которые обладают сопоставимым уровнем развития доступности транспорта. Поправка на транспортную доступность принята равной 0%.

Поправка на наличие отдельного входа.

Поправка на наличие отдельного входа принята равной +17,6 ($1/0,85-1=17,6\%$) для аналога №3, так как он в отличие от объекта оценки не имеет отдельного входа.

Размер корректировки определен с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., стр. 213. (справочник актуален на дату оценки и широко применим для расчетов рыночной стоимости коммерческой недвижимости).

Таблица 5.11

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Поправка на поэтажное размещение.

Наиболее коммерчески привлекательными являются помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Диапазон видов возможного использования таких помещений наиболее широк: могут быть размещены: магазины, кафе, салоны красоты, отделения банков, офисы и проч. Удельная стоимость арендной ставки помещений на 1-ом этаже наибольшая.

На 2-ом и выше этажах жилых зданий размещать нежилые помещения разрешено, только если под ними также располагаются нежилые помещения. Второй и выше этаж в административных зданиях характеризуются меньшей проходимостью, чем первый этаж. Можно сказать, что 2-й и

последующий этажи наиболее часто используются под торговые точки. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Соответственно, удельная арендная ставка помещений на 2-м и последующих этажах будет ниже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания.

Таблица 5.12.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Размер корректировки для объектов-аналогов определен с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., стр. 217 (справочник актуален на дату оценки).

Таблица 5.13.

Наименование	Объект-оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Размещение внутри здания (поэтажное размещение)	1 этаж, подвал	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
площадь 1 этажа	352,1	200	0	629	3535	550
площадь подвала	357,5	0	0	0	0	0
площадь 2 этажа	0	0	450	0	0	0
Доля помещений, расположенных на 1 этаже	0,496	1	0	1	1	1
Доля помещений, расположенных в подвале	0,504	0	0	0	0	0
Доля помещений, расположенных на 2 этаже	0,000	0	1	0	0	0
коэффициент	0,864	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00

Поправка на площадь.

Исходя из предположения, что объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость всегда ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр общей площади, и экспозиция на рынке объектов большой площади гораздо выше, чем аналогичных объектов небольшой площади. При этом, это высказывание справедливо для всех аналогов, площадь которых значительно отличается от площади оцениваемого объекта.

Размер корректировки для объектов-аналогов определен с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., таб. 104 (справочник актуален на дату оценки).

Таблица 5.14.

Таблица

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

Поправка на наличие укрепленных помещений.

По данному параметру объект оценки не отличается от объектов-аналогов, поправка равна 0%.

Поправка на наличие санитарных помещений, относящихся к объекту оценки.

В рамках настоящей оценки, поправка не требуется, т.к. сан-тех помещения в таких объектах недвижимости расположены в шаговой доступности на этаже. Такая же ситуация наблюдается при изучении характеристик объектов-аналогов. Поправка на наличие сан-тех помещений принята равной 0%.

Поправка на наличие прочих коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, водоснабжение).

Поправка отражает различия в наличии коммуникаций между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Учитывая, что все объекты обеспечены всеми коммуникациями, внесение данной поправки не требуется. Поправка на наличие коммуникаций принята равной 0%.

Поправка на техническое состояние здания.

Поправка учитывает различия в техническом состоянии зданий, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги. Изучение характеристик зданий, позволило Оценщику сделать вывод, о том, что показателей, требующих существенной корректировки не выявлено. Поправка на техническое состояние здания принята равной 0%.

Поправка на техническое оцениваемого помещения и уровень отделки.

Поправка учитывает различия в техническом состоянии оцениваемого объекта и объектов-аналогов, а также различия в уровне отделки. Корректировка для объекта №1 определена с помощью Справочника оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г., таб.145, стр. 238. (справочник актуален на дату оценки и широко применим для расчетов рыночной стоимости коммерческой недвижимости).

Таблица 5.15

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Поправка на условия оплаты коммунальных и эксплуатационных расходов

По данному параметру аналоги не различаются с объектом оценки, у всех объектов коммунальные платежи не включены в арендную ставку (оплачиваются отдельно), корректировка не требуется

Расчет коэффициента вариации.

Количественно полученные результаты оценки величины арендной ставки оценены методом статистического анализа.

Значение коэффициента вариации составляет 29%. Это означает высокую вариативность скорректированных ставок, т.е. они все подлежат учету в итоговом согласовании данных. Согласование скорректированных ставок произведено посредством присвоения весов, для чего рассчитаны:

- Абсолютная валовая коррекция цен аналогов – как отношение абсолютной валовой коррекции к ценам предложений аналогов.
- Относительная валовая коррекция – как отношение абсолютной валовой коррекции к ценам предложений аналогов.
- Рассчитана обратная величина относительной валовой коррекции по модулю, то есть найден коэффициент соответствия аналога по сравнению с объектом оценки. Чем больше величина коэффициента соответствия, тем больше аналог «похож» на объект оценки.
- Коэффициенты соответствия всех аналогов суммированы.
- Рассчитаны веса к скорректированным стоимостям аналогов – как отношение коэффициента соответствия по каждому аналогу к сумме коэффициентов соответствия.

Таблица 5.16

		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Скорректированная арендная ставка	руб/кв. м/мес	7 547,67	6 470,86	9 215,33	12 880,32	7 570,31	
Абсолютная валовая коррекция, %		0,29	0,22	0,46	0,28	0,29	
Сумма обратных величин (коэффициентов соответствия) по модулю		3,50	4,52	2,16	3,62	3,50	17,30
Вес влияния аналога		0,20	0,26	0,13	0,21	0,20	1
Арендная ставка с учетом веса	0	1 524,92	1 692,05	1 152,62	2 696,60	1 529,50	8 595,69

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации выполнен методом рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{V_i}$$

Где NOI_i – чистый операционный доход i -го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i -го объекта-аналога;

n – количество аналогичных объектов в недвижимости.

В качестве аналогов для построения рыночной экстракции, подбирались помещения, соответствующие по назначению объекту оценки (в нашем случае объекты торгового назначения), что является, оправдано, с точки зрения конструктивно - планировочных характеристик и наилучшего использования объекта оценки. Подбор объектов аналогов для расчета коэффициента капитализации осуществлялся на основе анализа рынка. Основными условия подбора объектов для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде;
2. объект предлагался к продаже/аренде в один временной период.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», «учет потерь от простоя» («недозагрузка»), операционные издержки.

Величина операционных расходов принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г., стр.229.

Таблица 5.17

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Таблица 5.18.

Объекты, предложенные одновременно и к продаже, и к аренде

Адрес объекта	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес	Ссылка на объявление	Цена продажи, руб./кв.м	Ссылка на объявление
Москва, Дмитровское шоссе, 81	1667	https://www.cian.ru/rent/commercial/179220029	165000	https://www.cian.ru/sale/commercial/182970257
Москва, Дмитровское шоссе, 71Б	2912	https://www.cian.ru/rent/commercial/168511875	359405	https://www.cian.ru/sale/commercial/168511885
Москва, Дмитровское шоссе, 71Б	2083	https://www.cian.ru/rent/commercial/189638153	249858	https://www.cian.ru/sale/commercial/168511880
Москва, Дубнинская улица, 36	958	https://www.cian.ru/rent/commercial/171594320	117051	https://www.cian.ru/sale/commercial/171597923
Среднее значение	1905		222 828	

Таблица 5.19

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции	
Средняя рыночная стоимость, руб./кв.м.	222 828,36
Торг, коэф	0,125
Средняя рыночная арендная ставка, руб./кв.м.год	22 860,55
Торг, коэф	0,085
Операционные расходы, % от ПВД	17,80
Операционные расходы, руб./кв.м./год	3 723,30
Чистый операционный доход, руб.	17 194,11
Ставка капитализации, %	8,82%

Таблица 5.20

ООО «СМАРТ Финанс»
Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0319

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода		
Потенциальный валовый доход, рублей в год	Годовая арендная плата за пользование помещениями общей площадью 709,6 кв.м.	6 099 504
Действительный валовый доход, рублей в год	Потенциальный валовый доход за вычетом поправки на недозагрузку. Размер поправки на недозагрузку определен исходя из сведений что объект будет сдан в аренду на период не менее 12 месяцев. Средний срок экспозиции коммерческих объектов составляет не менее 2-х месяцев. Поправка на недозагрузку составит: среднее значение 12,6% (Лейфер 2016 стр. 215)	5 349 265
Операционные расходы, руб./кв.м./год	Определяется величина операционных расходов), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах, а именно только те расходы, которые несет собственник помещений. В состав операционных расходов включены: Налог на имущество (2,2 % от стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода) Страхование объекта недвижимости (0,3% от стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода)	1 349 319
Чистый операционный доход, рублей	Действительный валовый доход за вычетом операционных издержек	3 999 946
Коэффициент капитализации	Метод рыночной экстракции	8,82%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, рублей с НДС (при наличии)	Отношение чистого операционного дохода к коэффициенту капитализации, НДС 18%	45 357 912

Рыночная стоимость объекта оценки, определённая доходным подходом, составляет: 45 357 912 (Сорок пять миллионов триста пятьдесят семь тысяч девятьсот двенадцать) рублей с учетом НДС, если предусмотрен.

5.4. **Согласование результатов. Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.**

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определена с использованием сравнительного и доходного подхода, необходимо произвести согласование результатов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки).

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum_{i=1}^n C_i \times K_i$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов;

K_i – весовые коэффициенты каждого из подходов (обычно $\sum K_i = 1$).

Для получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта Оценщиком были проанализированы достоинства и недостатки примененных подходов к оценке:

Сравнительный подход

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. отражает реальные цены предложения на дату оценки, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Доходный подход

Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

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

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

Таблица 5.21.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Весовой коэффициент	Не использовался	0,6	0,4
Стоимость в рамках подхода, руб. с учетом НДС		53 972 751	45 357 912
Стоимость и учетом		32 383 650,9	18 143 164,9

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
присвоенного веса, руб.			
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	50 526 815,8		
Итоговая рыночная стоимость, руб. (округленно) с НДС	50527 000		

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 июля 2018 года составляет (округленно) с учетом НДС:

50527 000 (Пятьдесят миллионов пятьсот двадцать семь тысяч) рублей с учетом НДС, если предусмотрен.

42819335 (Сорок два миллиона восемьсот девятнадцать тысяч триста тридцать пять) рублей без учета НДС.

VI. Подпись Оценщика

Настоящий отчет подготовлен членом саморегулируемой организации оценщиков СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» Игнатъевой Т.Л., в соответствии с договором на оказание услуг по оценке между ООО «СМАРТ Финанс» и ООО «Изобилие Баркад».

Заказчику требовалось получить отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки, выполненный в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998г., Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: ФСО №1, Приказ №297; ФСО №2, приказ №298; ФСО №3, Приказ №299 и ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

При подготовке Отчета Оценщик руководствовался наилучшими знаниями и умениями, приобретенными в процессе профессиональной деятельности.

В результате проведенных расчетов, Оценщиком получены результаты рыночной стоимости оцениваемых имущественных прав на объект оценки.

Итоговая рыночная стоимость имущественных прав на объект оценки рассчитана в Разделе 5.4. Отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - встроенного помещения нежилого назначения – торговое, общей площадью 709,6 кв.м, номер на поэтажном плане: 1 этаж – комнаты №7, 8, 9, 14, 17, подвал – комнаты №1, 1а, 8, 8а, 9, 9а, 11-25, расположенное в отдельно-стоящем пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. Яхромская, д. 2, составила на дату оценки 01 июля 2018 г округленно:

50 527 000 (Пятьдесят миллионов пятьсот двадцать семь тысяч) рублей с учетом НДС, если предусмотрен.

42 819 335 (Сорок два миллиона восемьсот девятнадцать тысяч триста тридцать пять) рублей без учета НДС.

Данный расчет по определению рыночной стоимости действителен только на дату оценки и только для целей, постановленных в рамках данного отчета.

Если у вас возникнут вопросы по составлению отчета, просим обращаться непосредственно к Исполнителю Отчета.

Оценщик





/Игнатъева Т.Л./

VII. Перечень приложений

1. Документы оценщика, подтверждающие его право на ведение оценочной деятельности на территории РФ;
2. Результаты фотофиксации объекта оценки;
3. Информация, использованная в отчете (из открытых источников), подтверждающие информацию, использованную в расчетах, в соответствии с требованиями п.11 ФСО№3
4. Документы, предоставленные заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 Копии документов Исполнителя и Оценщика

<p>Акционерное общество Страховое общество газовой промышленности АО «СОГАЗ», ИНН 7736035485, Лицензия Банка России СЛ № 1208, СИ № 1708, ОС № 1208-02, ОС № 1208-03, ОС № 1208-04, ОС № 1208-05. Курганский филиал АО «СОГАЗ» 640018, Курганская область, г. Курган, ул. Советская д. 18/1 тел./факс: (3522) 60-18-03 E-mail: kurgan@sogaz.ru</p>		<p>СОГАЗ СТРАХОВАЯ ГРУППА</p>	
<p>ПОЛИС № 7918 PL 0004 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности</p>			
г. Курган		"20" июня 2018 г.	
<p>Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице заместителя директора по продажам Курганского филиала Зыряновой Анастасии Валерьевны, действующей на основании Доверенности №Ф79-14/17 от 03.08.2017 г. с одной стороны, и</p> <p>Индивидуальный предприниматель Игнатъева Татьяна Леонидовна, именуемая в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "18" июня 2018 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:</p>			
1. Объект страхования		<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.</p> <p>По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).</p>	
2. Выгодоприобретатели		<p>Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком</p>	
3. Страховые случаи		<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил</p> <p>3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации</p>	
4. Срок действия договора страхования		<p>Договор страхования вступает в силу с «01» июля 2018 года и действует по «30» июня 2019 года.</p> <p>Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.</p>	
5. Страховая сумма:		<p>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей по каждому страховому случаю.</p>	
6. Лимиты ответственности		<p>Не установлены.</p>	
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Первый / единовременный взнос		<p>23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку</p> <p>23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей. подлежит уплате до "27" июня 2018 г.</p>	
8. Страховые выплаты		<p>В соответствии с Правилами</p>	
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования		<p>В соответствии с Правилами</p>	
10. Прочие условия		<p>Нет.</p>	
11. Приложения:		<p>1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной"</p>	
<p> Страховщик</p>		<p> Страхователь</p>	

являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила обязательны для сторон.
2. Заявление на страхование от "18" июня 2018 г.
3. Список оценщиков.

Страховщик

**Акционерное общество
«Страховое общество газовой
промышленности»**

Адрес регистрации: 107078, г. Москва,
проспект Академика Сахарова, д.10.
Курганский филиал АО «СОГАЗ»
Адрес места нахождения: 640018, г. Курган, ул.
Савельева, д. 19/1,
тел. 8(3522) 60-18-03
ИНН 7736035485, КПП 997950001
р/с 40701810399010790001
в Центральном филиале АБ «РОССИЯ»
БИК 044525220,
к/с 30101810145250000220



/ Зырянова А. В. /

Страхователь

**Индивидуальный предприниматель
Игнатъева Татьяна Леонидовна**

Адрес места нахождения: 640000, г. Курган, ул.
Володарского, д. 57, оф. 416
тел. 8(3522) 434089, e-mail: togi45@mail.ru
ИНН 450104639588, ОГРН 304450136400792
р/с 40802810445000000366,
Курганский РФ АО "Россельхозбанк" г. Курган,
БИК 043735825
к/с № 30101810100000000825



М.П. (подпись)

/ Игнатъева Т. Л. /







ПОЛИС № №4391R/776/02012/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №4391R/776/02012/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «СМАРТ Финанс»

Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Металлургов, 32а, к.10

ИНН 6658242560

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» сентября 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «24» сентября 2017г. включительно.

Страховщик:

Валиулина И.В.

Доверенность № 9634 от 08.09.2017г.

Место и дата выдачи полиса.

Страхователь:

г. Екатеринбург «25» сентября 2017г.

Приложение 2 Фотоотчет

Фотография №1
Фасад здания



Фотография №2
Фасад здания



Фотография №3
Помещение 1-го этажа



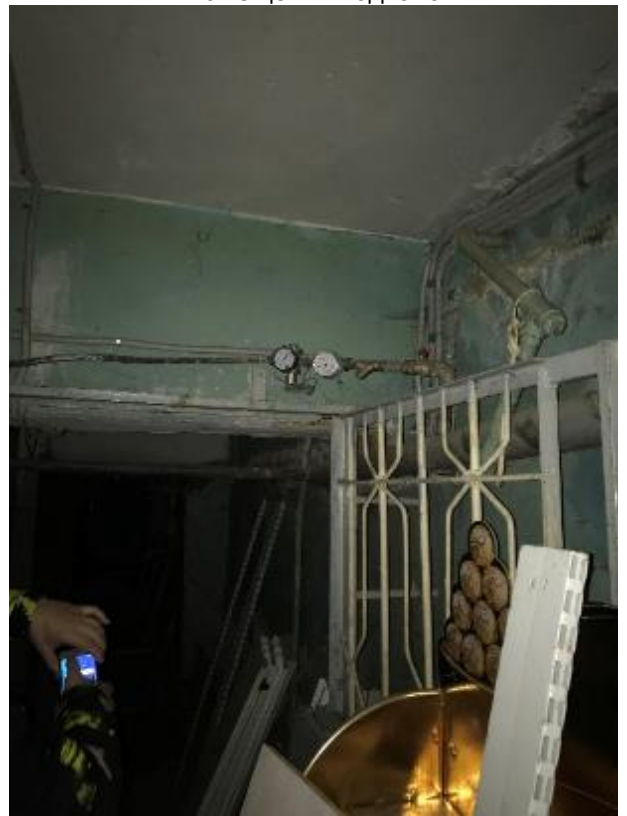
Фотография №4
Помещение 1-го этажа



Фотография №5
Помещения подвала



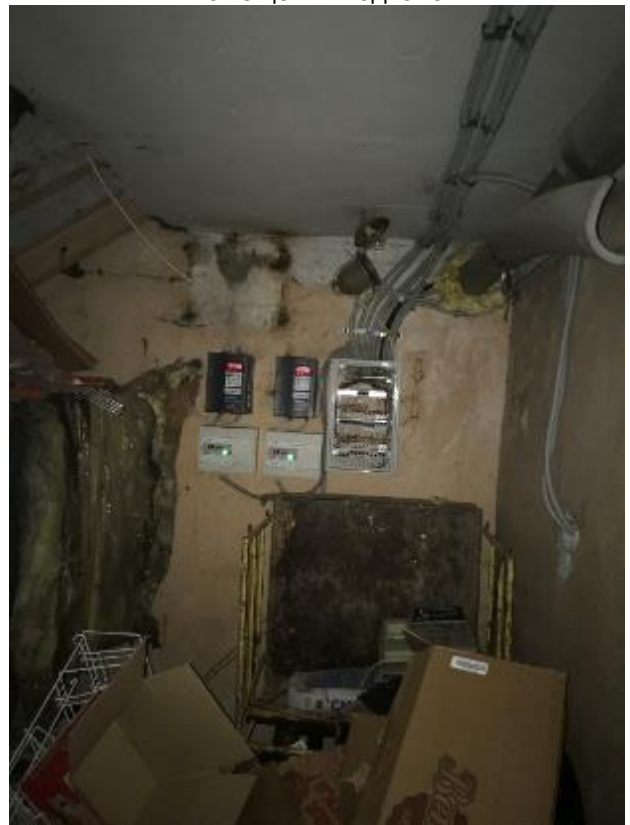
Фотография №6
Помещения подвала



Фотография №7
Помещения подвала



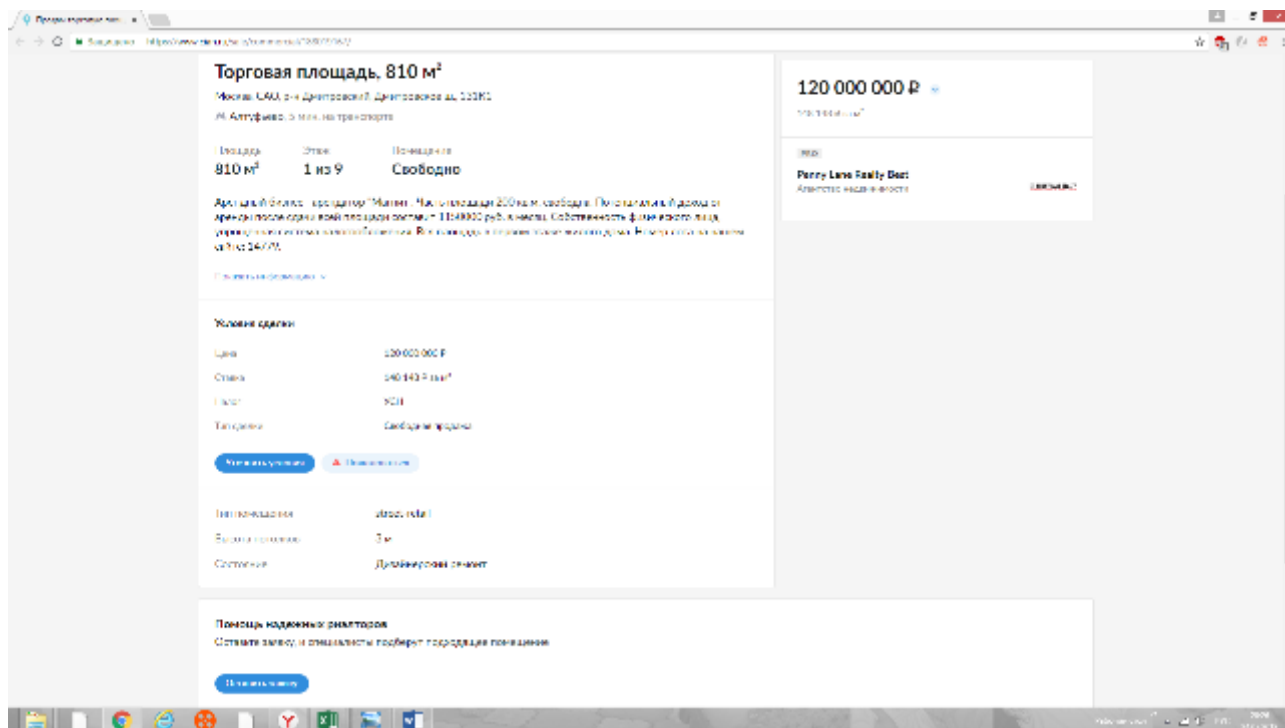
Фотография №8
Помещения подвала



Приложение 3 Информация, использованная в отчете

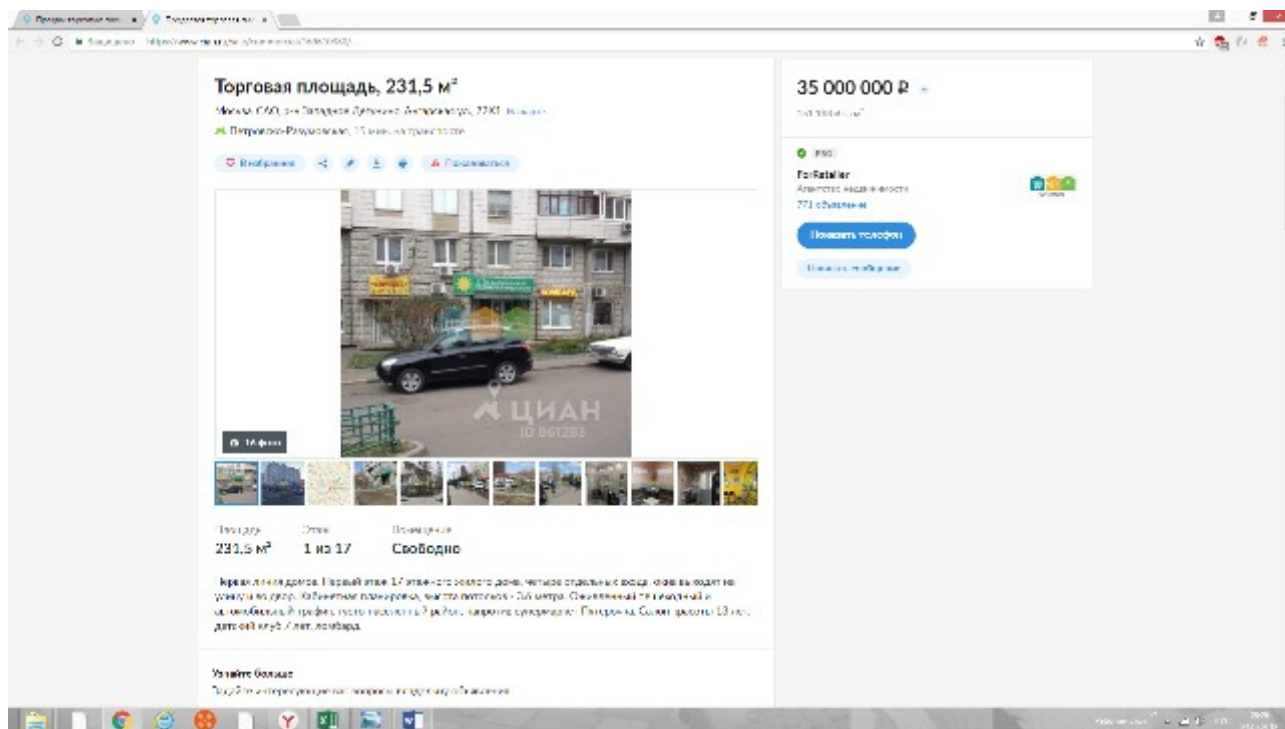
Аналоги, использованные в рамках Сравнительного подхода

Аналог №1



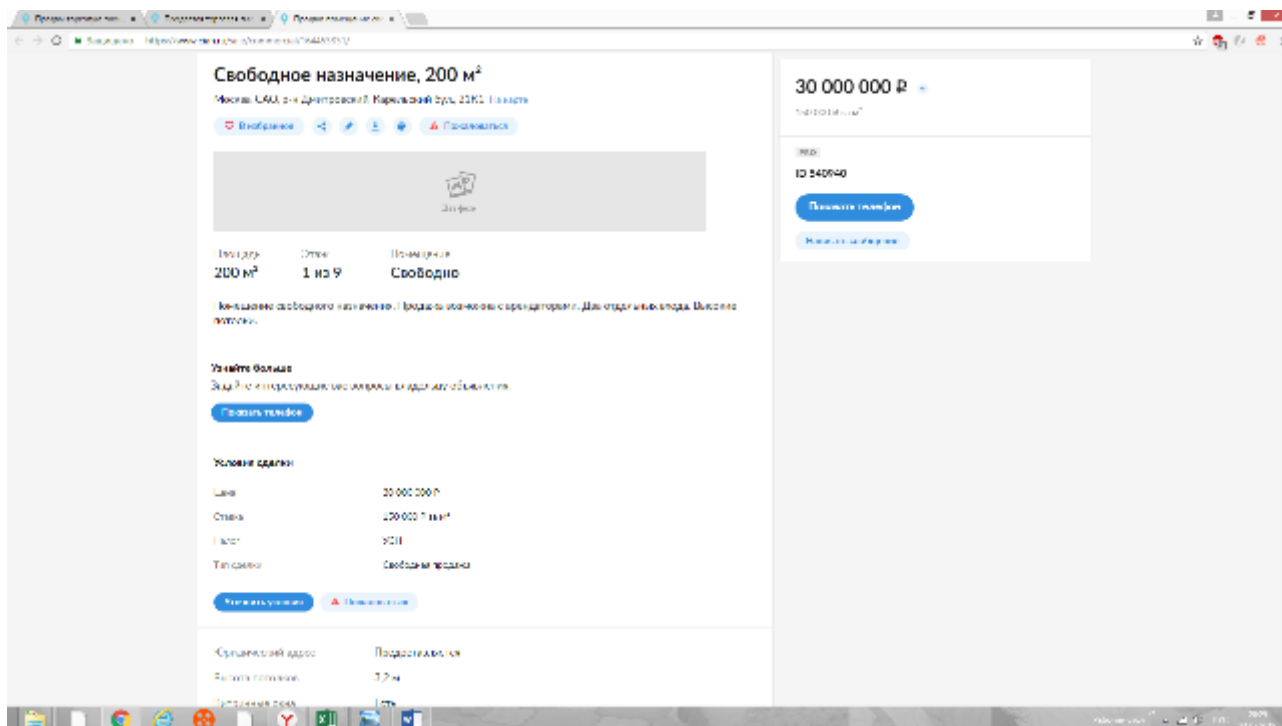
<https://www.cian.ru/sale/commercial/188019167>

Аналог №2



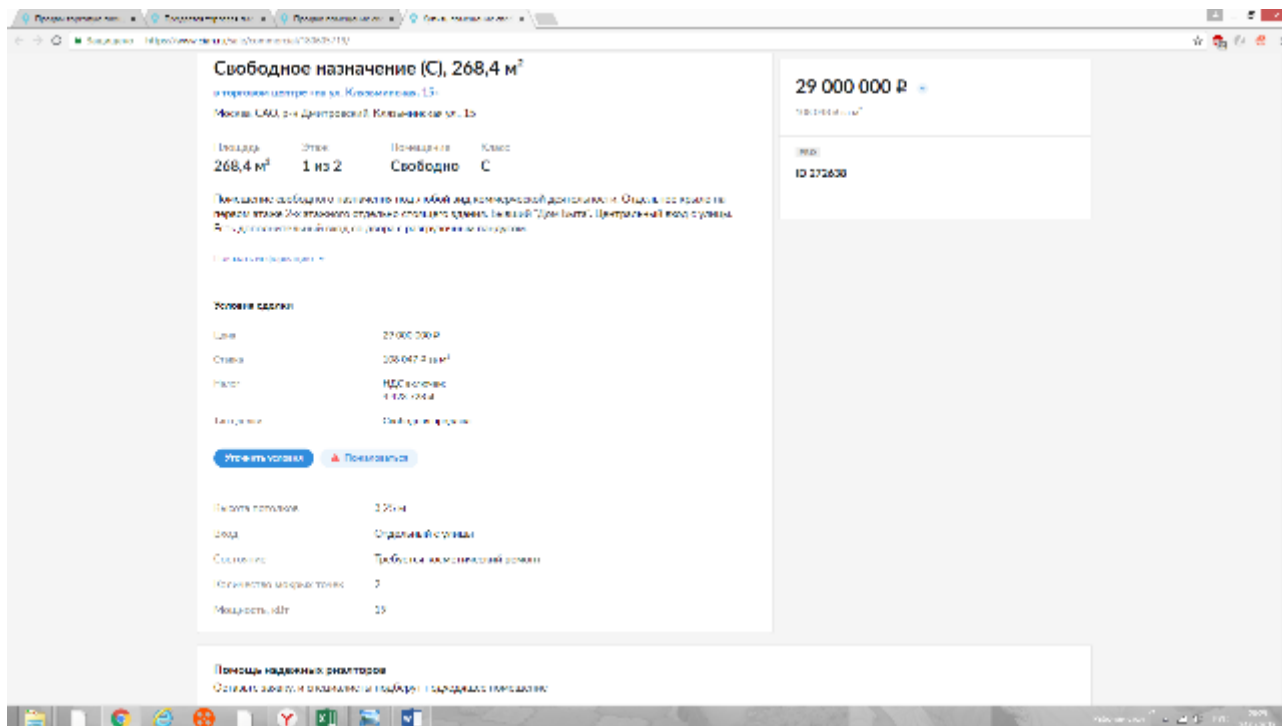
<https://www.cian.ru/sale/commercial/169610380>

Аналог №3



<https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331>

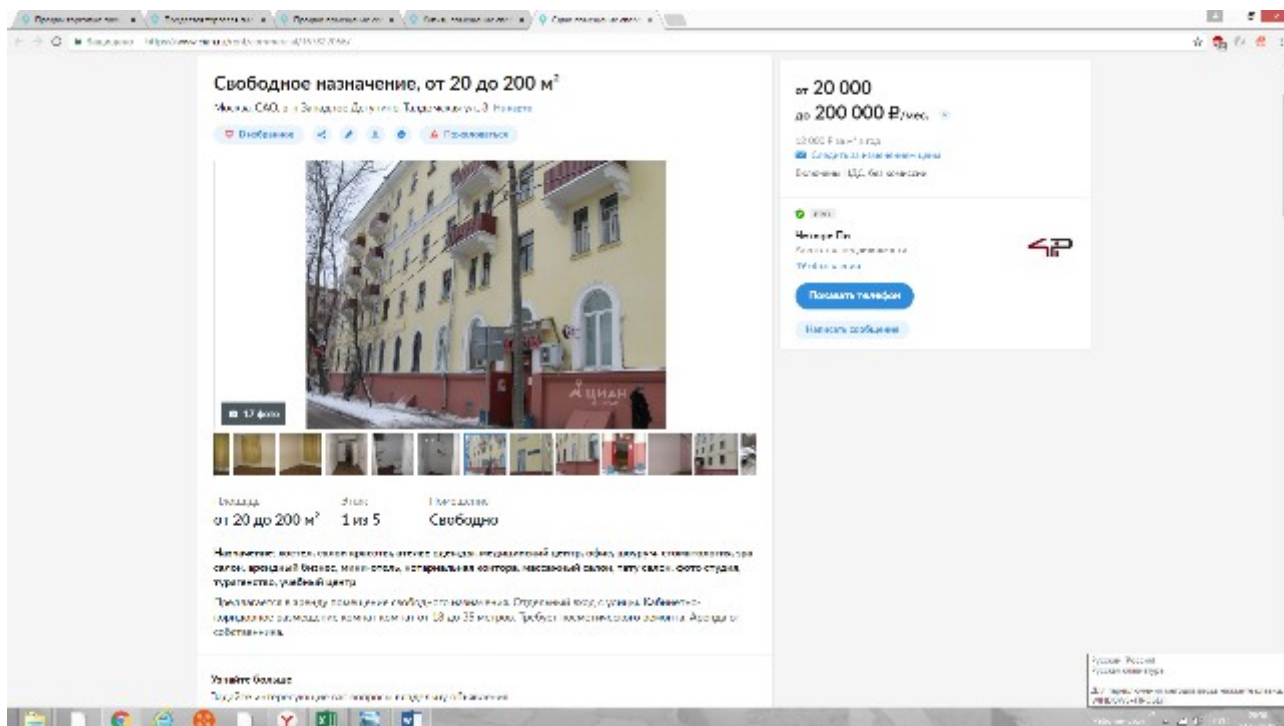
Аналог №4



<https://www.cian.ru/sale/commercial/180605719/>

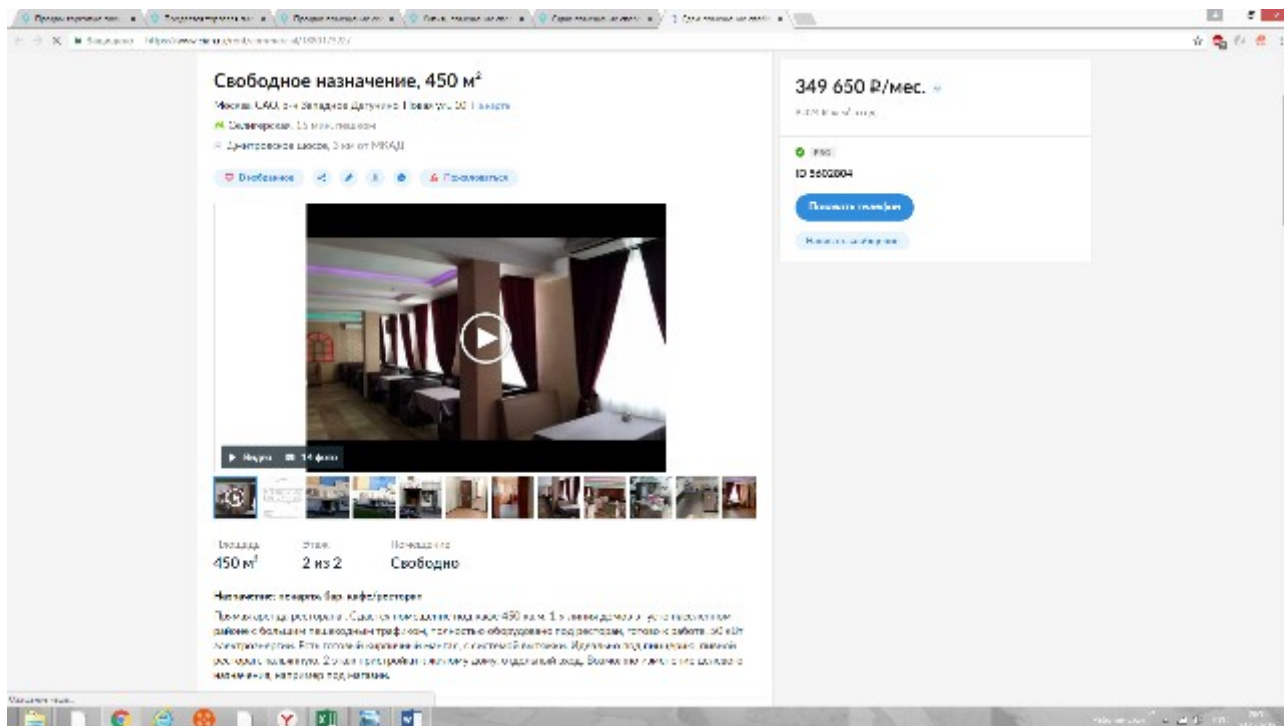
Аналоги, использованные в рамках Доходного подхода

Аналог №1



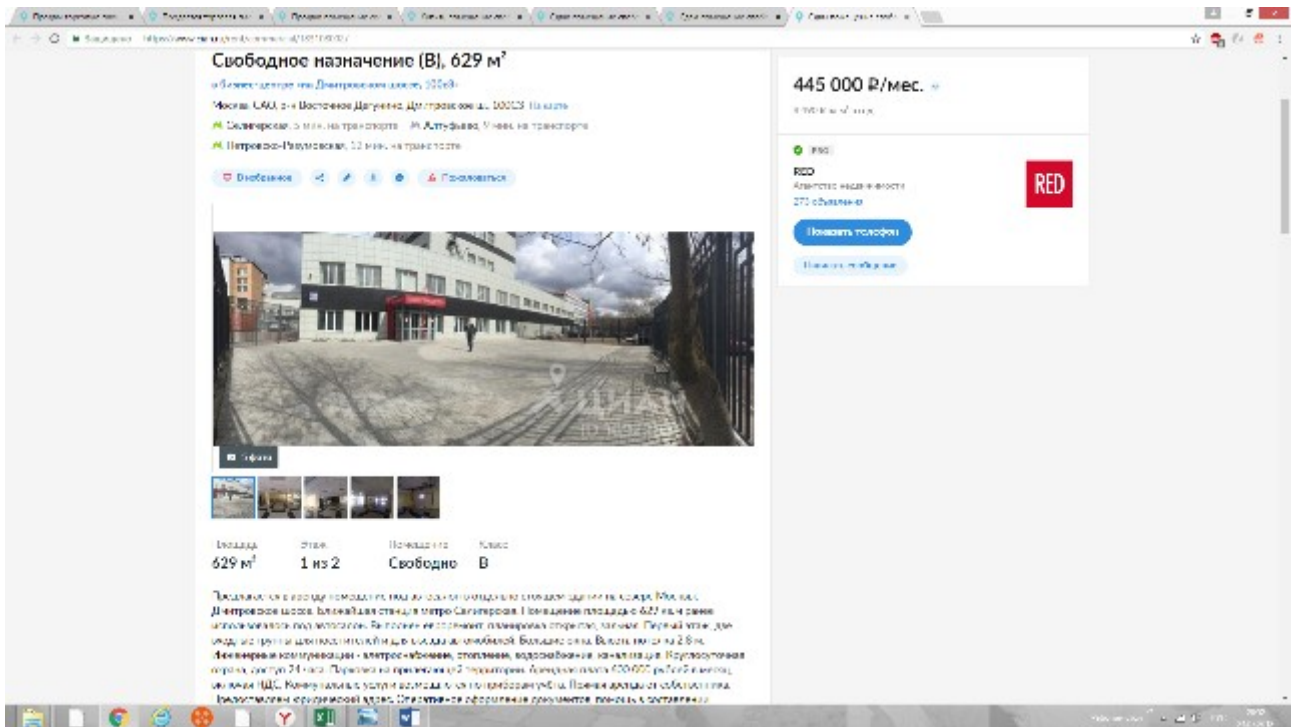
<https://www.cian.ru/rent/commercial/167822056/>

Аналог №2



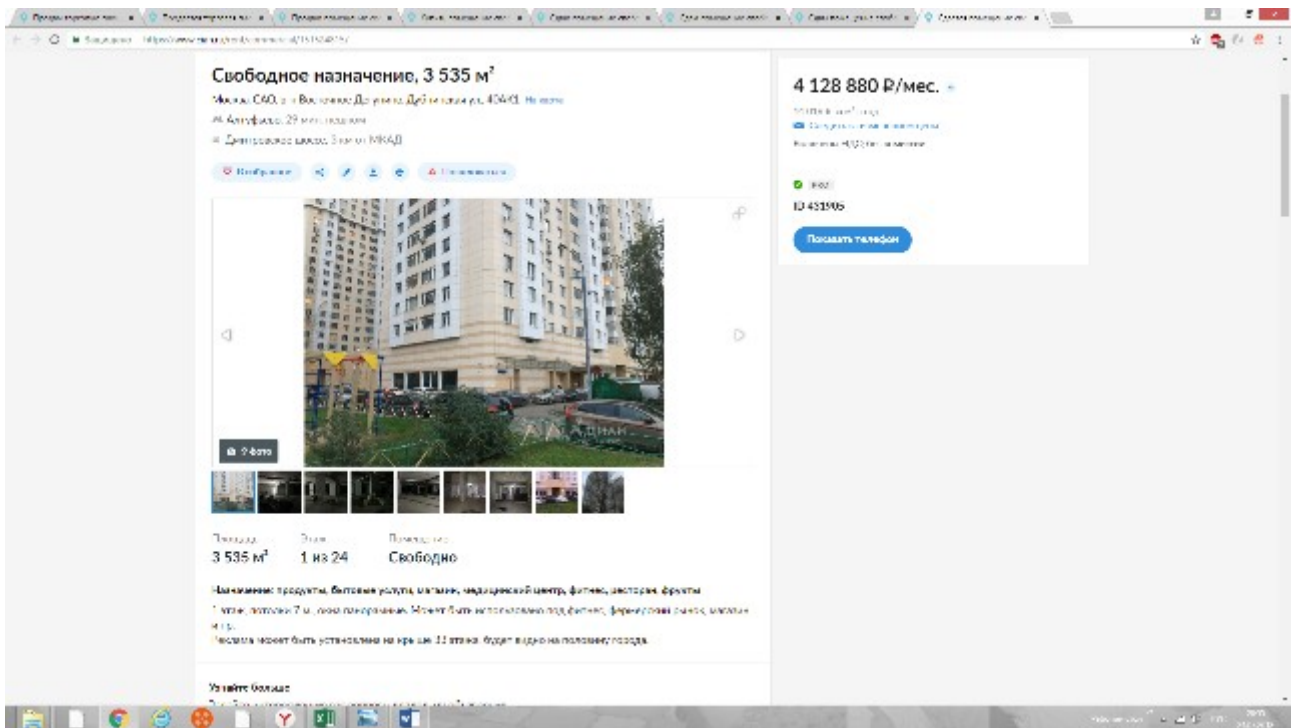
<https://www.cian.ru/rent/commercial/188017322/>

Аналог №3



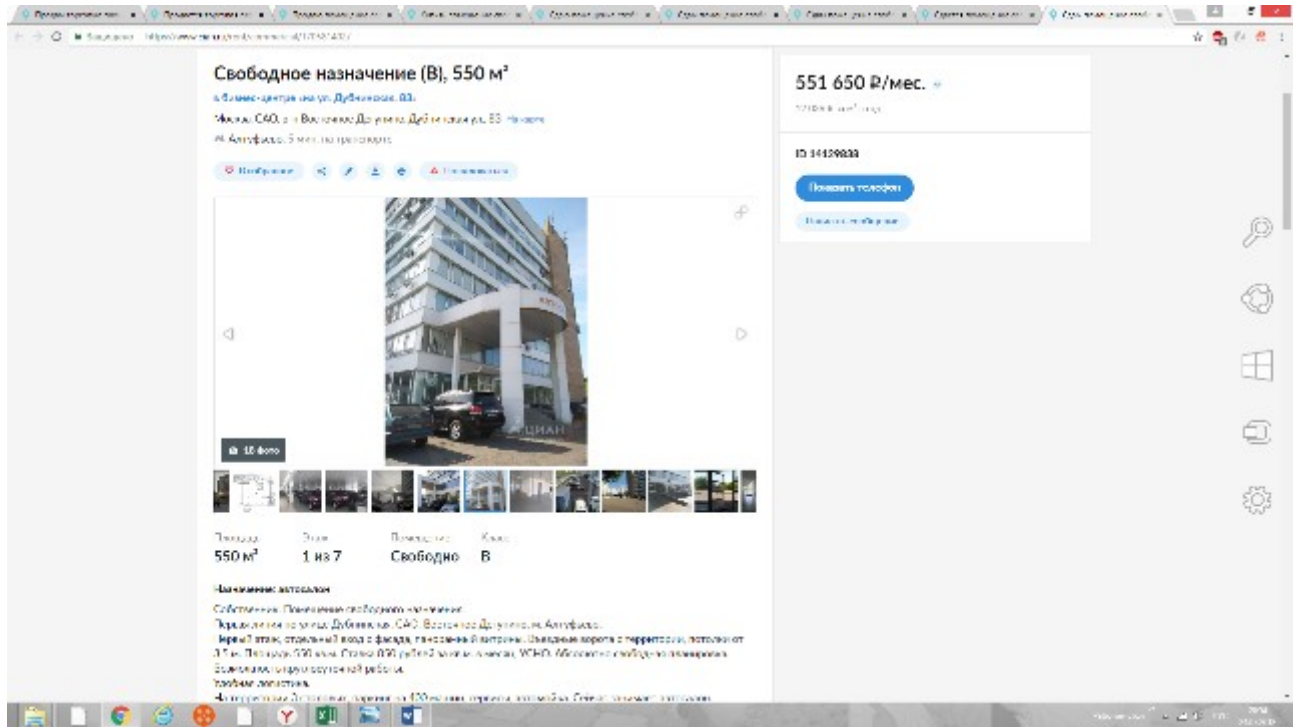
<https://www.cian.ru/rent/commercial/183108002/>

Аналог №4



<https://www.cian.ru/rent/commercial/151524815/>

Аналог №5



<https://www.cian.ru/rent/commercial/170581402/>

**Приложение 4 Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИЗОБИЛИЕ БАРКАД"

ОГРН 1067758348074
ИНН/КПП 7713599319/771301001
по состоянию на 25.07.2018

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИЗОБИЛИЕ БАРКАД"
2	Сокращенное наименование	ООО "ИЗОБИЛИЕ БАРКАД"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	127411
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ЯХРОМСКАЯ
7	Дом (владение и т.п.)	2
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
9	Дополнительные сведения	сведения недостоверны (результаты проверки достоверности содержащихся в ЕГРЮЛ сведений о юридическом лице)
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9177746736796 03.05.2017
Сведения о регистрации		
11	Способ образования	Создание юридического лица путем реорганизации в форме преобразования
12	ОГРН	1067758348074
13	Дата регистрации	20.10.2006
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
16	Адрес регистрирующего органа	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006

Сведения об учете в налоговом органе		
18	ИНН	7713599319
19	КПП	771301001
20	Дата постановки на учет	20.10.2006
21	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы № 13 по г.Москве
22	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2067758348084 20.10.2006
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
23	Регистрационный номер	087210050849
24	Дата регистрации	23.10.2006
25	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №5 по г. Москве и Московской области муниципальный район Дмитровский г.Москвы
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2067758558437 24.10.2006
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
27	Регистрационный номер	773503112177271
28	Дата регистрации	05.12.2017
31	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
29	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №27 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
32	Размер (в рублях)	1050505
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2177746610897 24.01.2017
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	7187746220509 30.01.2018
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2187746390599 11.01.2018
35	Фамилия	КОЛЕСНИКОВА
36	Имя	МАРИЯ
37	Отчество	МИХАЙЛОВНА
38	ИНН	772565025908
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2187746390599 11.01.2018
40	Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6187748518677 25.06.2018
Сведения об учредителях (участниках) юридического лица		
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2177746610897 24.01.2017
43	Полное наименование	МЕЖДУНАРОДНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ ДАЙМОНД ЛИМИТЕД
44	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2177746610897 24.01.2017

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)

45	Страна происхождения	СЕЙШЕЛЬСКИЕ ОСТРОВА
46	Дата регистрации	21.04.2015
47	Регистрационный номер	700800
48	Наименование регистрирующего органа	СЕЙШЕЛЬСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РЕГИСТРАТОР МЕЖДУНАРОДНЫХ КОММЕРЧЕСКИХ КОМПАНИЙ РАНДОЛЬФ САМСОН
49	Адрес (место нахождения) в стране происхождения	103 ШАМ ПЭНГ ТОНГ ПЛАЗА, ВИКТОРИЯ, МАЭ, РЕСПУБЛИКА СЕЙШЕЛЬСКИЕ ОСТРОВА
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2177746610897 24.01.2017
51	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10505
52	Размер доли (в процентах)	1
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2177746610897 24.01.2017
Сведения о доле в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, принадлежащей обществу		
54	Номинальная стоимость доли (в рублях)	1040000
55	Размер доли (в процентах)	99
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6177746628537 20.02.2017
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
57	Код и наименование вида деятельности	47.11 Торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
Сведения о дополнительных видах деятельности		
1		
59	Код и наименование вида деятельности	46.39 Торговля оптовая неспециализированная пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
2		

61	Код и наименование вида деятельности	46.49 Торговля оптовая прочими бытовыми товарами
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
3		
63	Код и наименование вида деятельности	46.90 Торговля оптовая неспециализированная
4		
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
4		
65	Код и наименование вида деятельности	47.19 Торговля розничная прочая в неспециализированных магазинах
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
5		
67	Код и наименование вида деятельности	47.21 Торговля розничная фруктами и овощами в специализированных магазинах
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
6		
69	Код и наименование вида деятельности	47.22 Торговля розничная мясом и мясными продуктами в специализированных магазинах
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
7		
71	Код и наименование вида деятельности	47.23 Торговля розничная рыбой, ракообразными и моллюсками в специализированных магазинах
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
8		
73	Код и наименование вида деятельности	47.24 Торговля розничная хлебом и хлебобулочными изделиями и кондитерскими изделиями в специализированных магазинах
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
9		
75	Код и наименование вида деятельности	47.25 Торговля розничная напитками в специализированных магазинах
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
10		
77	Код и наименование вида деятельности	47.26 Торговля розничная табачными

		изделиями в специализированных магазинах
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
11		
79	Код и наименование вида деятельности	47.29 Торговля розничная прочими пищевыми продуктами в специализированных магазинах
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
12		
81	Код и наименование вида деятельности	47.43 Торговля розничная аудио- и видеотехникой в специализированных магазинах
13		
82	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
13		
83	Код и наименование вида деятельности	47.52 Торговля розничная скобяными изделиями, лакокрасочными материалами и стеклом в специализированных магазинах
84	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
14		
85	Код и наименование вида деятельности	47.54 Торговля розничная бытовыми электротоварами в специализированных магазинах
86	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
15		
87	Код и наименование вида деятельности	47.59 Торговля розничная мебелью, осветительными приборами и прочими бытовыми изделиями в специализированных магазинах
88	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
16		
89	Код и наименование вида деятельности	47.61 Торговля розничная книгами в специализированных магазинах
90	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
17		
91	Код и наименование вида деятельности	47.7 Торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах
92	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014

18		
93	Код и наименование вида деятельности	47.71 Торговля розничная одеждой в специализированных магазинах
94	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
19		
95	Код и наименование вида деятельности	47.72 Торговля розничная обувью и изделиями из кожи в специализированных магазинах
96	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
20		
97	Код и наименование вида деятельности	47.73 Торговля розничная лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках)
98	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
21		
99	Код и наименование вида деятельности	47.74 Торговля розничная изделиями, применяемыми в медицинских целях, ортопедическими изделиями в специализированных магазинах
100	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
22		
101	Код и наименование вида деятельности	47.75 Торговля розничная косметическими и товарами личной гигиены в специализированных магазинах
102	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
23		
103	Код и наименование вида деятельности	47.78.9 Торговля розничная непродовольственными товарами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах
104	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
24		
105	Код и наименование вида деятельности	47.79 Торговля розничная бывшими в употреблении товарами в магазинах
106	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
25		
107	Код и наименование вида деятельности	47.8 Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках
108	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи,	6147747280796

	содержащей указанные сведения	07.07.2014
26		
109	Код и наименование вида деятельности	47.9 Торговля розничная вне магазинов, палаток, рынков
110	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
27		
111	Код и наименование вида деятельности	47.99 Торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков
112	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147747280796 07.07.2014
28		
113	Код и наименование вида деятельности	56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
114	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
29		
115	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
116	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
30		
117	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах
118	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
31		
119	Код и наименование вида деятельности	56.30 Подача напитков
120	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
32		
121	Код и наименование вида деятельности	62.01 Разработка компьютерного программного обеспечения
122	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
33		
123	Код и наименование вида деятельности	62.02 Деятельность консультативная и работы в области компьютерных технологий
124	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006

34		
125	Код и наименование вида деятельности	63.11.1 Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов
126	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
35		
127	Код и наименование вида деятельности	64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
128	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
36		
129	Код и наименование вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
130	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
37		
131	Код и наименование вида деятельности	68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
132	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
38		
133	Код и наименование вида деятельности	71.20 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
134	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
39		
135	Код и наименование вида деятельности	72.19 Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук прочие
136	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
40		
137	Код и наименование вида деятельности	82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки
138	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
41		
139	Код и наименование вида деятельности	96.09 Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в

		другие группировки
140	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1067758348074 20.10.2006
Сведения о лицензиях		
1		
141	Номер лицензии	ЛО-77-02-004501
142	Дата лицензии	11.12.2012
143	Дата начала действия лицензии	11.12.2012
144	Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Фармацевтическая деятельность (за исключением деятельности, осуществляемой организациями оптовой торговли лекарственными средствами для медицинского применения и аптечными организациями федеральных медицинских организаций, а также деятельности, осуществляемой в сфере обращения лекарственных средств для ветеринарного применения)
145	Место действия лицензии	127411, Г. МОСКВА, УЛ. ЯХРОМСКАЯ, Д.2 - АПТЕЧНЫЙ ПУНКТ
146	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию	Департамент здравоохранения города Москвы
147	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2127748054850 27.12.2012
2		
148	Номер лицензии	77РПА0010720
149	Дата лицензии	28.01.2015
150	Дата начала действия лицензии	28.01.2015
151	Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Розничная продажа алкогольной продукции, лицензируемая субъектами Российской Федерации или органами местного самоуправления в соответствии с предоставленными законом полномочиями
152	Место действия лицензии	г.Москва, Яхромская ул., д.2.Магазин
153	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию	Департамент торговли и услуг города Москвы
154	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2157746507367 29.01.2015
Сведения о правопреемнике		
155	ОГРН	1037739336865
156	ИНН	7714179035
157	Полное наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИЗОБИЛИЕ БАРКАД"
158	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи,	1067758348074

	содержащей указанные сведения	20.10.2006
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
159	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1067758348074 20.10.2006
160	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица путем реорганизации в форме преобразования
161	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
162	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ (С ПРИЛОЖЕНИЯМИ)
163	Дата документа	13.10.2006
164	Наименование документа	УСТАВ
165	Дата документа	13.10.2006
166	Наименование документа	УЧРЕДИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
167	Дата документа	13.10.2006
168	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ
169	Дата документа	13.10.2006
170	Наименование документа	КОПИЯ ПУБЛ.
171	Дата документа	13.10.2006
172	Наименование документа	РЕЕСТР АКЦ.
173	Дата документа	13.10.2006
174	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
175	Дата документа	13.10.2006
176	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О РЕОРГАНИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
177	Дата документа	13.10.2006
178	Наименование документа	ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
179	Дата документа	13.10.2006
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в	

	ЕГРЮЛ	
180	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 009463152 20.10.2006
2		
181	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2067758348084 20.10.2006
182	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
183	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
3		
184	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2067758543136 24.10.2006
185	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
186	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
4		
187	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2067758558437 24.10.2006
188	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
189	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
5		
190	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2087763052958 23.10.2008
191	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
192	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
193	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ (С ПРИЛОЖЕНИЯМИ)
194	Дата документа	16.10.2008
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	

195	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 010336088 23.10.2008
6		
196	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2087763053002 23.10.2008
197	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
198	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
199	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ (С ПРИЛОЖЕНИЯМИ)
200	Дата документа	16.10.2008
201	Наименование документа	УСТАВ
202	Дата документа	16.10.2008
203	Наименование документа	КОП. УСТАВА, ЗАПРОС+КВИТ.
204	Дата документа	16.10.2008
205	Наименование документа	ПРОТОКОЛ. ДОГОВОР
206	Дата документа	16.10.2008
207	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
208	Дата документа	16.10.2008
209	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
210	Дата документа	16.10.2008
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
211	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 010336089 23.10.2008
7		
212	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	7107747884600 28.06.2010

213	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
214	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
215	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
216	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
217	Дата документа	23.03.2010
218	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
219	Номер документа	1
220	Дата документа	23.03.2010
221	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
222	Номер документа	0116
223	Дата документа	21.06.2010
224	Наименование документа	КОПИЯ УСТАВА, ЗАПРОС, КВИТАНЦИЯ
225	Наименование документа	КОНВЕРТ
226	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
227	Номер документа	97
228	Дата документа	27.05.2010
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
229	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 013227609 28.06.2010
8		
230	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9117747240371 17.12.2011
231	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или

		замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
232	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
233	Наименование документа	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ПАСПОРТНЫХ ДАННЫХ ФЛ (ПО ДАННЫМ ФМС РОССИИ)
9		
234	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2127748054850 27.12.2012
235	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление лицензирующим органом сведений о предоставлении лицензии
236	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
10		
237	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9137747164018 23.10.2013
238	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
239	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
240	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
11		
241	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9137747164073 23.10.2013
242	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
243	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
244	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
245	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
246	Дата документа	15.10.2013
247	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ , ПРИХ.КАСС. ОРДЕР
248	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
249	Номер документа	4352434088
250	Дата документа	16.10.2013
251	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
252	Номер документа	2
253	Дата документа	15.10.2013
254	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
12		
255	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2137748123203 20.11.2013
256	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
257	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
258	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
259	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ,ПРОТОКОЛ,ЗАЯВЛЕНИЕ,УВЕ-НИЕ,ОТКАЗ,РЕШЕНИЕ,ПРИХ.КАС.ОРДЕР,ДОГОВОР КП,
13		
260	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	7147746982233 03.04.2014
261	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы

		юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
262	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
263	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
264	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
265	Наименование документа	ПРИХ.КАС. ОРДЕР 2
266	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
267	Номер документа	4492370929
268	Дата документа	27.03.2014
269	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
270	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
14		
271	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147747280796 07.07.2014
272	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
273	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
274	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
275	Наименование документа	РЕШЕНИЕ ПРОТОКОЛ ЗАЯВЛЕНИЕ
276	Наименование документа	Доверенность
15		

277	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2157746507367 29.01.2015
278	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление лицензирующим органом сведений о предоставлении лицензии
279	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
16		
280	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8167746594777 07.04.2016
281	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление лицензирующим органом сведений о признании лицензии утратившей силу
282	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
17		
283	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9167746076555 14.04.2016
284	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление лицензирующим органом сведений о признании лицензии утратившей силу
285	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
18		
286	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	8167748078248 06.09.2016
287	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
288	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
289	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
290	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
291	Номер документа	7470748
292	Дата документа	30.08.2016
293	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ

294	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
295	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ 1, ПКО 1
296	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА КАСАТИКОВУ Н.Н.
19		
297	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9167749986802 03.11.2016
298	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
299	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
300	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
301	Наименование документа	НОТАР. КОПИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ О ВЫХ.1 РЕШЕНИЕ 1
302	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА КАСАТИКОВУ Н.Н.
20		
303	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2177746595640 23.01.2017
304	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
305	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
306	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
21		
307	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2177746610897 24.01.2017
308	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с

		внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
309	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
310	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
311	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
312	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
313	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
314	Номер документа	21
315	Дата документа	29.12.2016
316	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
22		
317	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6177746628537 20.02.2017
318	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
319	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
320	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
321	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
23		
322	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9177746736796 03.05.2017
323	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о недостоверности сведений о юридическом

		лице (результаты проверки достоверности содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице)
324	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
24		
325	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2187746390599 11.01.2018
326	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
327	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
328	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
329	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О НАЗНАЧЕНИИ ВНЕШНЕГО УПРАВЛЯЮЩЕГО
25		
330	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	7187746220369 30.01.2018
331	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
332	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
26		
333	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6187748518677 25.06.2018
334	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
335	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
336	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
337	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О НАЗНАЧЕНИИ ВНЕШНЕГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств».



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Россия, 127018, г.Москва, Стрелецкая ул., 9А
Тел.: +7(495) 656-29-50, +7(495) 656-22-19, Факс: +7(495) 656-27-03
www.mosgorbti.ru

15.01.18 № ВХ-С-49/18

на № _____ от _____

Внешнему управляющему
ООО «Изобилие Баркад»
М.М. Колесниковой

Большой Староданиловский
пер., д. 2, стр. 9, пом. 9208,
г. Москва, 115191

О рассмотрении запроса

Уважаемая Мария Михайловна!

На Ваш запрос от 10.01.2018 № 08 (№ ВХ-С-58/18 от 11.01.2018),
предоставляем копии поэтажного плана и экспликации на запрашиваемый
объект, расположенный по адресу:
- г. Москва, ул. Яхромская, д. 2.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Начальник Второго
территориального управления

Е.В. Кузнецова

Исаева Л.В.,
(495) 656-29-50

ООО «СМАРТ Финанс»
 Отчет об оценке рыночной стоимости № 0305-ЕП-0338

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, Яхромская улица, дом 2

стр. 2

Д Л Я С Л У Ж Е Б Н О Г О П О Л Ь З О В А Н И Я

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Акт Мосжилинспекции о перепланировке квартиры (помещения) от 18.11.2013 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	7	зал торговый	334,7	334,7				440	торгов. 04.06.2014 г.	
	8	тамбур	5,9		5,9				торгов. 04.06.2014 г.	
	9	лестница	4,6		4,6				торгов. 04.06.2014 г.	
	14	санузел	2,4		2,4				торгов. 04.06.2014 г.	
	17	помещение подсобное	4,5		4,5				торгов. 04.06.2014 г.	
Итого			352,1	334,7	17,4					
Нежилые помещения всего			352,1	334,7	17,4					
в т.ч. Торговые			352,1	334,7	17,4					

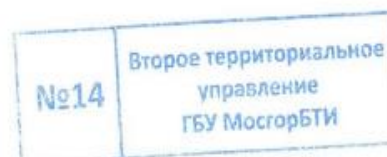
ИТОГО	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого	709,6	583,9	125,7				
Нежилые помещения всего	709,6	583,9	125,7				
в т.ч. Торговые	352,1	334,7	17,4				
Складские	357,5	249,2	108,3				

Экспликация на 2 страницах

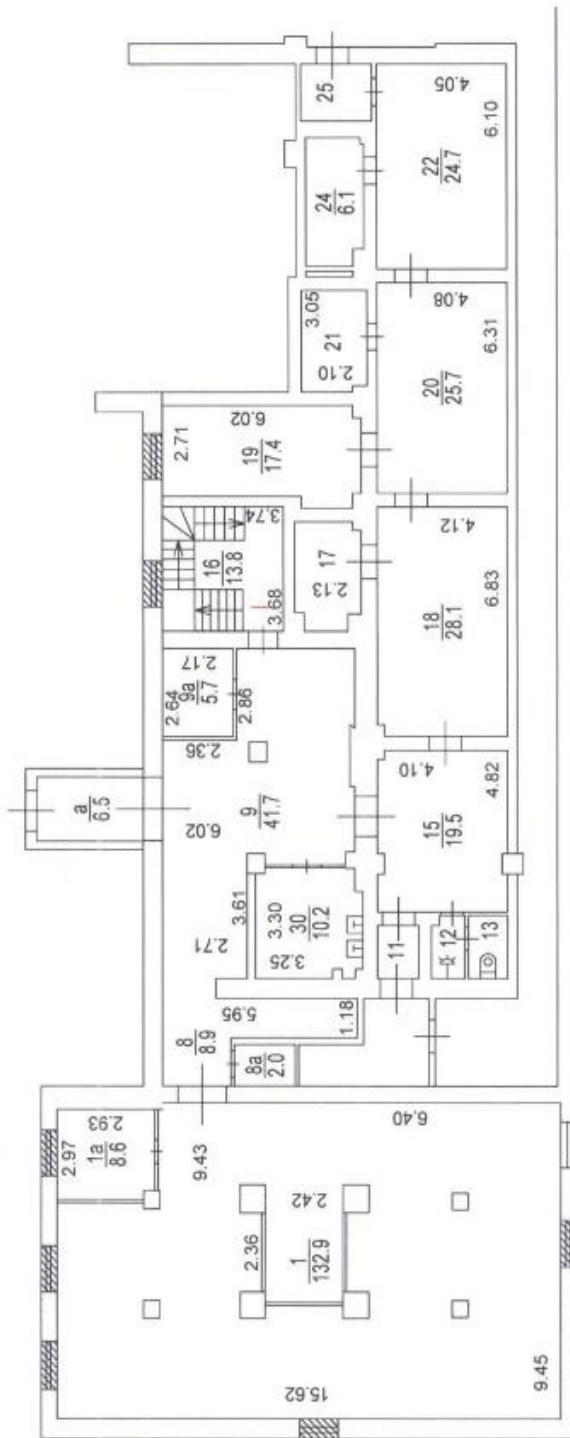
12.01.2018 г.

Исполнитель _____

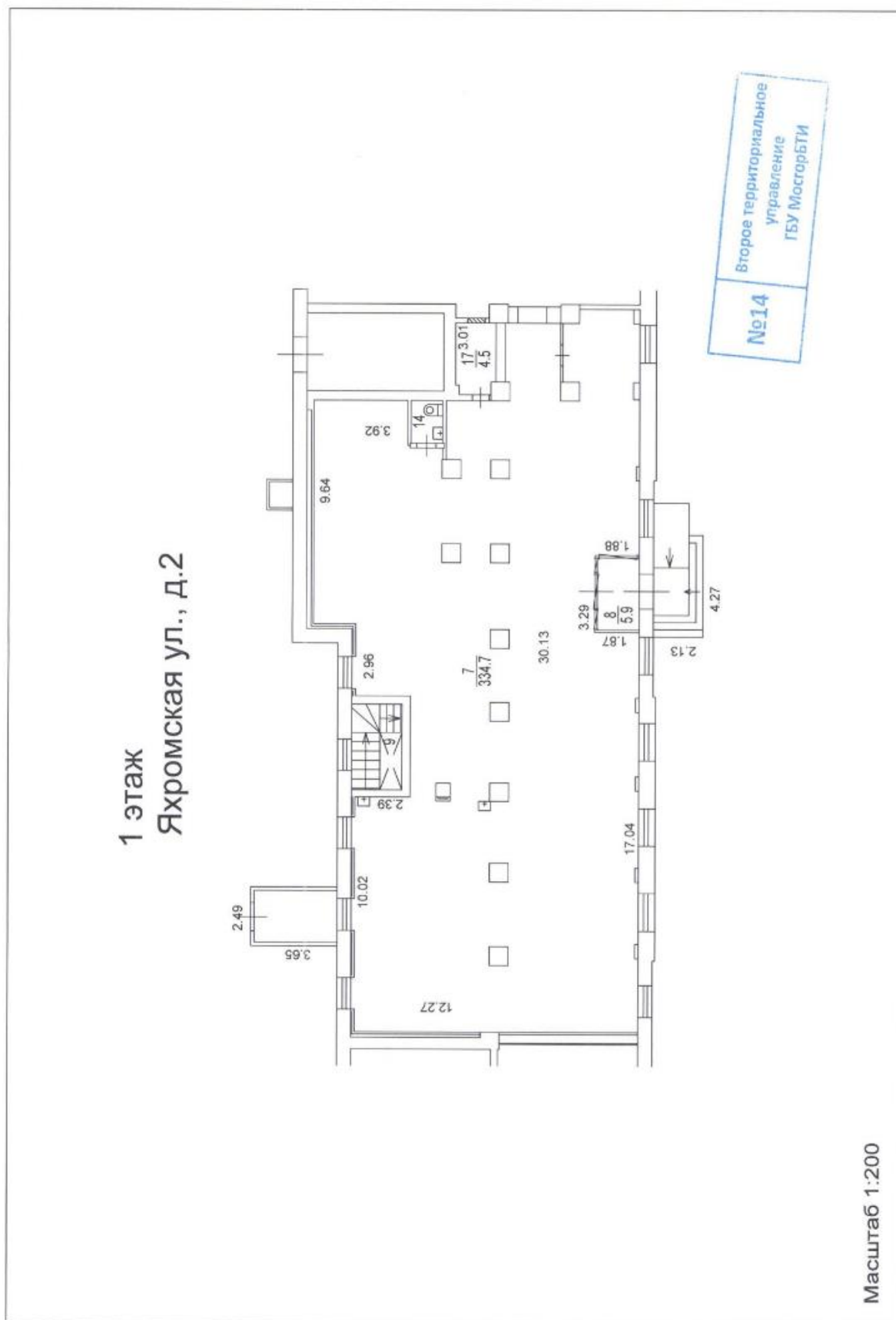
Исаева Л. В.



Подвал
Яхромская ул. Д.2



Второе территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ
№14





Государственное бюджетное учреждение города Москвы
"ЖИЛИЩНИК ДМИТРОВСКОГО РАЙОНА"
(ГБУ «Жилищник Дмитровского района»)

ИНН 7713398669 КПП 771301001 ОГРН 1157746504585
127644, г. Москва, ул. Клязьминская, д. 11, корп. 3 тел./ факс (495) 486-72-69 E-mail: gbu_jil_dmitr@bk.ru

№ 318/2 от 29.01 201 8 г. **Внешнему управляющему**
ООО «Изобилие Баркад»
на № _____ от _____ 201 ____ г. **Колесниковой М.М.**

Уважаемая Мария Михайловна!

В ответ на Ваши запросы от 09.01.2018г. № 06, 07 о предоставлении технической документации по помещениям, расположенным по адресу: г.Москва, ул. Яхромская, д. 2 общей площадью 709,6 кв.м., принадлежащим на праве собственности ООО «Изобилие Баркад», направляю Вам все имеющиеся в ГБУ «Жилищник Дмитровского района» документы по вышеуказанной организации.

Приложение:

1. поэтажный план (г.Москва, ул. Яхромская, д. 2 – 1 этаж);
2. поэтажный план (г.Москва, ул. Яхромская, д. 2 – подвал);
3. Экспликация (г.Москва, ул. Яхромская, д. 2 – 1 этаж);
4. Экспликация (г.Москва, ул. Яхромская, д. 2 – подвал).

Директор ГБУ «Жилищник
Дмитровского района»



С.И. Перхун

Исп.: Богатова С.Е.
Тел.: 8(495)486-66-72

1-й ЭТАЖ

*Тел. директор
 ЗАО "ИЗБИЛИЕ БАРКАД"*

Искать

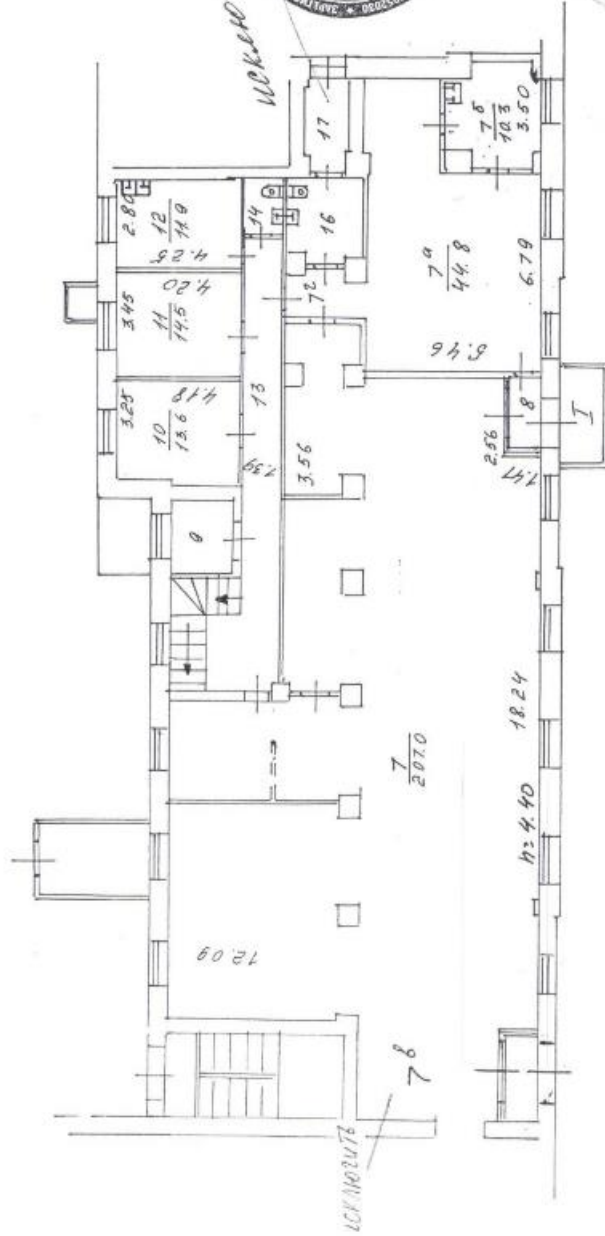
Адреса ул. 4

Директор СТАЯНТИ

Суров В.Н.



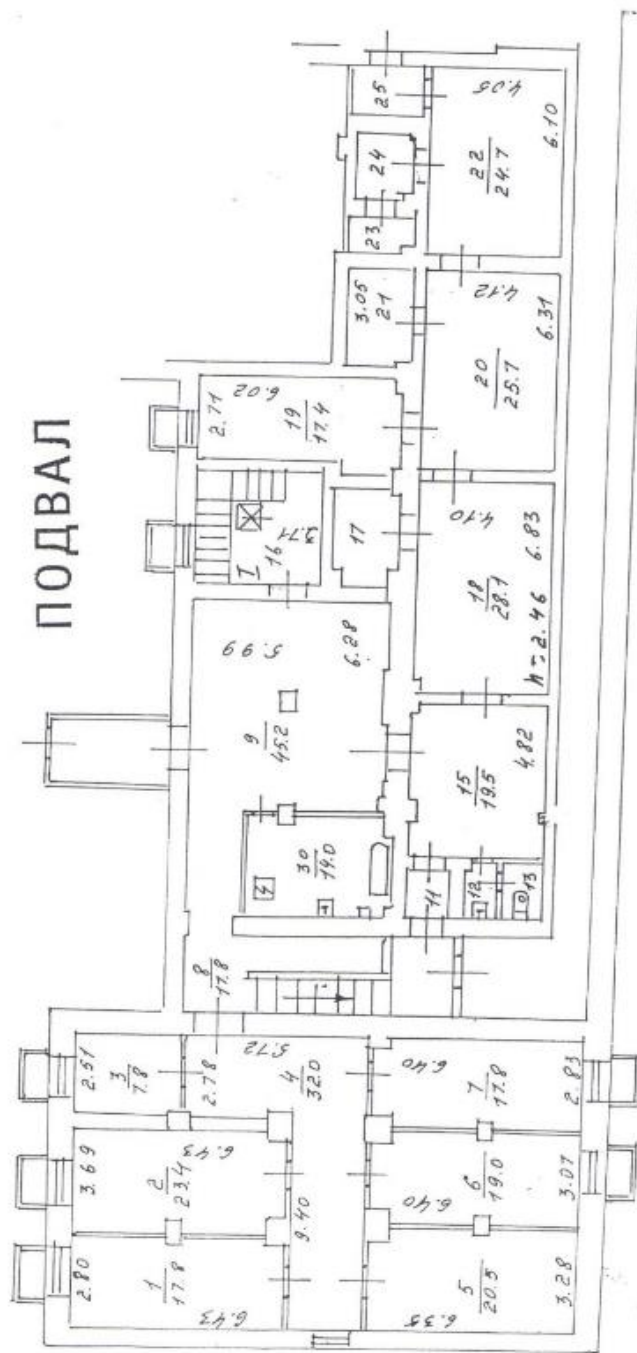
Дата отчета	11.10.2002
Выполнил	<i>[Signature]</i>
Проверил	<i>[Signature]</i>



*Получено от заказчика
 11.10.2002*



ПОСТАВКА ИЛИ ПЕРИОД
 НА ЧАСТЬ ПЕРВОЭТАЖА № 1-12/м
 пом. № 1-И-001/01
 Д. № 2
 УЛ. ЯХРАЙСКАЯ
 КВАРТ. № 3
 С АСТ. РАССАДНЫ



ООО «СМАРТ Финанс»
 С. А. С. РАССАДНЫ

ПОДВАЛ (1-И-001/01)
 112.46

Масштаб 1:200

9

По адресу: Яхромская ул., 2

ф.22
лист 2

Помещение N 1 Тип: Торговые (промтовары)
Последнее обследование 11.10.2002
Решение (распоряжение) N 7120
распоряжение префекта

от 10.10.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	летних балк.	проч.	
1	7	зал торговый	207,0	207,0					440
	7а	зал торговый	44,8	44,8					
	7б	кладовая	10,3		10,3				
	7г	коридор	3,9		3,9				
	8	тамбур	3,4		3,4				
	9	касса	4,9	4,9					
	10	пом. для хранения	13,6	13,6					
	11	бухгалтерия	14,5	14,5					
	12	контора	11,9	11,9					
	13	коридор	31,9		31,9				
	14	санузел	2,4		2,4				
	16	умывальная	4,3		4,3				
	17	электрощитовая	3,9	<i>исключить</i>	3,9				
Итого по помещению			356,8	296,7	60,1				
----- Нежилые всего			356,8	296,7	60,1				
в т.ч. Торговые			356,8	296,7	60,1				
Общая площадь (с летними)			356,8						
Итого			729,5	417,0	312,5				
----- Нежилые всего			729,5	417,0	312,5				
в т.ч. Торговые			356,8	296,7	60,1				
Складские			372,7	120,3	252,4				
Общая площадь (с летними)			729,5						



Экспликация на 2 листах 18.11.2002 г.
Исполнитель *Мартынова П.С.* Мартынова П.С.

В аренду 725,6 кв.м.

Директор СТА ЯИГМ Сухов В.Ч.

Титул: *Сухов В.Ч.*
Собственник: *ТБН*

8

Тимирязевский филиал Северного ТБТИ
 Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение
 одного года со дня выдачи

По адресу: Яхромская ул., 2

ф.22

лист 1

Помещение N 1 Тип: Складские (магазин)
 Последнее обследование 11.10.2002
 Решение (распоряжение) N 7120
 распоряжение префекта

от 10.10.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и					Вы- со- та	
			без летних	в т.ч. основ.	вспом.	лётных лодж.	балк. проч.		
п	1	склад	17,8	17,8			склад.	246	
	2	склад	23,4	23,4			склад.		
	3	склад	7,8	7,8			склад.		
	4	коридор	32,0		32,0		склад.		
	5	склад	20,5	20,5			склад.		
	6	склад	19,0	19,0			склад.		
	7	склад	17,8	17,8			склад.		
	8	коридор	17,8		17,8		склад.		
	9	разгрузочная	45,2		45,2		склад.		
	11	коридор	1,8		1,8		склад.		
	12	умывальная	1,7		1,7		склад.		
	13	уборная	2,3		2,3		склад.		
	15	служебное	19,5		19,5		склад.		
	16	коридор	13,6		13,6		склад.		
	17	пом. подсобное	6,3		6,3		склад.		
	18	служебное	28,1		28,1		склад.		
	19	служебное	17,4		17,4		склад.		
	20	служебное	25,7		25,7		склад.		
	21	пом. подсобное	6,2		6,2		склад.		
	22	служебное	24,7		24,7		склад.		
	23	пом. подсобное	2,1		2,1		склад.		
	24	коридор	3,9		3,9		склад.		
	25	коридор	4,1		4,1		склад.		
	30	цех	14,0	14,0			склад.		
	Итого по помещению			372,7	120,3	252,4			
	----- Нежилые всего			372,7	120,3	252,4			
	в т.ч. Складские			372,7	120,3	252,4			
	Общая площадь (с летними)			372,7					

Тимирязевский филиал
 Северного ТБТИ
 г. Москвы

ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО
НА ЛИСТ №

ДАТА 31.07.2019
ПЕЧАТЬ И ПОДПИСЬ

Директор ООО «СМАРТ Финанс»
БАБКИНА И.М.
МП

