

РТ г. Елабуга, ул. Чапаева д.54

Индивидуальный предприниматель Савин Р.В.

ОТЧЕТ № 4612

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м., цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0001021:1854

ЗАКАЗЧИК: ФУ Кузнецова А.П. Валиуллин Д.Г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Оценщик Савин Р.В.

Елабуга 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на проведение оценки	4
1.2. Основные факты и выводы	4
1.3. Анализ достаточности и достоверности информации	5
1.4. Сведения о Заказчике оценки	6
1.5. Сведения об Оценщике и Исполнителе	6
1.6. Допущения и ограничительные условия.....	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.8. Определение вида оцениваемой стоимости	8
1.9. Основные этапы процесса оценки	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.1. Описание месторасположения объекта оценки	9
2.2. Количественные и качественные характеристики помещения.....	10
2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях	10
2.4. Фотографии объекта оценки.....	11
2.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	13
3. ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	15
3.1. Краткие сведения о г.Москва	15
3.2. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 г.	17
3.3. Итоги социально-экономического развития города Москвы на 1 июня 2019 года	18
4. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
4.1. Обзор рынка офисно-торговой недвижимости г.Москвы по итогам I квартала 2019 года	19
4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	25
4.3. Ценообразующие характеристики для офисно-торговой недвижимости г.Москва.....	26
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	33
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
6.1. Методология оценки недвижимости сравнительным подходом.....	35
6.2. Выбор объектов-аналогов по продаже помещений и сравнение их с объектом оценки... ..	37
6.3. Обоснование и расчет вносимых в цены аналогов поправок.....	45
6.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	49
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	53
7.1. Определение удельных весов каждого из подходов.....	53
7.2. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	53
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	54
Приложения	54

Финансовому управляющему гражданину Кузнецова А.П.
Валиуллину Д.Г.

Уважаемый Данис Габдилхатович!

В соответствии с договором № 4612 от 22 июля 2019 года ИП Савин Р.В. произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества гражданина Кузнецова А.П., по состоянию на 23 июля 2019 г., в рамках процедуры реализации имущества.

Объект оценки: Нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м., цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Певческий, д.1/2, стр.2. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0001021:1854

Процедура выполнения работ:

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

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3.

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23 июля 2019 г. определена в размере:

14 260 000 (Четырнадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением
Индивидуальный предприниматель
СРО РАО №01100 от 25.05.2018 г.



Савин Р.В.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № 4611 от 23.07.2019 г.

1) Объект оценки:

- Нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м., цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0001021:1854

Сведения о правах на Объект оценки

- Вид права: собственность
- Субъект права: Кузнецов Александр Петрович, дата рождения 27.08.1957, место рождения: город Елабуга, Татарская АССР, ИНН 772601577551, паспорт серии 4513 номер 289289
- Запись государственной регистрации: №77-77/011-77/011/205/2015-17/2 от 03.03.2015

Сведения об обременениях оцениваемых прав

- Согласно предоставленным Заказчиком правоустанавливающим документам на объект оценки, имеется обременение прав: запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, залог в силу закона
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится с допущением, что оцениваемые имущественные права свободны от каких-либо ограничений (обременений). Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.

2) Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта недвижимости

3) Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

- Для целей установления рекомендуемой начальной цены при проведении аукционных торгов в рамках процедуры банкротства.
- Ограничения исходя из предполагаемого использования результатов оценки:
- Оцениваемые имущественные права предполагаются свободными от каких-либо ограничений (обременений)

4) Определяемый вид стоимости: рыночная стоимость

5) Дата оценки: по состоянию на 23 июля 2019 г.

6) Срок проведения оценки: Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты оценки

7) Ключевые особые допущения и ограничения, на которых основывается оценка и которые оказывают влияние на получаемый результат

- Оценка выполняется по представленной документации, подтверждающей имущественные права и технические особенности объекта оценки.
- Оцениваемые имущественные права свободны от каких-либо претензий или ограничений.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
- Оценка выполняется без измерения физических параметров оцениваемых объектов и проведения технических экспертиз в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных фактов.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Номер Отчета об оценке	№ 4612, дата составления 23.07.2019 г.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 4312 от 22.07.2019 г.
Краткое описание Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">• Нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м., цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0001021:1854
Краткое описание имущественных прав	<ul style="list-style-type: none">• Вид права: собственность• Субъект права: Кузнецов Александр Петрович, дата рождения 27.08.1957, место рождения: город Елабуга, Татарская АССР, ИНН 772601577551, паспорт серии 4513 номер 289289• Запись государственной регистрации: №77-77/011-77/011/205/2015-17/2 от 03.03.2015
Краткое описание обременений имущественных прав	<ul style="list-style-type: none">• Согласно предоставленным Заказчиком правоустанавливающим документам на объект оценки, имеется обременение прав: запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого

	<p>имущества, залог в силу закона</p> <ul style="list-style-type: none"> Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится с допущением, что оцениваемые имущественные права свободны от каких-либо ограничений (обременений). Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.
Цели и задачи оценки	<ul style="list-style-type: none"> определение рыночной стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> Для целей установления рекомендуемой начальной цены при проведении аукционных торгов в рамках процедуры банкротства
Дата оценки	по состоянию на 23 июля 2019 г.
Дата составления Отчета	23.07.2019 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Июнь 2019 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Данные не предоставлены

Таблица 2

Результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки различными подходами к оценке

<i>Подход к оценке</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
Затратный подход	0%	-
Сравнительный подход	100%	14 260 000 руб.
Доходный подход	0%	-
Итоговая (согласованная) рыночная стоимость	100%	14 260 000 руб.

Результаты оценки. Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

14 260 000 (Четырнадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей



1.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ (ФЗ-135, ст. 11; ФСО-3, п. 10):

При составлении отчета использованы исходные данные, предоставленные Заказчиком; а также использованы материалы сайтов в Интернете, методические материалы, справочники, данные, публикуемые органами государственной власти.


ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Документы на нежилое помещение:


-  Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, от 07.02.2019 № 00-00-4001/5028/2019-98763
-  Опись имущества гражданина, проведена «30» апреля 2019 г.

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Книги, монографии:

-  С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с. ISBN 978-5-903271-09-2

Обзоры, статьи, исследования:

-  «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Информация рекламного характера (сайты объявлений, прайс-листы и проч.)

-  Сайт бесплатных объявлений АВИТО www.avito.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Представленная Заказчиком и полученная нами из других источников информация позволяет выполнить оценку рыночной стоимости объекта оценки с удовлетворительной погрешностью, приемлемой для заявленной цели использования результатов оценки. Ограничения по точности оценки имеют объективный характер, не зависящий от профессионального уровня оценщика.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3

Наименование Заказчика	Кузнецов Александр Петрович, в лице финансового управляющего Валиуллина Даниса Габдилахатовича, действующего на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2018 г. по делу № А40-203491/18
Реквизиты финансового управляющего	ФИО: Валиуллин Данис Габдилахатович ИНН: 163801629809 Рег. номер: 17736 Дата регистрации в Росреестре: 13.09.2016 СРО: СРО СОЮЗ "АУ "ПРАВСОЗНАНИЕ" - САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СОЮЗ "АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ "ПРАВОСОЗНАНИЕ" Дата вступления: 22.03.2018
Реквизиты должника	ФИО: Кузнецов Александр Петрович Дата рождения: 27.08.1957 Место рождения: город Елабуга, Татарская АССР ИНН: 772601577551 Адрес регистрации по месту жительства: 117534, город Москва, улица Академика Янгеля, дом 14, корпус 2, квартира 217 Паспорт: серия: 4513 номер: 289289

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

Сведения об оценщике

<p>Савин Руслан Васильевич – имеет квалификации: инженер-конструктор, профессиональный оценщик: Диплом, Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, г. Москва ИП № 541046 от 1 июля 2003г., свидетельство о повышении квалификации в области оценочной деятельности в Институте экономики управления и права г. Казань рег. номер 85/2005 от 10 октября 2005г., действительный член СРО Региональная ассоциация оценщиков свидетельство №01146 от 25 мая 2018г. Адрес местонахождения СРО: 350033, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф 509, свидетельство об аккредитации на проведение оценочной деятельности при НП СОПАУ «Кубань» серия АУ №000166 от 06.08.2009 г., выписка об аккредитации при СОАУ Северо-запада №8-02/09 от 25.02.2009. Выписка из реестра СРО о включении в реестр оценщиков за №01100 от 25 мая 2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование» в соответствии с договором №4991R/776/02832/8 от 27 декабря 2018 г., действует с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. и возможна только в судебном порядке в соответствии со ст. 1064 ГК РФ и условиями договора страхования.</p> <p>Дополнительная ответственность - не устанавливается.</p> <p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – при проведении оценки сторонние специалисты не привлекались.</p> <p>Место нахождения оценщика: РТ г. Елабуга ул. Чапаева д.54</p> <p>Сведения об оценщике ИП Савин Р.В.: тел. 8-904-678-50-28 sav-rus@mail.ru</p> <p>Сведения об Исполнителе (юр. лице, с которым оценщик заключил трудовой договор) Оценщик не заключал с юридическим лицом трудовой договор.</p>
--

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалисты

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указана далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается доста-

точной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение Оценщика.

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность.
3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
4. Предполагается, что данные, представленные Оценщику, являются достоверными.
5. Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
6. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемые объекты, а также имущественные права предполагается полностью соответствующими требованиями законодательства, если иное не оговорено специально.
7. Движимое и недвижимое имущество объектов оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально.
8. Мы не несем ответственности за состояния объектов оценки, которые не возможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов и спецификаций.
9. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Обоснование применения стандартов при проведении оценки

При проведении оценки указанного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков РОО, являющиеся обязательными к применению оценщиками – членами РОО.

Федеральные стандарты оценки

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

Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки №2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298

Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

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

Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

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

Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РАО.

Стандарты РАО составлены в полном соответствии с указанными выше Федеральными стандартами.

1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи, производится расчёт **рыночной стоимости** объекта.

Понятие **рыночной стоимости** определено ст. 3 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «... рыночная стоимость», используемое в настоящем заключении определяется в соответствии со статьей 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом: «Рыночная стоимость» означает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; исследуемый объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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, доступной 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.

В международных стандартах оценки утверждается, что понятие и определение рыночной стоимости имеет первостепенное значение для всей оценочной деятельности.

1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

1. сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружений, сбор первичной информации о составе, размерах – площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
2. изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
3. анализ на наилучшее и оптимальное использование;
4. использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта;
5. согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;
6. составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Информация, необходимая для оценки включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитуты);

- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Т.е. сбор данных о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимых с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки – определение наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием двух подходов к оценке – доходного и сопоставимых продаж.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают разные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его Заказчику.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимого имущества расположен по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2.

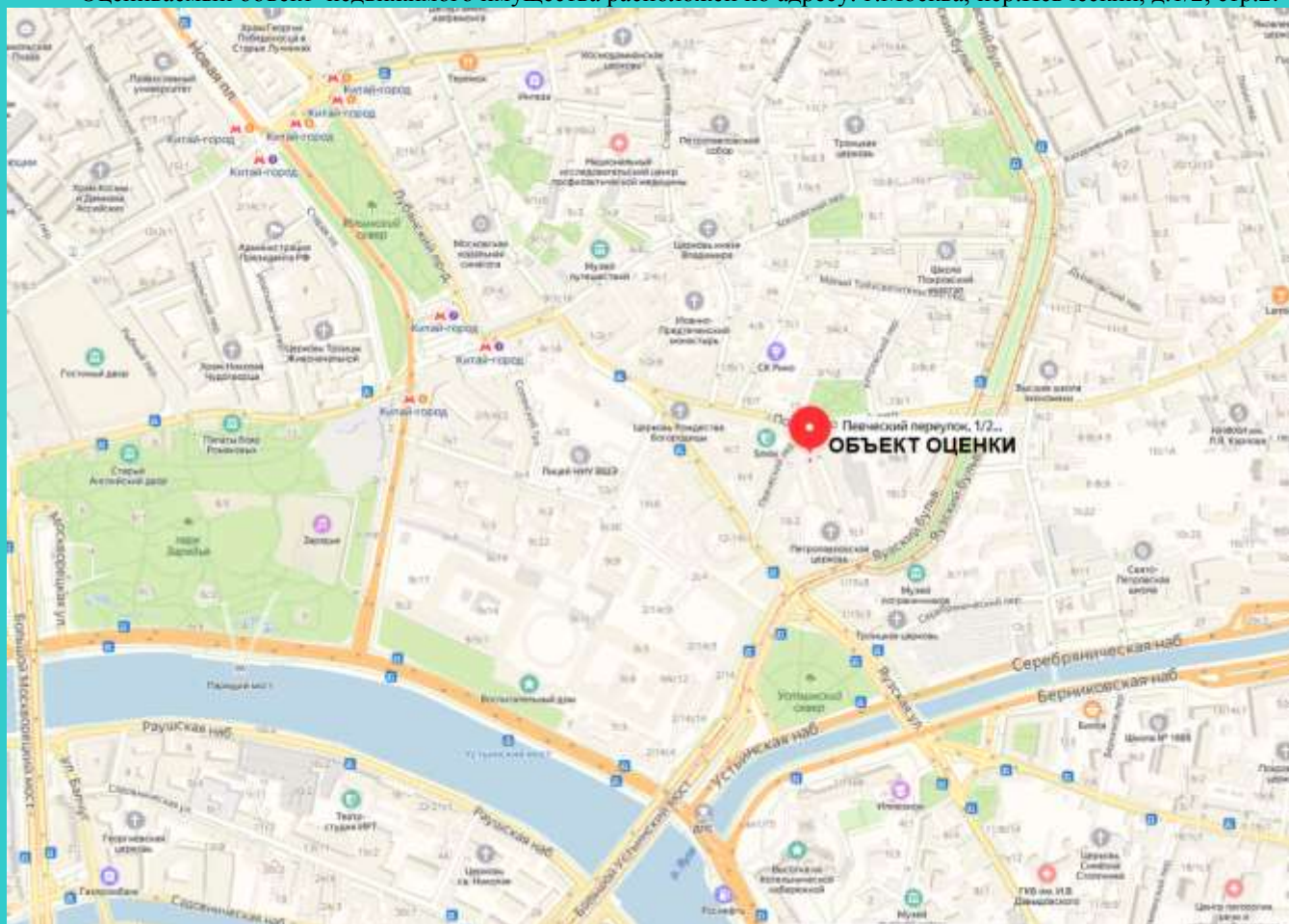


Рис. 1. Ближайшее окружение объекта оценки

Таблица 5

Характеристика местоположения Объекта оценки

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей социальной инфраструктуры	зона общественно-жилой застройки
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта – «Солянка» находится на расстоянии 350 метров от объекта оценки, станция метро «Китай-город» находится на расстоянии 700 метров (9 минут пешком)
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Здание находится на 1-й линии пер.Певческий – второстепенная улица с низким трафиком
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	подключение к центральным сетям электроснабжения, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Центр города

ВЫВОД. Объект оценки, рассматриваемый с позиции привлекательности месторасположения, обладает высокой коммерческой привлекательностью.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ

Таблица 6

Характеристики нежилого помещения

Кадастровый номер объекта	77:01:0001021:1854
Адрес объекта недвижимости	г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение в цоколе многоквартирного жилого дома (стрит-ритейл)
общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	84,9 кв.м
Материал стен здания	Каменные, кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Год постройки	1917
Этажность здания	5 этажей
Дом признан аварийным	нет
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Материал окон	Окна отсутствуют
Материал дверей	входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - пластиковые, с остеклением
Инженерные коммуникации	водоотведение – центральное, холодное и горячее водоснабжение – центральное, теплоснабжение – центральное, электроснабжение – центральное
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие витринных окон	Нет
Отдельный вход	Есть
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет данных
соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Нет данных
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Офисное

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ

Таблица 7

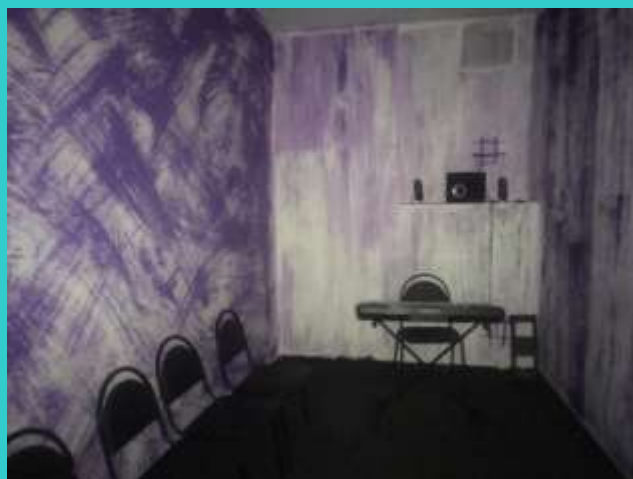
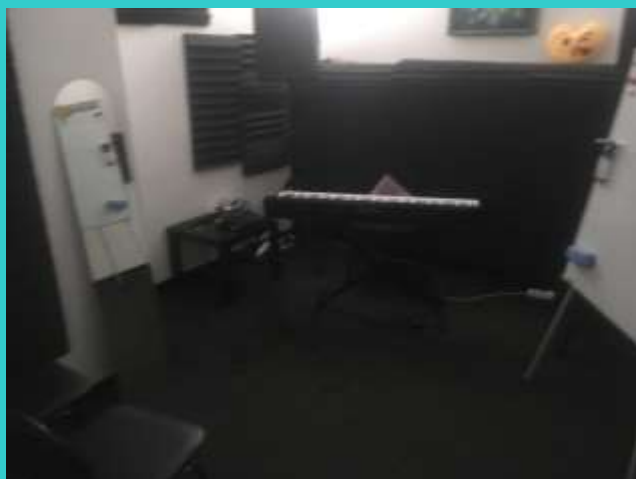
Вид права	Право собственности
Объект права	Нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м., цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0001021:1854
Субъект права	Кузнецов Александр Петрович, дата рождения 27.08.1957, место рождения: город

	Елабуга, Татарская АССР, ИНН 772601577551, паспорт серии 4513 номер 289289
Запись государственной регистрации	№77-77/011-77/011/205/2015-17/2 от 03.03.2015
Ограничения (обременения) имущественных прав	Согласно предоставленным Заказчиком правоустанавливающим документам на объект оценки, имеется обременение прав: запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, залог в силу закона Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится с допущением, что оцениваемые имущественные права свободны от каких-либо ограничений (обременений). Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась

2.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







2.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным после того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также оно является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение. Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап - Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

В нашем случае объектом оценки является встроенное помещение в многоквартирном жилом доме. Снос или реконструкция здания не предполагается. Поэтому анализ НЭИ проводится только для данного оцениваемого помещения с учетом исторических особенностей здания и ближайшего окружения.

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

Анализ наиболее эффективного использования встроенного помещения в многоквартирном жилом доме

С учетом цели проведения оценки, определение рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из характера его текущего использования и фактического состояния на дату проведения осмотра.

Объект оценки представляет из себя встроенное помещение на 1-м этаже многоквартирного жилого дома (формат объекта – «стрит-ритейл»).

Отличительные особенности нежилых помещений «стрит-ритейл»:

- Нежилое помещение в многоквартирном доме должно иметь отдельный выход. Согласно ст.22, п.2 ЖК РФ «Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению».
- Этаж размещения. Нежилое помещение может располагаться на первом этаже здания или на более высоком этаже, но тогда все находящиеся под ним площади также должны иметь статус нежилых (см. ст. 22, п.3 ЖК РФ)
- При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Требования противопожарной безопасности

- Во встроенных в жилые дома предприятиях общественного питания, торговли, бытового обслуживания установка газового оборудования не допускается (см пункт 3.13 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания»).
- Нежилое помещение должно быть оборудовано охранно-пожарной сигнализацией и установками пожаротушения

Требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах

- Согласно 1.36 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий допускается размещать помещения для магазинов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи общей площадью не более 700 м², сбербанков, магазинов и киосков союзпечати, женских консультаций, раздаточных пунктов молочных кухонь, юридических консультаций и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, контор жилищно-эксплуатационных организаций, для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 м², культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа)

Вывод АНЭИ. Объект оценки оценивается исходя из текущего варианта использования – а именно в качестве помещения свободного назначения формата «стрит-ритейл».

Возможные варианты использования помещения: для размещения офиса, магазина «у дома», для размещения предприятия по бытовому обслуживанию населения (например, парикмахерская, швейное ателье и т.п.).

3. ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

3.1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О Г.МОСКВА

Москва – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Москва – популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселения и городской округ.



Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Население

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 615 882 чел. (2019). Плотность населения — 4926,14 чел./км² (2019).

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе. Её агломерация с численностью постоянного населения около 15 млн человек также является крупнейшей в России и Европе.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бо́льшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы Москвы.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортным осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусского, азанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо».

Аэропорты

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.

Автомобильный транспорт

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмоскovie для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Наземный городской транспорт

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно.

Московский метрополитен

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,498 млн пассажиров в день (по данным за 2016 год). Это шестая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 380 км, большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает седьмое место в мире. Всего в московском метро 222 станции и 14 линий (без учёта МЦК и монорельса).

Речной транспорт

Благодаря системе каналов, построенных в составе Великих строек коммунизма, Москва с советских времён была известна как «порт пяти морей» — Балтийского, Белого, Каспийского, Азовского и Чёрного. От Северного и Южного речных вокзалов ходят круизные теплоходы, соединяющие Москву с Санкт-Петербургом, Астраханью, Ростовом-на-Дону и другими городами России. В период навигации на Москве-реке работают несколько маршрутов речного трамвая.

Грузовые причалы имеются в Северном, Западном и Южном речных портах. Грузовые речные перевозки по Москве-реке в основном обеспечивают доставку различных насыпных грузов строительного характера; в Южном порту имеется крупный контейнерный терминал.

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

3.2. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 г.

По данным Росстата, **рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 %** годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных странах в январе 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом – Интернет-магазинах в январе эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на **высокие темпы роста заработных плат** (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5%.

Источник данных: Министерство экономики Российской Федерации <http://economy.gov.ru>

3.3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ НА 1 ИЮНЯ 2019 ГОДА

Индекс промышленного производства в январе-марте 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105.5%, в марте 2019 г. по сравнению с мартом 2018г. - 99.0%, по сравнению с февралем 2019 г. – 106.5%.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в мае 2019 года составил 99,4% к маю 2018 года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-марте 2019 г. составил 162641.2 млн. рублей, или 101.4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в марте 2019 г. составил 417.8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101.6 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в мае 2019 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,5%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги – 100,3%. Индекс потребительских цен: май 2019 г. к декабрю 2018 г.– 102,6% (Справочно: май 2018г. к декабрю 2017 г. – 101,8%).

В мае 2019 г. прожиточный минимум составил у трудоспособного населения – 23 183 руб. 48коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 12 марта 2019 г. № 181-ПП, составила – 16 087 рублей, для трудоспособного населения – 18 376 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за апрель 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 102907 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2018 года на 10,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2019 года составила 105,2% к уровню апреля 2018 года.

За январь-март 2019 года количество убыточных организаций составило 1 697 или 32,8% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 202034,2 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2019 года составила 17416,3 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1803,0 млрд. рублей или 10,4% (на 1 апреля 2018 года – 7,3%. на 1 марта 2019 года – 8,0%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец марта 2019 года составила 25373,9 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 17,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 апреля 2018 года – 0,1%. на 1 марта 2019 года – 0,1%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2019 года, суммарная задолженность составила 298,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 июня 2018 года в 2,6 раза, по сравнению с 1 мая 2019 года задолженность уменьшилась на 5%

Численность рабочей силы в марте - мае 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7245,2 тыс. человек, в их числе 7150,3 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 94,9 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В январе – марте 2019г. по итогам обследования рабочей силы 90.1 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Источник данных: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве // <http://moscow.gks.ru/>

4. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

4.1. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.МОСКВЫ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2019 ГОДА

Тренды:

- Продолжается снижение уровня вакантных площадей в сегменте качественной офисной недвижимости. Средний показатель для класса А по итогам I квартала составил 11%, для класса В+ 8%. Показатель уровня вакансии в классе В составляет 17%, снижается менее активно.
- Объем новых сделок составил 65 265 кв.м.: снижение в сравнении с аналогичным периодом 2018 года составило 33%
- Наиболее активными арендаторами рынка в I квартале 2019 года стали компании финансового и банковского сектора: 27% заключенных новых сделок.
- Подавляющее большинство спроса сосредоточено в классе А: 49% арендованных и приобретенных площадей. Также растет интерес арендаторов к офисам класса В+, преимущественно в зоне между ТТК и МКАД. Объекты класса В сохраняют востребованность в уникальных локациях с низким уровнем вакансии.
- Приоритет покупателей и арендаторов офисной недвижимости сосредоточился в деловом центре города – более 60%. Доля центральной локации остается высокой за счет крупных сделок в «Москва-Сити». Доля новых сделок между ТТК и МКАД сохраняется в пределах 35%, сделки за МКАД составили 5% в общем спросе за счет крупных сделок в БП Comcity.
- Ставки аренды продолжают демонстрировать осторожный рост в пределах 1% для офисных центров класса А и В+. Данная тенденция продолжит действовать до конца полугодия, в дальнейшем, при благоприятной экономической ситуации, возможно увеличение темпов роста ставок до конца года.

Ключевые события I квартала 2019:

- Обнуление темпов роста доходов населения: впервые с 2016 года данный показатель не продемонстрировал динамики. Снижение общего уровня покупательной активности населения значительно корректирует планы бизнеса в части расширения деятельности. Данная статистика привела к корректировке прогнозируемого роста ВВП по итогам 2019 года
- Подготовка к изменениям в законодательстве для застройщиков жилой недвижимости с 1 июля 2019 года (работа с эскроу-счетами). Правила игры для девелоперов остаются непрозрачными, и при сохранении ситуации и возникновении неразрешимых сложностей, возможен приток ряда небольших компаний в сегмент коммерческой недвижимости
- Ключевая ставка ЦБ сохраняется на уровне 7,75%. Регулятор отметил замедление инфляции после прохождения локального пика в I квартале (свыше 5%). Прогноз Центробанка РФ оценивает годовой уровень инфляции до 4%.

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В I КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА:

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –
29 000 – 35 000 руб./кв.м в год;
за МКАД –
15 000 – 17 000 руб./кв.м в год;
+1% ↑

Класс В+:

в центре города (до ТТК) –
25 000 - 27 000 руб./кв.м в год;
за МКАД –
12 000 – 15 000 руб./кв.м в год;
+3% ↑

Класс В:

до ТТК –
16 000 – 18 000 руб./кв.м в год;
за МКАД –
8 000 – 10 000 руб./кв.м в год;
стабильны

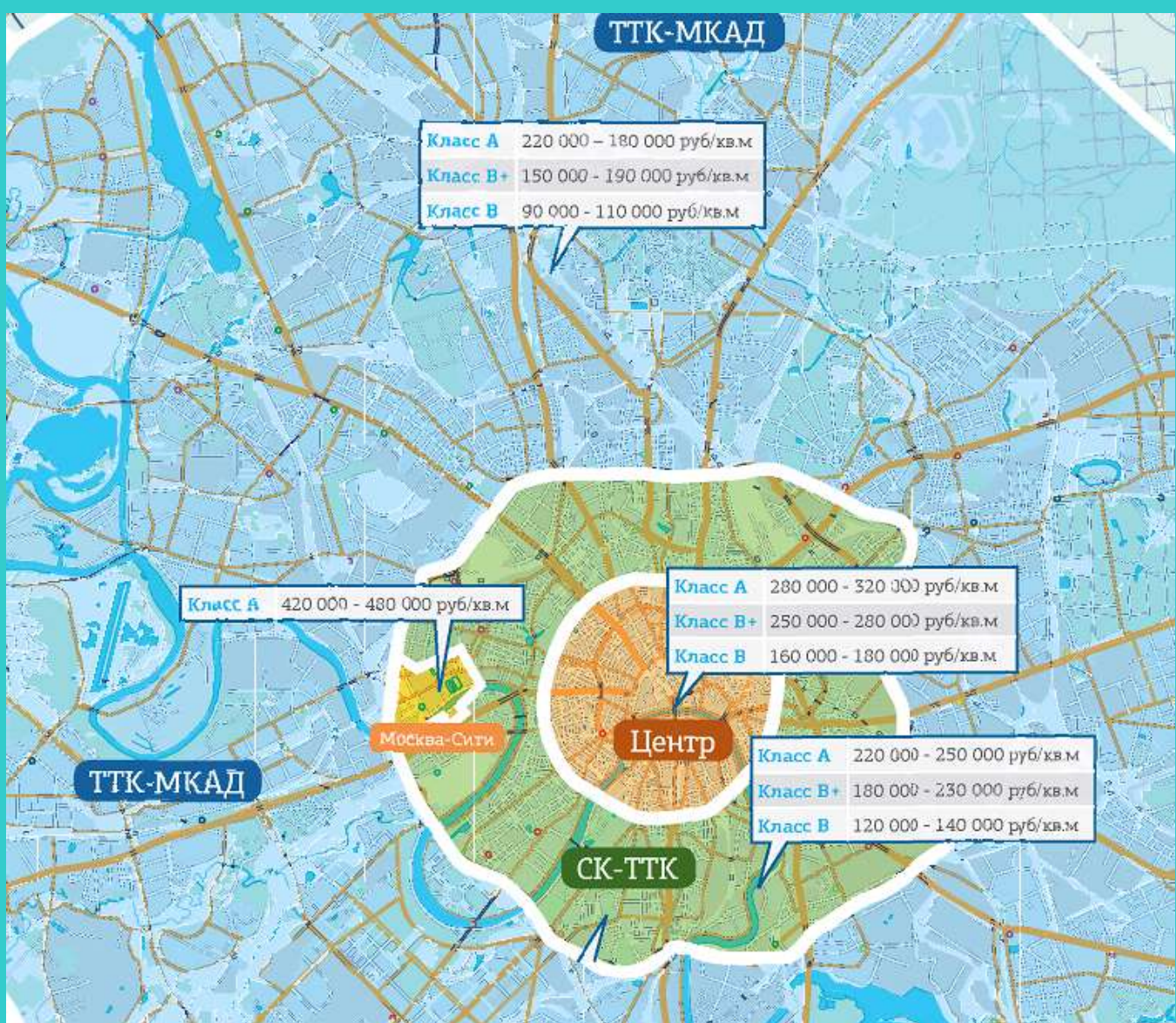
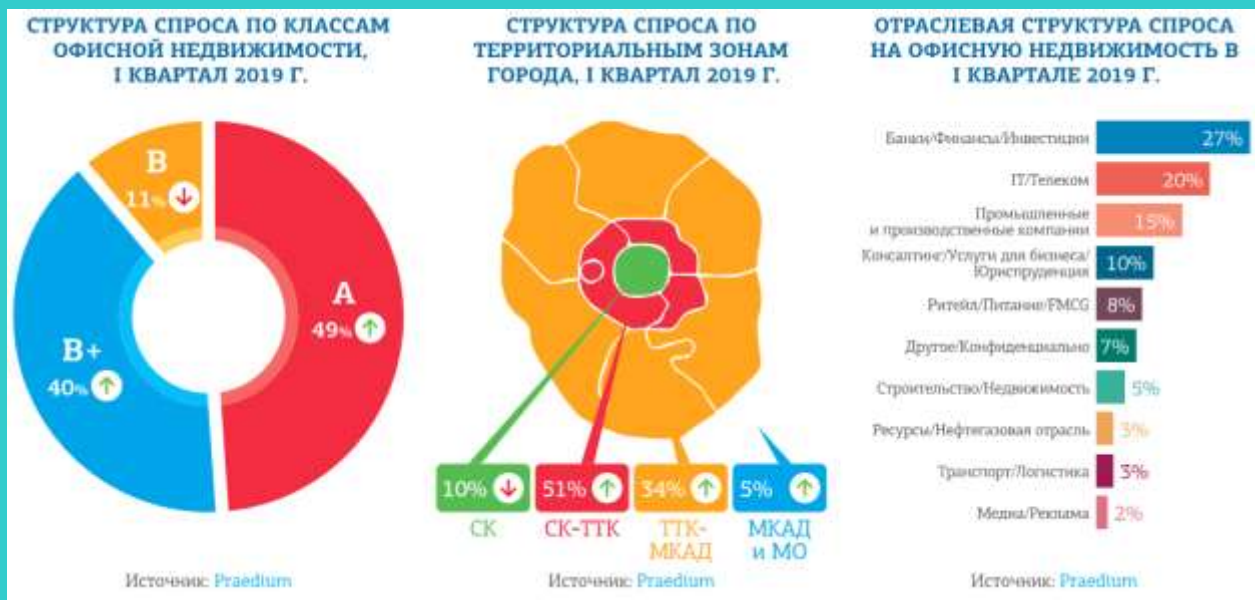


Рис. 2. Цены офисной недвижимости г.Москва

Стрит-ритейл Москвы: обзор по итогам 2018 года

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги 2018 года на рынке стрит-ритейла Москвы и выяснили, что суммарный объем площадей формата составил 583 600 кв.м, что на 0,6% больше, чем в 2017 году (+ 5300 кв.м). Уровень вакансии составил 6,5%, что на 2,7% меньше, чем в 2017 году. Больше всего ставки аренды выросли на Пятницкой улице – на 6%, а упали – на Кутузовском проспекте – на 12%. Из интересных прогнозов на 2019 год – рост объема предложения за счет новых площадей в Богоявленском переулке, ожидаемый прирост трафика на обновляемых в рамках программы «Моя улица» коридорах до 10% в год, а также рост доли и так доминирующего на рынке общепита на 5-7%.

Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столицы составил 110 800 кв.м. Прирост нового предложения за год составил 1900 кв.м (+1,7 %). Практически все новое предложение пришлось на здание в Столешниковом переулке.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1400 кв.м (всего 472 600 кв.м, прирост на 0,3%) и 2000 кв.м (всего 254 700 кв.м, прирост на 0,8%) соответственно. Новое предложение сформировано за счет вывода на рынок помещений, которые ранее не имели отдельного входа с улицы или имели иной вид разрешенного использования согласно законодательству.

За пределами Центрального административного округа Москвы объем помещений стрит-ритейл пополняется за счет предложения в новостройках, а в его границах – это реконструкция старых объектов (последние 1-2 года Департамент городского имущества стал активнее продавать свое имущество девелоперам для дальнейшей реконструкции). Стоит отметить, что по состоянию на январь 2019 года порядка 1000 кв.м площадей стрит-ритейла находятся в зданиях, проходящих реконструкцию на Никольской.

К одному из значимых трендов на рынке стрит-ритейла в 2018 году относится уменьшение средней площади помещений в предложении: 196,6 кв.м против 199,4 кв.м в 2017 году. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда, как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений. Кроме того, стоит упомянуть, что в новом предложении помещений стрит-ритейла девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций проектируют коммерческие площади с преобладающим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города.

Вакансия на рынке стрит-ритейл Москвы

Общий объем вакансии в торговых помещениях street-retail составляет более 37 400 кв.м, что в целом соответствует размерам крупного торгового центра.

Уровень вакансии составил 6,5%, что на 2,7% меньше, чем в 2017 году. Общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 37 400 кв.м, что в целом соответствует размерам крупного торгового центра. Снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла зафиксировано по всем направлениям: максимальное на Садовом кольце – на 4,9%, где доля вакантных помещений составила 11,9% против 16,8% в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 3,8 п.п. до 2,1%.

Доля вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 13,4% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала 2,9 п.п. Из всех анализируемых магистралей наибольшая доля свободных площадей приходится на Кутузовский проспект (25,5%), сократившись за год всего на 1,9 п.п. В силу изменений правил парковки обеспеченные покупатели Кутузовского проспекта стали отдавать предпочтение более комфортным местам для совершения покупок – торговым центрам премиального класса, вследствие чего операторы высокого ценового сегмента стали покидать данный торговый коридор. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

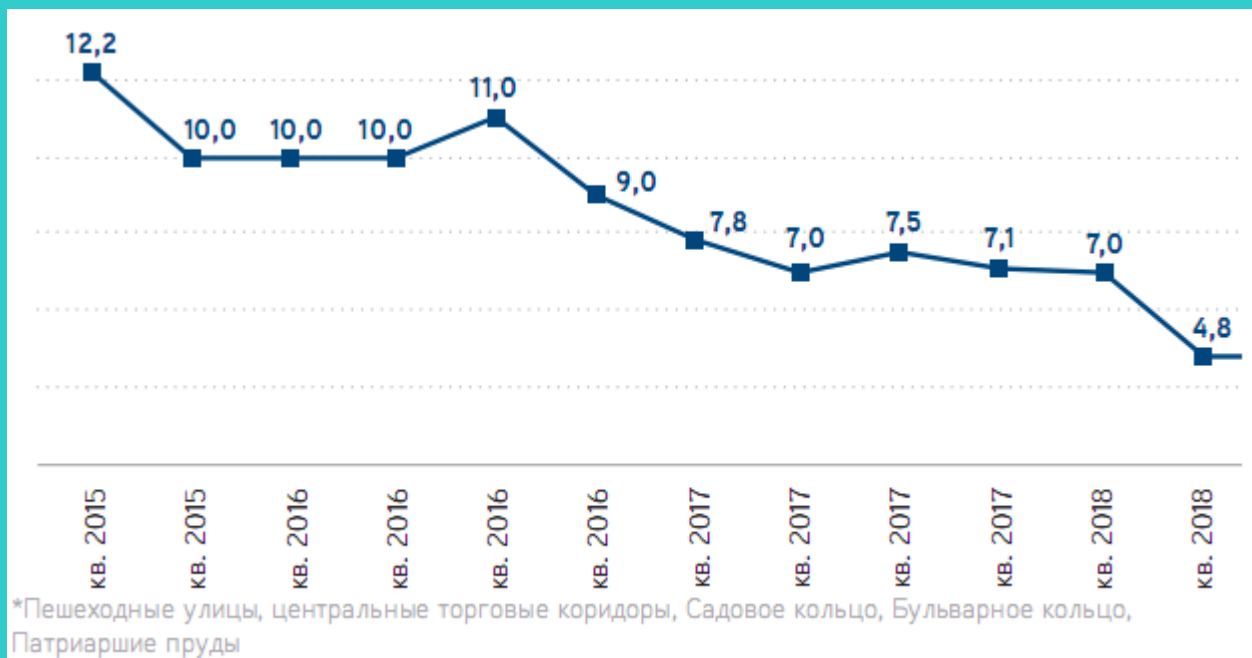


Рис. 3. Динамика среднего уровня вакансий помещений street retail центральных улиц Москвы, %

Таблица 7

Основные показатели предложения рынка street-retail Москвы

Основные показатели	2017	2018
Центральные пешеходные торговые коридоры *		
Объем торговых помещений (тыс.кв.м)	108,9	110,8
Количество торговых помещений (шт.)	480	488
Средний размер помещения (кв.м)	226,9	226,6
Центральные транспортно-пешеходные торговые коридоры **		
Объем торговых помещений (тыс.кв.м), в том числе:	471,4	472,8
Объем торговых помещений на улицах Бульварного кольца (тыс.кв.м),	64,1	64,3
Объем торговых помещений на улицах Садового кольца (тыс.кв.м),	128,5	129,4
Объем торговых помещений на других центральных торговых улицах (тыс.кв.м),	278,8	279,1
Количество торговых помещений (тыс.шт.)	2,7	2,8
Средний размер помещения (кв.м)	171,8	166,5
Торговые коридоры крупных магистралей ***		
Объем торговых помещений (тыс.кв.м)	252,7	254,7
Количество торговых помещений (тыс.шт.)	1,63	1,66
Средний размер помещения (кв.м)	155	153,4

* По 14 пешеходным улицам (или участкам улиц), пользующихся наибольшим спросом со стороны торговых операторов: Арбат, Кузнецкий Мост (частично), Никольская, Рождественка (частично), переулки Камергерский, Столешников, Третьяковский проезд, а также несколько зон в районе Якиманка и Замоскворечье.

** По 47 центральным торговым коридорам, расположенным внутри Садового кольца (включая улицы Садового кольца) и пользующимся наибольшим спросом со стороны торговых операторов.

Ставки аренды на площади стрит-ритейл Москвы

По итогам 2018 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным в Столешниковом переулке и на улицах Кузнецкий мост, Никольская и Тверская (на участке от ст.м. «Охотный Ряд» до ст.м. «Пушкинская»). Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8%-18% в зависимости от улицы.

Таблица 8

Динамика ставок аренды помещений street-retail на центральных улицах Москвы, руб./кв.м. в год

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс.руб./кв.м/год, не вкл. НДС)				Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом (п.п.)
	2017		2018		
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	280	85	250	-11%
Кузнецкий Мост ул.	70	200	65	220	10%
Тверская ул. (на участке от ст.м. «Охотный Ряд» до ст.м. «Пушкинская»)	60	200	45	170	-15%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Арбат ул.	50	150	50	130	-13%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Пятницкая ул.	30	120	36	130	8%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Петровка ул.	50	120	50	120	0%
Мира пр-т	30	120	30	120	0%
Новый Арбат ул.	60	120	40	110	-8%
Мясницкая ул.	55	100	45	100	0%
Кутузовский пр-т	40	85	40	75	-12%
Садовое кольцо	30	85	30	75	-12%

Минимальный размер ставок в 2018 году не изменился и составил 30 000 руб. за кв.м в год (проспект Мира, Садовое кольцо). Изменения в сторону уменьшения нижней границы зафиксированы на Тверской (с 60 000 до 45 000 руб. за кв.м), Новом Арбате (с 60 000 до 40 000 руб. за кв.м), на Мясницкой (с 55 000 до 45 000 руб. за кв.м). Увеличение диапазона ставок на Пятницкой – с 30-120 тысяч руб. за кв.м в год до 36-130 тысяч руб. за кв.м в год. Ставки аренды на Кузнецком мосту сместились в сторону снижения нижней границы с 70 000 до 65 000 руб. за кв.м и увеличение верхней с 200 000 до 220 000 руб. за кв.м в год. Такая динамика связана, с одной стороны, с сокращением вакантных площадей на перечисленных улицах, с другой стороны, с активным спросом со стороны арендаторов, работающих в среднем ценовом и более низких ценовых сегментах.

Из-за высокой доли вакантных площадей на Кутузовском проспекте верхний диапазон ставок аренды упал на 12% и составил 75 000 руб. за кв.м в год.

Арендаторы street-retail помещений в Москве

Что касается структуры и состава арендаторов, крупнейшей категорией по результатам года, как и прежде, остаются операторы общепита, на которые приходится 38% всех арендуемых площадей в пределах Садового кольца и которые стали основным фактором роста рынка street retail последние несколько лет. На них также ежегодно приходится около 35–40% арендованных вакантных площадей на центральных коридорах (например, в районе Патриарших прудов доля общепита увеличивается последние три года с 29% в 2016 г. и 35% в 2017 г. до 40% в 2018 г., также близка к 40% их доля на центральных торговых коридорах и Бульварном кольце). Следом идут категории одежды и обуви (10%), банков (10%), красоты и здоровья (9%), а также продуктовых магазинов (6%).



Рис. 4. Структура арендуемых площадей по профилю в IV кв.2018, %

За последние 12 месяцев 14% помещений на центральных улицах столицы сменили своих арендаторов. Из них смена профиля арендатора происходила в 58% помещений, то есть в основном на смену предыдущим арендаторам приходили представители других сегментов и профилей. Однако это не относится к операторам общепита, которые в 75% случаев открывались в помещениях, прежде арендуемых кафе или ресторанами. В целом, если рассматривать структуру помещений, сменивших за последний год арендаторов, в 36% помещений закрывались операторы общепита, в 7% помещений — продуктовые магазины, 5% — услуги, по 4% — цветочные магазины, аптеки, банки и магазины одежды и обуви. Что касается открывавшихся на их месте магазинов, то структура следующая: 43% — общепит, 7% — продуктовые магазины, по 5% — одежда/обувь и аптеки, 4% — банки.

Структура московских магистралей по профилю различна. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,6%) приходится на магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (17% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 8%.

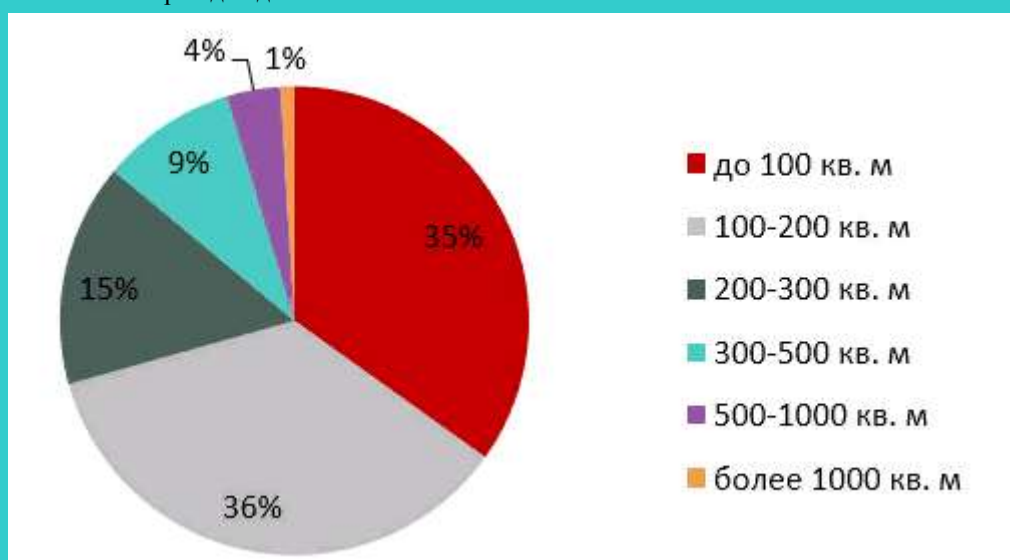


Рис. 5. Структура арендаторов стрит-ритейла по площади

Внутри Садового кольца заведения общественного питания в основном представлены в помещениях площадью до 100 кв.м (35%) и от 100 до 200 кв.м (36%). Минимальный процент ресторанов размещен в помещениях площадью свыше 500 кв.м – это либо большие сетевые рестораны, либо пивные, либо семейный формат. Например, Lion's Head Pub (Мясницкая ул., д. 15), паб «Connolly Station Pub» (Столешников пер., д. 8), Palazzo Dukale (Тверской б-р, д. 3) и др.

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 54,6% и 37,6% соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку

ку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (75%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Б. Дмитровка (52%) и Пятницкой (51%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 12,8%.

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Ожидаемый прирост трафика на обновляемых улицах может достигать до 10% в год. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате стрит-ритейла будет увеличиваться с 40,8% на 5-7%, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие.

Доля свободных площадей вдоль транспортных магистралей постепенно будет снижаться, их займут операторы, ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, – продукты питания, банки и сервисные услуги. Стартовавшая к концу 2018 года новая программа Правительства Москвы «Мой район» по благоустройству районов, относящихся к периферийным (удаленные от центра столицы спальные районы), а также развитие транспортной инфраструктуры (метрополитен, МЦК, Московские диаметры) и, как следствие, благоустройство прилегающих к станциям территорий, будет являться значимым фактором роста нового предложения стрит-ритейл в Москве.

Источники данных: <https://zдание.info/2393/2466/news/13113>, www.colliers.com

4.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Оцениваемое помещение свободного назначения расположено на цокольном этаже многоквартирного жилого дома (формат «стрит-ритейл») по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2. Объект оценки находится в Таганском районе Центрального административного округа г.Москвы.

В качестве аналогов рассматриваются помещения формата «стрит-ритейл», расположенные в ближайшем окружении объекта оценки, в Таганском, Басманном, Красносельском, Мещанском, Тверском районах ЦАО.

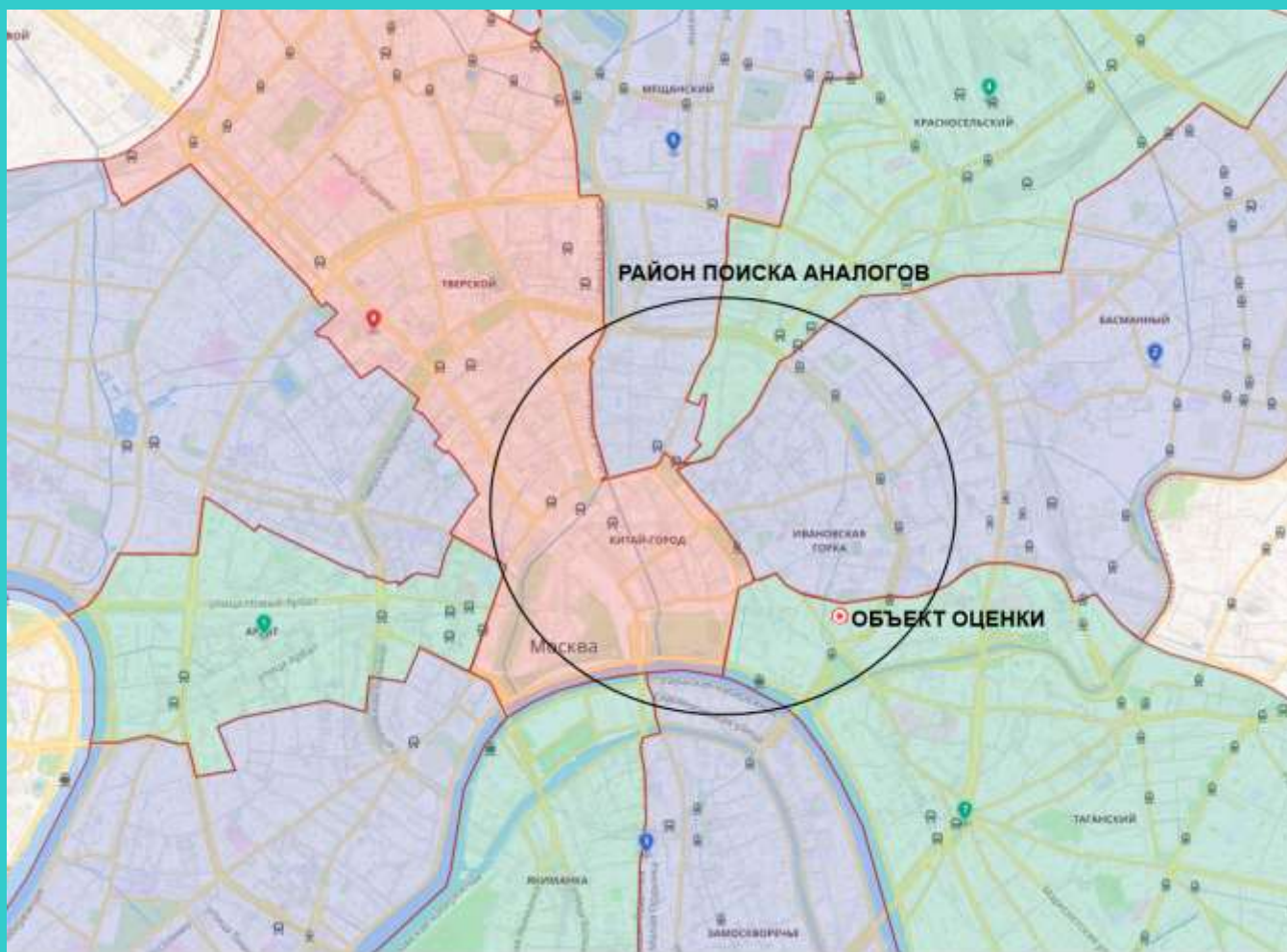


Рис. 6. Район поиска аналогов объекта оценки

В качестве источника информации о ценах аналогичных помещений используется сайт объявлений АВИТО. В результате анализа составлена выборка предложений по продаже помещений формата стрит-ритейл, в районе объекта оценки, по состоянию на июль 2019 года (см.табл.9).

Таблица 9

Выборка предложений по продаже аналогичных помещений формата «стрит-ритейл»

по состоянию на июль 2019 г.

Адрес	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Цена, руб.	Уд. цена, руб./кв.м.
Николаямская улица, 45 стр 2	цоколь	200	26 000 000	130 000
Лучников переулок, 7/4с5	1 этаж	116	21 000 000	181 034
Лубянка М. улица, 16	цоколь	260	50 000 000	192 308
Кузнецкий Мост улица, 19	цоколь	1060	255 000 000	240 566
Подсосенский переулок, 14с1	1 этаж	133	35 000 000	263 158
Подколокольный переулок, 6с3	1 этаж	80	23 000 000	287 500
Лубянский проезд, 25с2	2 этаж	245	86 939 500	354 855
Покровка улица, 21-23/25 с1	1 этаж	365	132 933 000	364 200
Яузский бульвар, 14/8	1 этаж	50	27 500 000	550 000
улица Покровка, 20/1с1	1 этаж	190	123 500 000	650 000
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ		50	21 000 000	130 000
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ		1 060	255 000 000	650 000
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ		270	78 087 250	321 362

Цветом в таблице 9 выделены предложения по продаже помещений, принимаемых в качестве аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж. Поскольку оцениваемое помещение находится на улице пер.Певческий, с низким пешеходным трафиком, то в качестве аналогов выбраны помещения, расположенные на улицах с низким трафиком.

Диапазон удельных цен помещений формата «стрит-ритейл», расположенных в районе объекта оценки, по состоянию на июль 2019 года составляет **130 – 650 тыс.руб./кв.м.**

4.3. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.МОСКВА

Скидки на торг к ценам предложения помещений

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: **скидку на торг.**

В ходе анализа скидок на торг были отмечены следующие особенности:

- **Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг.** Активные, развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат.
- **Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на рынке.** Ликвидность зависит от типа объекта недвижимости (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости). Если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов.
- **Макроэкономическая ситуация в стране и регионе** оказывает существенное влияние на рынок недвижимости. В частности, ухудшающаяся экономическая ситуация, увольнения на предприятиях приводят к тому, что на рынке появятся дополнительные предложения на вторичном рынке — многие заемщики не смогут выплачивать кредиты. Помимо общей неопределенности спрос на вторичном рынке подкашивает взлет ипотечных ставок. Банки подняли ставки по ипотеке до заоблачных ставок, а ипотека в последнее время была двигателем рынка недвижимости. Таким образом, в условиях кризиса активность на рынке производственно-складской недвижимости очень низкая.

Таблица 10

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Оцениваемое помещение находится в г.Москва, в районе между ТТК и МКАД. В данном районе имеется множество предложений по продаже сопоставимых объектов недвижимости. Рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

Значения скидок на торг к ценам офисно-торговой недвижимости свободного назначения в г.Москва составляют от 7,1% до 12,9%, в среднем **10,0%** (см.табл.10).

Этаж помещений, наличие отдельного входа

Наиболее коммерчески привлекательными являются торгово-офисные 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 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.

Таблица 11

Матрица корректировок на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Таблица 12

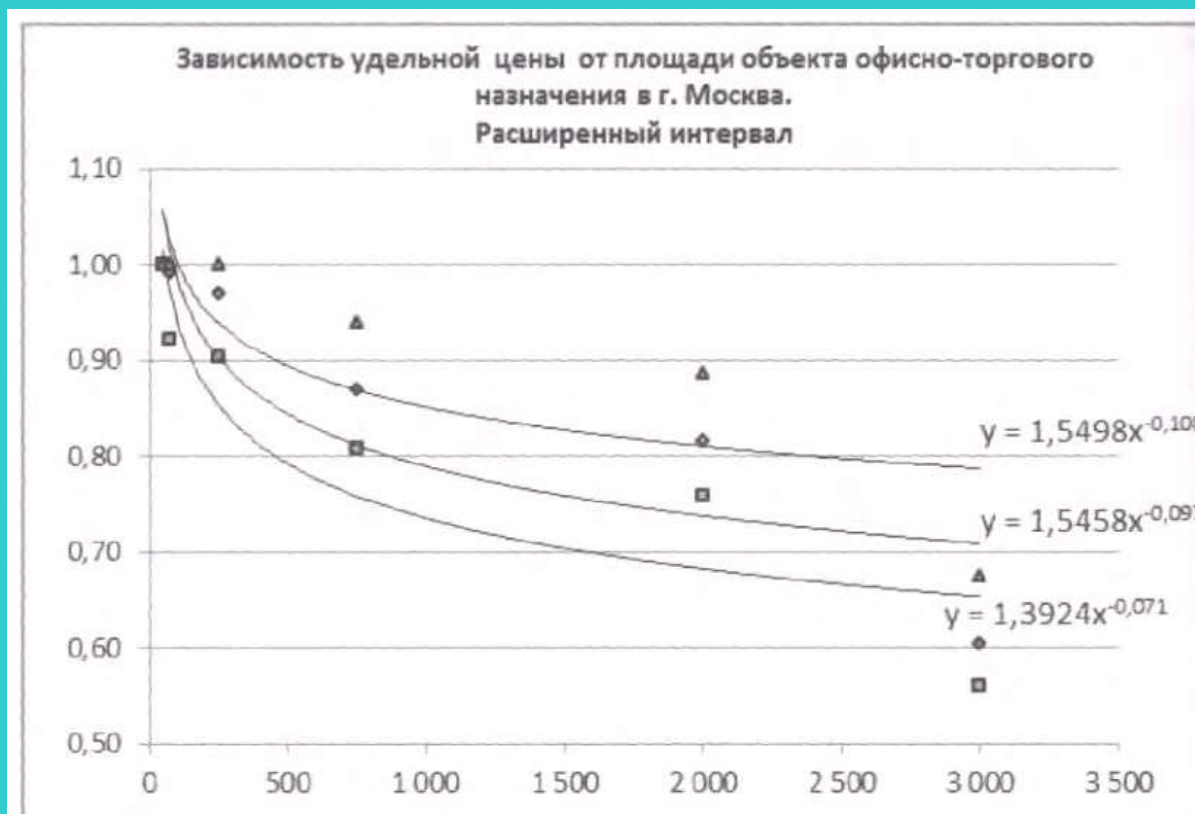
Корректировка на наличие отдельной входной группы

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Действие эффекта масштаба при продаже помещений

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.



Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Поправка на эффект масштаба к ценам офисно-торговых объектов недвижимости в г.Москва рассчитывается по формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^{-0,097} - 1 \right] * 100\%$$

(1)

$S_{оц}$, $S_{ан}$ – значение общей площади объекта оценки и объекта-аналога (кв.м.)
 $-0,097$ – коэффициент торможения удельной цены

Локальные характеристики местоположения объекта

Расположение относительно красной линии автомагистралей

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии автомагистралей. Стоимость объектов, расположенных на красной линии, обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль красной линии улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Таблица 13

Корректировка на расположение относительно красной линии

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,82	0,76	0,87
6	Нальчик	0,80	0,77	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,76	0,85
9	Краснодар	0,79	0,73	0,85

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Расстояние до станции метро

Транспортная доступность является важным ценообразующим фактором для недвижимости, в частности для коммерческой. В таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Таблица 14

Корректировка на расстояние до станции метро для г.Москва

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,75	0,90
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,59	0,72
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,47	0,60

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр мето-

Пешеходный трафик

Стоимость объектов недвижимости торгового назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью.

Таблица 15

Корректировка на пешеходный трафик для г.Москва

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,86	0,78	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,74	0,66	0,79

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Состояние внутренней отделки помещений

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога. При расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии. Например, ремонт во внутренних помещениях был произведен длительное время назад, либо из-за чрезвычайных происшествий отделка внутренних помещений была повреждена.

В целом, весь комплекс работ по ремонту офисно-торговых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости ремонтно-строительных и отделочных работ:

- Косметический
- Эконом
- Стандарт
- Премиум

Для торговых помещений огромное значение имеет стилевое оформление, так как каждый магазин должен выделяться и быть уникальным. Также при ремонте магазина нельзя забывать об используемом оборудовании. Перед началом работ нужно узнать, какое именно техническое оснащение предполагается разместить на территории помещения, что должно быть учтено в дизайн-проекте.

Выполняя расчет стоимости ремонта помещения, особое внимание уделяется высокой надёжности как используемых технологий, так и каждого из материалов, их прочности, долговечности, стойкости к агрессивным воздействиям и механическим нагрузкам.

В таблице 16 приводится характеристика типов ремонта.

Таблица 16

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Виды ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену отделки полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного покрытия, штатлевание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление деко-

Виды ремонта	Характеристика
	ративных коробов; проводку новой электрики или частичная замена существующей
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разноуровневых потолков и полов, либо разборка существующих; монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электропроводки, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпатлевка поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента. Премиум ремонт включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов. Значения удельной стоимости для каждого уровня отделки рассчитаны при условии, что до начала ремонта отделка отсутствует.

В таблице 17 приведены данные о стоимости ремонтных работ (без стоимости материалов), исходя из расчета за 1 кв.м., которые определены на основе материалов сайтов ремонтных компаний, расположенных в различных городах страны (Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород, Краснодар, Новосибирск, Екатеринбург, Казань).

Таблица 17

Данные о стоимости ремонтных работ, руб./кв.м.

Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение
Косметический			
1500	http://stroyleks.ru/remont-ofisov.html	Н.Новгород	1 700
2000	https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/raschet-stoimosti-remonta	Москва	
1000	https://remo152.ru/uslugi/kompleks_office.php	Н.Новгород	
1500	http://www.remof.ru/price.htm	Москва	

2500	http://family-remont.ru/remont-magazinov/	Санкт-Петербург	
1500	http://vita-remont.ru/remont-pomesheniy	Новосибирск	
2300	http://асремонт.рф	Краснодар	
1300	http://stroygroupekt.com	Екатеринбург	
Эконом			
1700	https://remo152.ru/uslugi/kompleks_office.php	Н. Новгород	2 450
3000	http://www.remof.ru/price.htm	Москва	
1900	http://remont-vm.com/remont-ofisov	Санкт-Петербург	
2500	http://kaz-master.ru	Казань	
3200	http://асремонт.рф	Краснодар	
2400	http://premium-sk.ru/remont-kommercheskoj-nedvizhimosti.html	Екатеринбург	
Стандарт			
5700	https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/raschet-stoimosti-remonta	Москва	4 260
4000	http://www.remof.ru/price.htm	Москва	
4000	http://kaz-master.ru	Казань	
3700	http://асремонт.рф	Краснодар	
3900	http://vita-remont.ru/remont-pomesheniy	Новосибирск	
Премиум			
5500	http://vashdom-nn.ru/remont-pomeshhenij/remont-ofisov	Н.Новгород	7 214
10100	https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/raschet-stoimosti-remonta	Москва	
8000	http://www.remof.ru/price.htm	Москва	
6000	https://kvadratremont.ru/remont-ofisnyx-pomeshhenij-v-spb/	Санкт-Петербург	
6500	http://kaz-master.ru	Казань	
7900	http://vita-remont.ru/remont-pomesheniy	Новосибирск	
6500	http://асремонт.рф	Краснодар	

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Для г.Москва стоимость ремонтных работ по косметическому ремонту офисно-торговых помещений составляет **1500 – 2000** руб./кв.м., класс «эконом» **3000** руб./кв.м., класс «стандарт» **5700** руб./кв.м., класс «премиум» **10 100** руб./кв.м.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

Таблица 18

Данные о стоимости материалов, руб./кв.м.

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.rem-dom.info/rem_price.php	стоимость материалов составляет в среднем 30%-40% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	40%
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%
http://www.remengine.ru/remont-odnokomnatnoj-kvartiry.html	стоимость различных видов ремонта с учетом стоимости материалов и без их учета	51%
https://homemck.ru/remont/remont-kvartir		46%
http://remstroj63.ru/?page_id=7		46%
Среднее значение (после округления):		50%

Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ISBN 978-5-6041406-2-8

Таблица 19

Расчет стоимости внутренней отделки офисно-торговых помещений в г.Москва

Виды ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./кв.м.	Стоимость материалов (50% от стоимости работ), руб./кв.м.	Стоимость отделки, руб./кв.м.
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	3 000	1 500	4 500
Стандарт	5 700	2 850	8 550
Премиум	10 100	5 050	15 150

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Обоснование применяемых подходов к оценке

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №1), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 и обязательному к применению субъектами оценочной деятельности, «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, доступности и качества необходимой исходной информации.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;

- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

- Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
- Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
- Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
- Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
- Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
- Отдельная оценка земельного участка от строений.

Объектом оценки выступают встроенные помещения в здании. Затратный подход основан на расчете затрат на строительство объекта, аналогичного оцениваемому. Строительство отдельных помещений является гипотетически невозможным. Расчет стоимости строительства всего здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и последующее выделение из стоимости всего здания доли оцениваемых помещений, приведет к значительным погрешностям в вычислениях. В силу названных причин Оценщик принял решения **отказаться от использования затратного подхода** к оценке встроенных помещений.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. Приоритетным методом определения величины коэффициента капитализации объекта недвижимости является **метод рыночной экстракции**.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основные проблемы данного метода:

- Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов.
- В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, - «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Поскольку рынок продажи аналогичных объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки хорошо развит, предпочтительным методом определения рыночной стоимости является метод сравнения продаж (сравнительный подход). От доходного подхода к оценке принято решение отказаться.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Условия применения сравнительного подхода:

- Объект не должен быть уникальным.
- Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
- Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход, в случае наличия информации о продаже сопоставимых объектов недвижимости, является основным подходом к оценке. Основным показателем для объекта залога является его ликвидность, которая характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. Т.е. сравнительный (также называемый рыночным) подход является наиболее показательным при оценке стоимости объекта. Поскольку рынок продажи аналогичной недвижимости в регионе хорошо развит, в настоящем отчете в рамках сравнительного подхода к оценке помещения используется **метод сравнения сопоставимых продаж**.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость оцениваемого помещения рассчитывается в рамках сравнительного подхода оценки методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для определения стоимости объекта недвижимости путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на свободном рынке. Данный подход основывается на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

По отношению к продавцу этот принцип формулируется иначе: минимальная стоимость объекта оценки находится не ниже максимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками.

Рыночная (равновесная) стоимость (стоимость в обмене) должна находиться где-то посередине этих заведомо субъективных оценок.

Модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена следующим виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi} \quad (2)$$

где V_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

V_{oi} – показатель рыночной стоимости объекта оценки или оценка объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

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

$$V_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta u_{ij} \quad (3)$$

где C_i – цена i -го аналога;

k_i – количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировка i -й аналог;

Δu_{ij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору

Корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости при добавлении того или иного фактора.

Теоретической основой подхода является следующее положение: стоимость объектов оценки определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения. Причем, если сопоставимый объект имеет лучшие показатели, чем объект оценки, то поправка будет иметь отрицательный знак и наоборот.

Основные этапы расчета

Расчет стоимости объекта оценки по методу сопоставимых продаж осуществляется в следующей **последовательности**:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема и т.д.)
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты-аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю.

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения. В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение *удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора* или *на единицу количества физической сущности объекта*.

Так как известна общая площадь помещений и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, в качестве единицы сравнения выбрана **«цена предложения за 1 кв.м. общей площади помещений»**.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

Элементы сравнения

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 20 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 20

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен помещений

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Первая группа элементов сравнения	
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды
	1.2. Сервитуты и общественные обременения
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
	3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени
	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
Вторая группа элементов сравнения	
5. Местоположение	5.1. Престижность района, состояние окружающей застройки
	5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная). Близость к 1-й линии автомагистралей, пешеходный трафик, расстояние до станций метро
	5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка (не учтено при оценке помещений)
	6.2. Размеры и материалы строений
	6.3. Износ и потребность в ремонте строений
	6.4. Отделка помещений. Обеспеченность связью, коммунальными услугами. Системы управления и безопасности
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения
	7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Наличие парковки

Последовательность внесения корректировок

Корректировки по первой группе элементов сравнения делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C^{kop} = C(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r) \quad (4)$$

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена преобразуется в соответствующую удельную цену (цену на 1 кв.м. общей площади) для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и сервис.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$C_i^{kop} = C_i [(1 + a_1 \Delta x_1) \times (1 + a_2 \Delta x_2) \times \dots \times (1 + a_r \Delta x_r)] \times (1 + a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k) \quad (5)$$

C_i – цена i-го аналога до корректировки;

C_i^{kop} – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

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

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

6.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ И СРАВНЕНИЕ ИХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

В ходе проведенного исследования оценщиком не были выявлены сведения о заключенных на дату оценки договорах купли-продажи земельных участков (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется большое количество предложений продажи. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по купле-продаже недвижимости.

При проведении оценки на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

1) Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст.435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст.437 ГК РФ).

2) Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование "частных" объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.

3) Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

Вывод: Цены предложений, после соответствующей корректировки, могут быть использованы в качестве приемлемых данных для сравнения. При этом методика оценки должна быть основана на выявлении общих тенденций, должно быть исключено существенное влияние отдельных аналогов на итоговый результат.

В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продажам помещений формата «стрит-ритейл», расположенных вблизи от объекта оценки (см. табл. 21).

Выкопировки интернет-страниц, содержащие информацию о продаже сопоставимых объектов недвижимости, представлены в Приложении к Отчету.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по выявленным элементам сравнения (аналогичные продажи)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимого имущества	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)
Месторасположение (адрес)	г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2	г.Москва, пер.Подколокольный, бс3	г.Москва, пер.Подсосенский, 14с1	г.Москва, пер.Лучников, 7/4с5	г.Москва, ул.Николаямская, 45 стр.2
Близость к красной линии крупных автомагистралей	1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	2-я линия автодороги со средним или низким трафиком	2-я линия автодороги со средним или низким трафиком
Размещение помещений поэтажно	подвальный этаж (без окон)	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	цокольный этаж (с окнами)
Наличие отдельной входной группы в помещение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Состояние отделки помещений	требуется косметический ремонт	ремонта класса "стандарт"	ремонта класса "стандарт"	ремонта класса "стандарт"	ремонта класса "стандарт"
Обеспеченность коммунальными услугами	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация
Общая площадь помещений, кв.м.	84,9	80,0	133,0	116,0	200,0
Цена предложения аналога, руб.	-	23 000 000	35 000 000	21 000 000	26 000 000
Цена предложения за 1 кв.м. общей площади помещений, руб./кв.м.	-	287 500	263 158	181 034	130 000
Контактные данные	-	тел.8-985-056-57-05	тел.8-926-404-44-30 агентство "Корпорация недвижимости 21 век"	тел.8-495-374-90-80 агентство "ForRetailer"	тел.8-495-374-90-80 агентство "ForRetailer"
Дата публичной оферты (дата оценки)	23 июля 2019 г.	16 июля 2019 г.	5 июля 2019 г.	19 июня 2019 г.	10 июля 2019 г.
Источник данных	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_1188973142	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_1172589791	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/luchnikov_per_eulok_74s5_pl.116_m2_prodazha_1534780329	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/nikoloyamskaya_45s2_200_kv.m._prodazha_1450195663

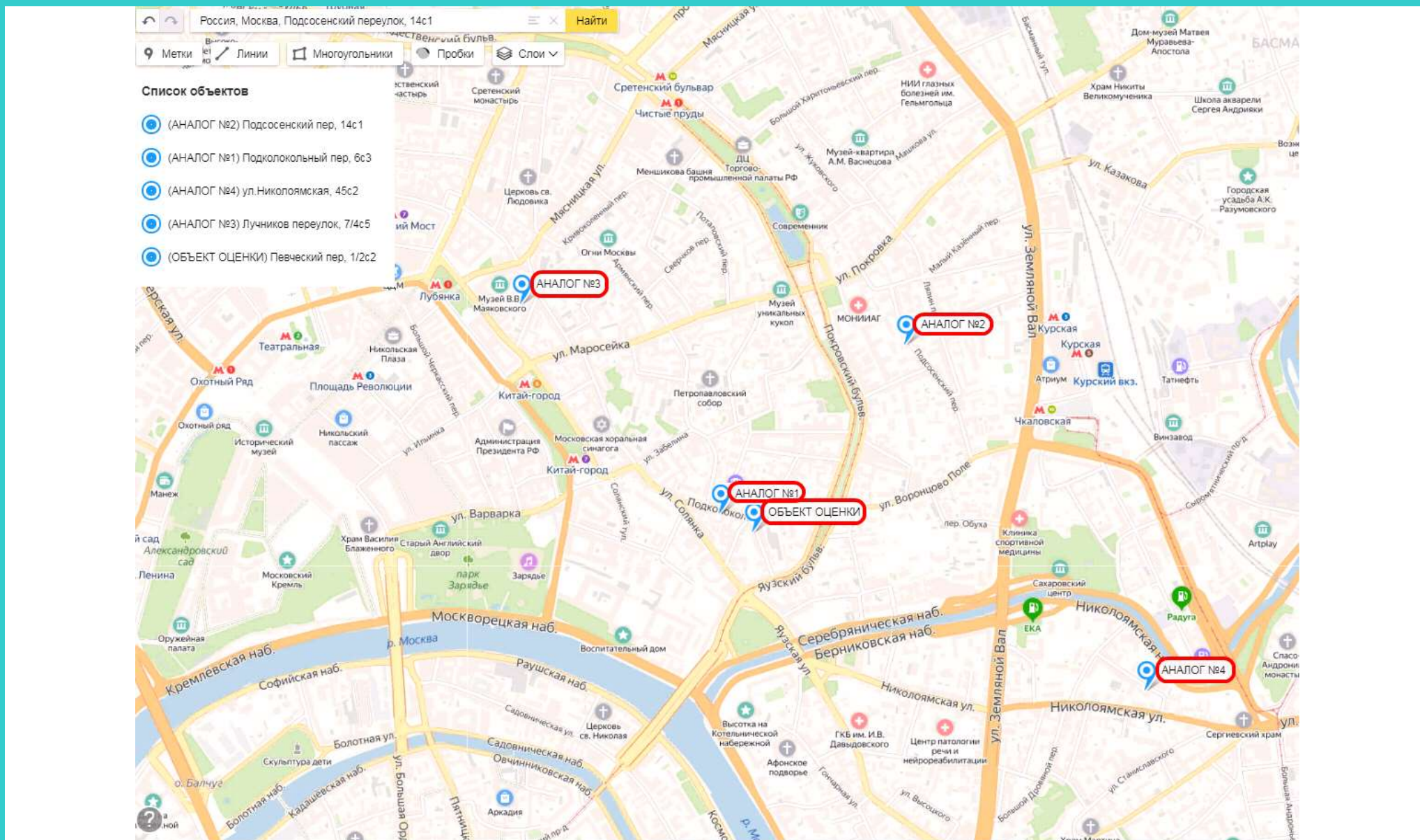


Рис. 7. Месторасположение оцениваемого помещения и помещений-аналогов

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ



АНАЛОГ №1

г.Москва, пер. Подко-
локольный, 6с3





АНАЛОГ №2

г. Москва,
пер. Подсосенский,
14с1





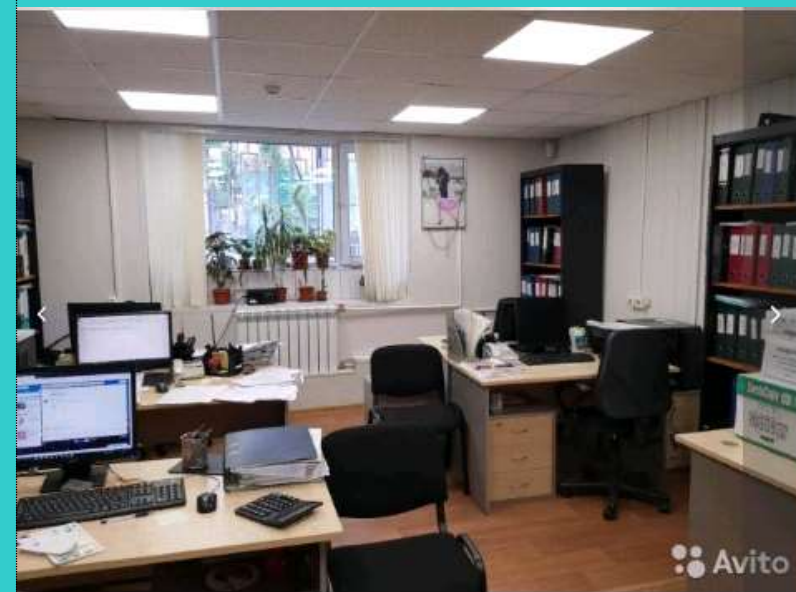
АНАЛОГ №3

г.Москва,
пер.Лучников, 7/4с5



АНАЛОГ №4

г. Москва,
ул. Николаямская, 45
стр. 2



6.3. ОБОСНОВАНИЕ И РАСЧЕТ ВНОСИМЫХ В ЦЕНЫ АНАЛОГОВ ПОПРАВOK

ПОПРАВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении стоимости, а следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружении на земельный участок. Тогда при сделке купли - продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость недвижимости, а следовательно, и цену продаж.

Также к обременениям прав можно отнести наличие действующих договоров аренды помещений, которые заключены по ставкам ниже рыночных.

Оцениваются полные права собственности на помещения (какие-либо обременения прав отсутствуют). Передаваемые имущественные права по объектам-аналогам – права собственности (без обременений). По данному критерию внесения корректировок в цены аналогов не требуется.

2. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Сделки купли - продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли - продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Для определения реальной объективной рыночной стоимости Оценщиком приняты такие объекты-аналоги, цена которых на дату оценки имеет денежное выражение и которые продаются с использованием собственных средств. Таким образом, цены аналогов по данному критерию не корректируются.

3. УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Корректировка используется в случае наличия отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Представленные объекты-аналоги продаются без спешки, в разумные сроки, т.е. скидка, связанная со срочностью продажи отсутствует. Юридическая чистота сделок с аналогами обеспечивается тем, что сделки осуществляются с привлечением риэлтерских фирм. Корректировка по данному фактору не рассчитывается.

4. УСЛОВИЯ РЫНКА

4.1. Изменение цен во времени

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравниваемых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи. Либо корректировку можно проводить с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени, в среднем на 1% в месяц

Все предложения о продаже аналогичных объектов актуальны на дату оценки 23.07.2019 г., поэтому внесения корректировки на время продажи не требуется.

4.2. Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

Оцениваемое помещение находится в г.Москва, в районе между ТТК и МКАД. В данном районе имеется множество предложений по продаже сопоставимых объектов недвижимости. Рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

Значения скидок на торг к ценам офисно-торговой недвижимости свободного назначения в г.Москва составляют от 7,1% до 12,9%, в среднем **10,0%** (см.табл.10).

ПОПРАВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

5. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Применительно к торгово-офисной недвижимости месторасположение является самым важным критерием, определяющим стоимость объекта. Привлекательность месторасположения торгово-офисной недвижимости можно оценить исходя из следующих характеристик:

- а) Близость к крупным транспортным магистралям (удаленность от первой линии). Пешеходный и автомобильный трафик, видимость объекта со стороны улицы
- б) Транспортная и пешеходная доступность объекта недвижимости, удаленность от станций метро
- в) Состояние окружающей застройки. Тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Близость к красной линии автодорог, пешеходный трафик

Оцениваемое помещение находится на 1-й линии пер.Певческий, с низким или средним пешеходным трафиком. Стоимостной коэффициент на красную линию равен 1,00, на интенсивность трафика – 0,86.

Аналог №1 находится на 1-й линии пер.Подколокольный, с низким или средним пешеходным трафиком. Стоимостной коэффициент на красную линию равен 1,00, на интенсивность трафика – 0,86. Поправка к цене аналога №1 не используется.

Аналог №2 находится на 1-й линии пер.Подсосенский, с низким или средним пешеходным трафиком. Стоимостной коэффициент на красную линию равен 1,00, на интенсивность трафика – 0,86. Поправка к цене аналога №2 не используется.

Аналог №3 находится на 2-й линии пер.Лучников, 7/4с5, с низким или средним пешеходным трафиком. Стоимостной коэффициент на красную линию равен 0,80, на интенсивность трафика – 0,86. Поправка к цене аналога №3 составляет: $((1,00 * 0,86) / (0,80 * 0,86) - 1) * 100\% = +24,6\%$

Аналог №4 находится на 2-й линии ул.Николаямская, с низким или средним пешеходным трафиком. Стоимостной коэффициент на красную линию равен 0,80, на интенсивность трафика – 0,86. Поправка к цене аналога №3 составляет: $((1,00 * 0,86) / (0,80 * 0,86) - 1) * 100\% = +24,6\%$

Близость к станции метро

Оцениваемое помещение находится в 9 минутах ходьбы от станции метро «Китай-город» (примерно 700 метров). Стоимостной коэффициент равен 0,83.

Аналог №1 находится в 7 минутах ходьбы от станции метро «Китай город». Стоимостной коэффициент равен 0,83. Поправка не используется.

Аналог №2 находится в 9 минутах ходьбы от станции метро «Курская». Стоимостной коэффициент равен 0,83. Поправка не используется.

Аналог №3 находится в 5 минутах ходьбы от станций метро «Лубянка», «Китай-город». Стоимостной коэффициент равен 0,83. Поправка не используется.

Аналог №4 находится в 12 минутах ходьбы от станции метро «Таганская». Стоимостной коэффициент равен 0,67. Поправка составляет: $((0,83 / 0,67) - 1) * 100\% = +23,9\%$

6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

6.1. Общая площадь помещений (эффект масштаба)

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.

Общая площадь помещений влияет на его ликвидность на открытом рынке, т.е. число потенциальных покупателей, обладающих нужным объемом средств, существенно меньше для больших помещений, что объективно снижает спрос.

Поправка на эффект масштаба для офисно-торговых помещений может быть рассчитана по формуле (1):

$$P_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^{-0,097} - 1 \right] * 100\% \quad (1)$$

$S_{оц}$, $S_{ан}$ – значение общей площади объекта оценки и объекта-аналога (кв.м.)
 $-0,097$ – коэффициент торможения удельной цены

Таблица 22

Расчет поправок на эффект масштаба к ценам объектов-аналогов (помещений)

	Общая площадь помещений, кв.м.	Формула расчета	Значение поправки на эффект масштаба
Объект оценки	84,9	-	-
Аналог №1	80	$((84,9 / 80)^{-0,097} - 1) * 100\%$	-0,6%
Аналог №2	133	$((84,9 / 133)^{-0,097} - 1) * 100\%$	+4,5%
Аналог №3	116	$((84,9 / 116)^{-0,097} - 1) * 100\%$	+3,1%
Аналог №4	200	$((84,9 / 200)^{-0,097} - 1) * 100\%$	+8,7%

6.2. Этаж помещений

Оцениваемое помещение находится на цокольном этаже (без окон) многоквартирного жилого дома. Стоимостной коэффициент составляет 0,71.

Аналог №1, №2, №3 – помещения на первых этажах многоквартирных жилых домов. Стоимостной коэффициент равен 1,00. Поправка на этаж к ценам данных аналогов составляет:

$$(0,71 / 1,00 - 1) * 100\% = \mathbf{-29,0\%}$$

Аналог №4 – помещение на цокольном этаже (с окнами) многоквартирного жилого дома. Стоимостной коэффициент равен 0,75. Поправка на этаж к цене аналога №4 составляет:

$$(0,71 / 0,75 - 1) * 100\% = \mathbf{-5,3\%}$$

6.3. Наличие отдельной входной группы

Оцениваемое помещение, как и объекты-аналоги, имеют отдельную входную группу. Поправка не используется.

6.4. Состояние отделки помещений

В оцениваемом помещении по состоянию на дату оценки требуется проведение косметического ремонта.

В помещениях-аналогах выполнен ремонт класса «стандарт». Стоимость данного вида ремонта составляет **8 550 руб./кв.м.** (см.расчет в таблице 19)

Аддитивная поправка к удельным ценам аналогов: – **8 550 руб./кв.м.**

6.5. Обеспеченность связью, коммунальными услугами

Оцениваемые помещения обеспечены всеми инженерными коммуникациями: отопление: от групповой квартальной котельной, водопровод (централизованный), канализация (централизованная), электроснабжение (скрытая проводка), вентиляция (приточная). Здания-аналоги также обеспечены всеми инженерными коммуникациями. Корректировки по данному элементу сравнения не использовались

7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, условия заключенных договоров аренды и проч.

Предполагается что при использовании объекта оценки и объектов-аналогов в соответствии с принципом НЭИ, экономические параметры соответствуют среднерыночным показателям. Поправки по данному элементу сравнения не использовались.

8. СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

8.1. Наличие и тип парковки

Значительное влияние на стоимость аренды и продажи офисов оказывает транспортная доступность здания, в котором они находятся. Причем на этот счет у арендаторов могут быть различные точки зрения. Так, некоторых не будет огорчать недостаток парковочных мест, если здание имеет превосходный вид на Кремль. Другие же могут придавать этому очень большое значение. Более того, некоторых арендаторов может даже не устраивать, если возле здания присутствует лишь одностороннее движение по узкой дороге. Действительно, подобные факторы могут значительно сокращать поток клиентов. Именно поэтому в большинстве случаев здания с такими недостатками имеют ставки аренды и цены 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. Качество парковки рассматривалось в трех вариантах:

Организованная парковка – вне дороги выделена специальная асфальтированная площадка для парковки автомобилей – 10%, (хорошее качество);

Наружная парковка – вдоль улицы перед фасадом здания выделено место для стоянки машин в пределах 50м; такая парковка экспертно оценивалась в 5%, (среднее качество);

Внутренняя парковка – стоянка для автомобилей за воротами предприятия (на внутренней территории), либо парковка затруднена, ближайшая парковка находится в 10 мин. пешком. – 0%, (плохое).

Оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги сопоставимы по качеству парковки (наружная парковка). Поправка на наличие парковки не используется.

СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН АНАЛОГОВ

При расчете итоговой стоимости за 1 кв.м. оцениваемого помещения, скорректированная цена каждого аналога применяется с определенным удельным весом. Удельный вес стоимости аналога тем больше, чем меньше число корректировок вносится в его исходную цену (за исключением корректировки на торг). Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Исполнитель рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- удельные веса аналогов с учетом коэффициентов соответствия;
- средневзвешенную величину удельной стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

6.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 23

Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения методом сравнения продаж

№	Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
				Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ											
	Тип объекта недвижимого имущества		Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)	Встроенное помещение свободного назначения в многоквартирном жилом доме (стрит-ритейл)
	Месторасположение (адрес)		г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2	г.Москва, пер.Подколокольный, 6с3	г.Москва, пер.Подсосенский, 14с1	г.Москва, пер.Лучников, 7/4с5	г.Москва, ул.Николаямская, 45 стр.2				
	Близость к красной линии крупных автомагистралей		1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	2-я линия автодороги со средним или низким трафиком	2-я линия автодороги со средним или низким трафиком				
	Размещение помещений поэтажно		подвальный этаж (без окон)	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	цокольный этаж (с окнами)				
	Наличие отдельной входной группы в помещение		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется				
	Состояние отделки помещений		требуется косметический ремонт	ремонта класса "стандарт"	ремонта класса "стандарт"	ремонта класса "стандарт"	ремонта класса "стандарт"				
	Обеспеченность коммунальными услугами		электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация				
	Общая площадь помещений	кв.м.	84,9	80,0	133,0	116,0	200,0				
	Цена предложения аналога	руб.	-	23 000 000	35 000 000	21 000 000	26 000 000				
	Цена предложения за 1 кв.м. общей площади помещений	руб./кв.м.	-	287 500	263 158	181 034	130 000				
	Контактные данные		-	тел.8-985-056-57-05	тел.8-926-404-44-30 агентство "Корпорация недвижимости 21 век"	тел.8-495-374-90-80 агентство "ForReatailer"	тел.8-495-374-90-80 агентство "ForReatailer"				
	Дата публичной оферты (дата оценки)		23 июля 2019 г.	16 июля 2019 г.	5 июля 2019 г.	19 июня 2019 г.	10 июля 2019 г.				
КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ											
1. КАЧЕСТВО ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ											
	Цена предложения аналога			23 000 000	35 000 000	21 000 000	26 000 000				
1.1	Вид передаваемых прав на здание		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности				
	Значение корректировки			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0

№	Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
				Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.
	Скорректированная цена	руб.		23 000 000		35 000 000		21 000 000		26 000 000	
1.2	Наличие обременений прав Значение корректировки		отсутствуют	не выявлено 0% 0		не выявлено 0% 0		не выявлено 0% 0		не выявлено 0% 0	
	Скорректированная цена	руб.		23 000 000		35 000 000		21 000 000		26 000 000	
2. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ											
2.1	Использование кредитных средств и рассрочка платежа Значение корректировки		не предусмотрено	не предусмотрено 0% 0		не предусмотрено 0% 0		не предусмотрено 0% 0		не предусмотрено 0% 0	
	Скорректированная цена	руб.		23 000 000		35 000 000		21 000 000		26 000 000	
2.2	Платеж эквивалентом денежных средств Значение корректировки		платеж денежными средствами	платеж денежными средствами 0% 0		платеж денежными средствами 0% 0		платеж денежными средствами 0% 0		платеж денежными средствами 0% 0	
	Скорректированная цена	руб.		23 000 000		35 000 000		21 000 000		26 000 000	
3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ											
3.1	Наличие финансового давления на сделку (вынужденная продажа) Значение корректировки		продажа на рыночных условиях с типичным сроком экспозиции	продажа на рыночных условиях с типичным сроком экспозиции 0% 0		продажа на рыночных условиях с типичным сроком экспозиции 0% 0		продажа на рыночных условиях с типичным сроком экспозиции 0% 0		продажа на рыночных условиях с типичным сроком экспозиции 0% 0	
	Скорректированная цена	руб.		23 000 000		35 000 000		21 000 000		26 000 000	
4. УСЛОВИЯ РЫНКА											
4.1	Дата публичной оферты (дата оценки) Изменение цен во времени Значение корректировки		23 июля 2019 г.	16 июля 2019 г. Предложение актуально на дату оценки 0% 0		5 июля 2019 г. Предложение актуально на дату оценки 0% 0		19 июня 2019 г. Предложение актуально на дату оценки 0% 0		10 июля 2019 г. Предложение актуально на дату оценки 0% 0	
	Скорректированная цена	руб.		23 000 000		35 000 000		21 000 000		26 000 000	
4.2	Отличие цены предложения от цены сделки Значение корректировки			возможна скидка к цене предложения -10,0% -2 300 000		возможна скидка к цене предложения -10,0% -3 500 000		возможна скидка к цене предложения -10,0% -2 100 000		возможна скидка к цене предложения -10,0% -2 600 000	
	Скорректированная цена	руб.		20 700 000		31 500 000		18 900 000		23 400 000	
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА №1		руб./кв.м.		258 750		236 842		162 931		117 000	
КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ											
5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ											
5.1	Месторасположение (адрес) Значение корректировки		г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2	г.Москва, пер.Подколокольный, 6с3 0% 0		г.Москва, пер.Подсосенский, 14с1 0% 0		г.Москва, пер.Лучников, 7/4с5 0% 0		г.Москва, ул.Николаямская, 45 стр.2 0% 0	
5.2	Близость к красной линии автомагистралей, интенсивность трафика		1-я линия автодороги со средним или низким трафиком	1-я линия автодороги со средним или низким трафиком		1-я линия автодороги со средним или низким трафиком		2-я линия автодороги со средним или низким трафиком		2-я линия автодороги со средним или низким трафиком	

№	Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		
				Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	
	Стоимостной коэффициент Значение корректировки		0,86	0,86 0,0%	0	0,86 0,0%	0	0,69 24,6%	40 142	0,69 24,6%	28 826	
5.3	Расстояние до станций метро Стоимостной коэффициент Значение корректировки		9 минутах ходьбы от станции метро «Китай-город» (примерно 700 метров). 0,83	в 7 минутах ходьбы от станции метро «Китай-город». 0,83 0,0%	0	в 9 минутах ходьбы от станции метро «Курская» 0,83 0,0%	0	в 5 минутах ходьбы от станций метро «Лужанка», «Китай-город» 0,83 0,0%	0	в 12 минутах ходьбы от станции метро «Таганская» 0,67 23,9%	27 963	
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												
6.1.	Размер (общая площадь помещений) Значение корректировки	кв.м.	84,9	80,0 -0,6%	-1 553	133,0 4,5%	10 658	116,0 3,1%	5 051	200,0 8,7%	10 179	
6.2.	Размещение помещений поэтажно Стоимостной коэффициент Значение корректировки		подвальный этаж (без окон) 0,71	1-й этаж 1,00 -29,0%	-75 038	1-й этаж 1,00 -29,0%	-68 684	1-й этаж 1,00 -29,0%	-47 250	цокольный этаж (с окнами) 0,75 -5,3%	-6 201	
6.3.	Наличие отдельной входной группы в помещение Стоимостной коэффициент Значение корректировки		имеется 1,00	имеется 1,00 0,0%	0	имеется 1,00 0,0%	0	имеется 1,00 0,0%	0	имеется 1,00 0,0%	0	
6.4.	Состояние отделки помещений Стоимость ремонтных работ Средняя стоимость материалов в % от стоимости ремонтных работ Стоимость ремонтных работ + материалы Значение корректировки	руб./кв.м. руб./кв.м.	требуется косметический ремонт 0 50% 0	ремонта класса "стандарт" 5 700 50% 8 550	-3,3%	-8 550	ремонта класса "стандарт" 5 700 50% 8 550	-3,6%	-8 550	ремонта класса "стандарт" 5 700 50% 8 550	-7,3%	-8 550
6.5.	Обеспеченность коммунальными услугами Значение корректировки		электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация 0%	0	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация 0%	0	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация 0%	0	электроснабжение, отопление - центральное, ХВС, ГВС, канализация 0%	0	
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												
7.1	Эксплуатационные расходы, качество управления, условия заключенных договоров аренды Значение корректировки		соответствуют среднерыночным параметрам	соответствуют среднерыночным параметрам 0%	0	соответствуют среднерыночным параметрам 0%	0	соответствуют среднерыночным параметрам 0%	0	соответствуют среднерыночным параметрам 0%	0	
8. СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ												
8.2	Дополнительные элементы стоимости Значение корректировки		отсутствуют	отсутствуют 0%	0	отсутствуют 0%	0	отсутствуют 0%	0	отсутствуют 0%	0	
СУММА ПОПРАВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ				-32,9%	-85 141	-28,1%	-66 576	-6,5%	-10 607	44,6%	52 217	
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА №2		руб./кв.м.		173 609		170 266		152 324		169 217		

№	Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
				Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.	Кор.коэф-т, %	Кор-ка цены, руб.
СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН АНАЛОГОВ											
ОБЩАЯ ВАЛОВАЯ КОРРЕКТИРОВКА				32,9%		37,1%		62,0%		69,8%	
КОЭФФИЦИЕНТ СООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ				3,04		2,69		1,61		1,43	
УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ОБЪЕКТА-АНАЛОГА				34,66%		30,67%		18,36%		16,31%	
СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ПОМЕЩЕНИЯ, руб./кв.м.				167 959							
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, руб.				14 259 719							
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (округленно), руб.				14 260 000							

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определенное стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных методов продумаем следующие вычисления:

- построим таблицу факторов, присвоив каждому подходу баллы (по 5-ти бальной шкале) в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

В данном отчете к расчету рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход (удельный вес подхода при согласовании составляет 100%).

7.2. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 25

Итоговый расчет стоимости объекта оценки

<i>Подход к оценке</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
Затратный подход	0%	-
Сравнительный подход	100%	14 260 000 руб.
Доходный подход	0%	-
Итоговая (согласованная) рыночная стоимость	100%	14 260 000 руб.

Результаты оценки. Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

14 260 000 (Четырнадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Независимый оценщик Савин Руслан Васильевич произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения:

- ✓ Нежилое помещение, общая площадь 84,9 кв.м., цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0001021:1854

Дата оценки: по состоянию на 23.07.2019 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления рекомендуемой начальной цены при проведении аукционных торгов в рамках процедуры банкротства.

Результаты оценки. Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

14 260 000 (Четырнадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей

Оценщик член СРО РАО _____ Р.В.Савин.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются не предвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, ни каким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- При составлении Отчета об оценке оценщик руководствовался требованиями федерального законодательства в области оценочной деятельности, а также требованиями саморегулируемой организации оценщиков, в частности:
 - Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)
 - Федеральный стандарт оценки №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки №2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки №3. «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки №7. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
 - Свод стандартов РОО, введенный в действие с 01.01.2016 г. (Принят и введен в действие решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р).

Независимый профессиональный оценщик,

Р.В.Савин

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Источники данных

Приложение 2. Копии документов на оценочную деятельность

Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Приложение 1. Источники данных

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ-АНАЛОГОВ

АНАЛОГ №1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_1188973142

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

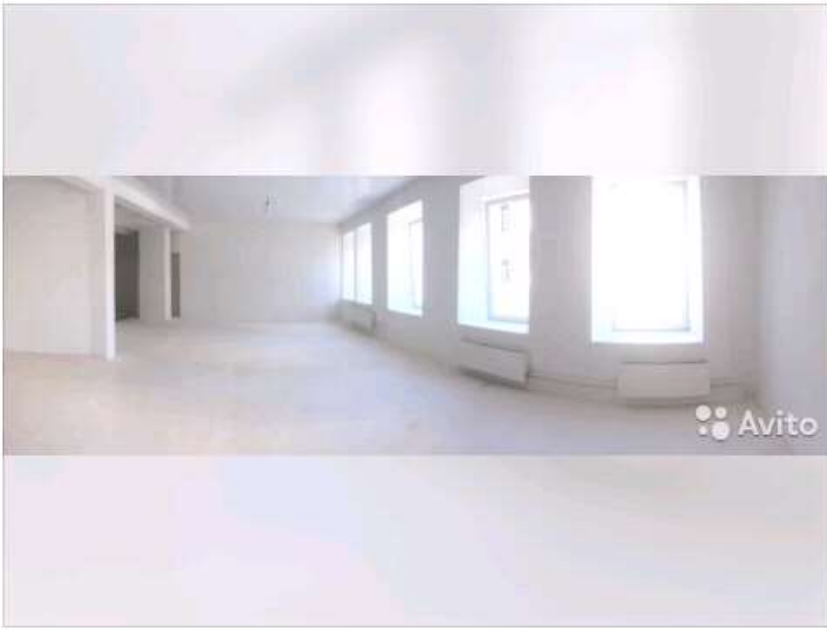
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижик Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижик / Купить / Торговое помещение В каталог Следующее →

Торговое помещение, 80 м² 23 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено сегодня в 11:10




8 985 056-57-05

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Собственник
Частное лицо
На Avito с июля 2014
Завершено 8 объявлений

3 объявления пользователя

№ 1188973142, ☎ 875 (+24)



Площадь: 80 м²

Адрес: Москва, Подколокольный переулок, 6с3
📍 Китай-город (700 м) 📍 Лубянка (1.1 км) 📍 Чкаловская (1.2 км)
Посмотреть карту

Помещение с ВИТРИНАМИ, на первой линии домов, в трех минутах ходьбы от метро Китай-город и 10 минутах пешком от КРЕМЛЯ. Высокие потолки, ЗАЛЬНАЯ планировка, мокрые точки, мощность 30квт, свой дворик с парковкой. Собственник физ.лицо обычная сделка купли -продажи. Окупаемость 8 лет. ЗВОНИТЕ!!!

АНАЛОГ №2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_1172589791

Коммерческая недвижикм

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

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

В каталог Следующее →

Торговое помещение, 133 м²

▼ 35 000 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Размещено 5 июля в 23:32



8 926 404-44-30

Корпорация Недвижимости 21 век
Агентство
На Авито с июля 2013 🏆

Контактное лицо
Корпорация Недвижимости

№ 1172589791, ☎ 1595 (+9)



Площадь: 133 м²

Адрес: Москва, Подсосенский переулок, 14с1

🟡 Чкаловская (600 м) 🟡 Курская (600 м) 🟡 Чистые пруды (1.1 км)

Посмотреть карту

Продается помещение от собственника, под широкий спектр деятельности (лекарня, салон красоты, ресторан, кафе, кофейня, аптека, магазин и т.д.) Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Удачное месторасположение. ЦАО. Первая линия. Есть два отдельных входа, один с улицы, один со двора. Второй выход прекрасно подойдет для разгрузки. Очень привлекательная цена для данного месторасположения. Ликвидное помещение под арендный бизнес.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/luchnikov_pereulok_74s5_pl.116_m2_prodazha_1534780329

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение В каталог Следующее →

Лучников переулоч, 7/4с5, пл.116 м2, продажа 21 000 000 ₺

♥ Добавить в избранное □ Добавить заметку Размещено 19 июня в 12:49



8 495 374-90-80

ForRetailer
Агентство
На Avito с июля 2018
Контактное лицо
Лонгинова Елена

№ 1534780329, ☎ 963 (+7)



Площадь: 116 м²

Адрес: Лучников переулоч, 7/4с5
■ Лубянка (200 м) ■ Кузнецкий мост (500 м) ■ Площадь революции (600 м)

[Посмотреть карту](#)

Продается помещение в центре Москвы на 1-м этаже с отдельным входом. Тихий двор, парковка. В помещении рациональная планировка, один из залов оформлен в стиле лофт. Кондиционирование. Подведены все коммуникации, скоростной проводной интернет, телефония МГТС. Есть запасный пожарный выход, установлена пожарная сигнализация. Есть арендатор на коротком договоре по ставке 170 тыс.руб/мес с НДС. Возможное использование услуги, мини-отель, офис, представительство и т.п. Цена 21 млн.руб. с НДС Звоните в любое время!

АНАЛОГ №4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nikoloyamskaya_45s2_200_kv.m._prodazha_1450195663

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимк Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

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

В каталог Следующее →

Николаямская 45с2, 200 кв.м. продажа

26 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 10 июля в 10:34



8 495 374-90-80

ForRetailer

Агентство

На Авито с июля 2018

Контактное лицо

Мелещенко Ирина

№ 1450195663, 557 (+8)



Площадь: 200 м²

Адрес: Николаямская улица, 45 стр 2

Таганская (900 м) Марксистская (800 м) Чкаловская (1 км)

Посмотреть карту

Продается помещение площадью 200 кв.м. по адресу Николаямская 45с2. Заполнено арендаторами. Все договора краткосрочные. МАП 270,000 руб. В настоящий момент под офис. Вы можете на свое усмотрение магазин, салон красоты, мед центр, массажный салон, центр обучения чему-нибудь и т.д. Два отдельных входа. Можно разделить на два независимых помещения. Каждый с отдельным входом и санузлом, делится почти поровну. Звоните в любое время!

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 07.02.2019

№ 00-00-4001/5028/2019-98763

На основании запроса от 03.02.2019, поступившего на рассмотрение 03.02.2019, сообщаем, что правообладателю

Кузнецов Александр Петрович, дата рождения 27.08.1957, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4513 № 289289, выдан 22.10.2013 Отделением УФМС по гор. Москве по району Чертаново Южное, за период с 29.08.2015 по 19.10.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001021:1854
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2
		Площадь:	84, 9 кв. м
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.03.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/205/2015-17/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.12.2014 №59-1498
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, кад.№ 77:01:0001021:1854, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 84, 9 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/009/2015-899/1

	1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, кад.№ 77:01:0001021:1854, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 84, 9 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2016-2596/1
	1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, кад.№ 77:01:0001021:1854, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 84, 9 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001021:1854-77/015/2017-1
	1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, кад.№ 77:01:0001021:1854, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 84, 9 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001021:1854-77/015/2017-2
	1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, кад.№ 77:01:0001021:1854, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 84, 9 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001021:1854-77/015/2017-3
	1.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, кад.№ 77:01:0001021:1854, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 84, 9 кв. м
		номер государственной регистрации:	77:01:0001021:1854-77/015/2017-4
	1.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/205/2015-18/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение

	Кадастровый номер:	77:05:0001006:6961
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Лестева, д.18
	Площадь:	119, 2 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.03.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/011/002/2015-796/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 09.02.2015 №59-1630
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, ул.Лестева, д.18, кад.№ 77:05:0001006:6961, помещение, назначение: нежилое, площадь 119, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/009/2015-900/1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу:г.Москва, ул.Лестева, д.18, кад.№ 77:05:0001006:6961, помещение, назначение: нежилое, площадь 119, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0001006:6961-77/015/2017-1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Лестева, д.18, кад.№ 77:05:0001006:6961, помещение, назначение: нежилое, площадь 119, 2 кв.м
	номер государственной регистрации:	77:05:0001006:6961-77/015/2017-2
2.3.4.	вид:	

	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Лестева, д.18, кад.№ 77:05:0001006:6961, помещение, назначение: нежилое, площадь 119, 2 кв.м</p> <p>номер государственной регистрации: 77:05:0001006:6961-77/015/2017-3</p> <p>2.3.5. вид: Ипотека, г.Москва, ул.Лестева, д.18, весь объект</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/005-77/011/002/2015-800/1</p>
3. Получатель выписки:	Валиуллин Данис Габдилахатович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна
(подпись, фамилия)

Опись имущества гражданина

(примечание: проведена в части недвижимого имущества)

проведена «30» апреля 2019г.

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Кузнецов Александр Петрович
Ранее присвоенные фамилия, имя, отчество	-
Дата рождения	27.08.1957
Место рождения	город Елабуга, Татарская АССР
СНИЛС	
ИНН	772601577551
Адрес регистрации по месту жительства	117534, город Москва, улица Академика Янгеля, дом 14, корпус 2, квартира 217
Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
Серия (при наличии) и номер	серия: 4513 номер: 289289
Информация о финансовом управляющем, проводившем опись	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Валиуллин Данис Габдилахатович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	420088, Респ Татарстан, г Казань, ул Кристальная (Возрождение), 21, а/я 95
ИНН	163801629809
СНИЛС	119-641-662-71
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	СОЮЗ "АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ "ПРАВОСОЗНАНИЕ"
местонахождение СРО	141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 15, корп. 20

Опись проведена в рамках дела о банкротстве № А40-203491/18 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ на основании предоставленного допуска в помещения, принадлежащие должнику на праве собственности по адресам: : г. Москва, пер. Певческий, д.1/2, стр.2, г. Москва, ул. Лестева, д.18.

В ходе анализа ответов на запросы регистрирующих органов и осмотра указанных помещений было выявлено следующее имущество должника:

Недвижимое имущество				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Земельные участки:	—	—	—	—
Жилые дома, дачи:	—	—	—	—
Квартиры:	—	—	—	—
Гаражи:	—	—	—	—
Иное недвижимое имущество:				
Изолированное помещение к/н 77:01:0001021:1854, пл. 84,9 кв. м., находящееся по адресу: г.Москва, пер.Певческий, д.1/2, стр.2, назначение Нежилое, этаж: 0 (Подвал), кадастровый (условный) номер 77:01:0001021:1854 (подвал, помещение 1 - комнаты 2, 2б, 4, 6, 6а, 7)	Индивидуальная	Россия, г Москва, пер Певческий, дом 1/2, корпус стросние 2	84,9	Департамент городского имущества города Москвы, Договор купли-продажи от 30.12.2014 №59-1498 (Информация представлена на основании записи в ЕГРН)
Изолированное помещение к/н 77:05:0001006:6961, пл. 119,2 кв. м., находящееся по адресу: г.Москва, ул.Лестева, д.18, назначение Нежилое, количество этажей: 0 (Подвал), кадастровый (условный) номер 77:05:0001006:6961 (подвал, помещение 1 - комнаты 1, 2)	Индивидуальная	Россия, г Москва, ул Лестева, дом 18	119,2	Департамент городского имущества города Москвы, Договор купли-продажи от 30.12.2014 №59-1498 (Информация представлена на основании записи в ЕГРН)

Финансовый управляющий
Кузнецова Александра Петровна



(Handwritten signature of Daniyus Gabilakhatov Valiullin)

Д.Г. Валиуллин



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_up@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

11 ФВ 8 2019 № 05-836/2019

на № _____ от _____

Финансовому управляющему

Д.Г. Валиуллину

420088, Татарстан,
Казань, а/я 95

О рассмотрении обращения

Уважаемый Данис Габдилахатович!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) рассмотрено Ваше уведомление (вх. № 5270/2019), поступившее 16.01.2019, по вопросу направления информации о введении в отношении Кузнецова Александра Петровича процедуры реструктуризации долгов и утверждении финансовым управляющим Валиуллина Даниса Габдилахатовича.

По результатам рассмотрения Вашего обращения сообщаем следующее.

Управление Росреестра по Москве осуществляет свою деятельность на основании и в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», иными федеральными законами и издаваемыми в соответствии с ними другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В рамках компетенции Управления Росреестра по Москве сообщаем, что информация, содержащаяся в обращении, относительно последствий, наступающих при введении процедуры реструктуризации долгов гражданина

согласно ст. 213.11 Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», принята к сведению и будет учтена в рамках действующего законодательства в случае поступления документов на государственную регистрацию.

И.о. заместителя начальника межмуниципального
отдела регистрации недвижимости по Южному
и Юго-Западному административным округам
г. Москвы



Е.С. Кузовлева

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» мая 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01146
номер свидетельства

Савин

Руслан Васильевич

ИНН 165401123948

423600, Республика Татарстан, г. Елабуга, ул. Карьерная д.38
Паспорт: 92 97, 059637, выдан Елабужским ГРОВД республики Татарстан,
26.07.2002, код подразделения 162-023

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство должно быть возвращено в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/02832/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/02832/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ИП Савин Р.В.
Местонахождение: РТ, г. Елабуга, ул. Карьерная д.38
ИНН: 165401123948

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» января 2019г. и действует до «31» декабря 2019г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия.

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Полис № 4991R/776/02832/8

Страхователь

8-800-333 0 999, www.alphastrah.ru