



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №ПИФ-4/5

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества расположенного
по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1,
стр. 2**

г. Москва 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
6.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	9
6.3. Строительно-техническое описание объектов	10
6.4. Сведения об износе и устаревании объектов оценки.....	19
6.4.1. Расчет физического износа объекта оценки	20
6.4.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки	21
6.4.3. Расчет величины экономического устаревания объекта оценки	21
6.4.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания	23
6.5. Анализ местоположения объектов	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	28
7.1. Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	28
7.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости	28
7.2. Анализ влияние политических и социально-экономических факторов в стране и в регионе, на рынок недвижимости	32
7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	36
7.3.1. Краткий обзор сегмента рынка коммерческой недвижимости	36
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 37	
7.4.1. Основные ценообразующие факторы	37
7.4.2. Анализ рынка офисной недвижимости	38
7.3. Оценка ликвидности	42
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
8.1. Этапы проведения оценки	43
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	43
8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	45
8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	46
8.3. Подходы к оценке.....	47
8.4.Определение справедливой стоимости объектов оценки	50
8.4.1. Определение справедливой стоимости на основе сравнительного подхода.....	50
8.4.2. Определение справедливой стоимости на основе доходного подхода	67
9.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ..	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	89
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	97
ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	101
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	101



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки: объекты недвижимого имущества в составе:

- отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1;
- отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2.

Собственник объектов: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ».

Дата проведения оценки: 11 мая 2017 г.

Срок проведения оценки: с 11 мая 2017 г. по 12 мая 2017 г.

Дата составления оценки: 12 мая 2017 г.

Цель и задачи проведения работ: оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ» в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указа Банка России № 3758-У от 25.08.2015 г.

Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №5 от 05 мая 2017 г. к Договору №4 от 26 января 2015 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ».

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ».

Справедливая стоимость объектов оценки с учетом округления:

Отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода	0	0,6	0,4
Стоимость без учета НДС, руб.	Не применялся, обоснованный отказ	385 575 903	336 706 132
Справедливая стоимость без учета НДС (18%), руб.	366 028 000 (Триста шестьдесят шесть миллионов двадцать восемь тысяч) рублей		

Отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода	0	0,6	0,4
Стоимость без учета НДС, руб.	Не применялся, обоснованный отказ	182 980 227	194 183 767
Справедливая стоимость без учета НДС (18%)	187 461 600 (Сто восемьдесят семь миллионов четыреста шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей		

Итоговое значение справедливой стоимости объектов оценки с учетом округления:

Наименование	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	366 028 000
Отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	187 461 600

Генеральный директор:
Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.

Плешкин А.М.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Объекты недвижимого имущества в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1; отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Объекты недвижимого имущества в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1; отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Объекты недвижимого имущества в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1; (Выписка из технического паспорта на здание по состоянию № дела 39/5 на 08.04.2013 г., Кадастровый паспорт здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 № 0210100052862 по состоянию на 03.08.2010 г.) отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2. (Выписка из технического паспорта на здание по состоянию № дела 39/5 на 08.04.2013 г., Кадастровый паспорт здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2 № 77/501/14-1046790 по состоянию на 22.10.2014 г.)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован в целях переоценки имущества фонда.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Справедливая
Дата оценки	11 мая 2017 г.
Срок проведения оценки	с 11 мая 2017 г. по 12 мая 2017 г.
Дата составления отчета об оценке	12 мая 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах;</p> <p>Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.</p>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p><u>Полное наименование</u> – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Экорент» под управлением ООО «УК «МЕТРОПОЛЬ».</p> <p><u>Место нахождения</u> – 119049, г. Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1.</p>
Сведения об оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество</u>: Плешкин Андрей Михайлович;</p> <p><u>Паспорт</u>: серия 45 06 №954095 выдан паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы 26.01.2004 г., код подразд. 772-114;</p> <p><u>Адрес регистрации</u>: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106;</p> <p><u>Электронная почта</u>: ACE@cier.ru;</p> <p><u>Тел.</u>: 640-65-05.</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</u>: член СРО – «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет».</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</u>: страховой полис: №433-082449/16 ОСАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p> <p><u>Дата выдачи страхового полиса</u>: 21.12.2016 г.</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 4 года (с 2012 г.).</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</p> <p><u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 1027739642006</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН</u>: 28 ноября 2002 г.</p> <p><u>ИНН</u>: 7702019460</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Аффилированность отсутствует</p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
15. *Оценка рыночной стоимости объекта расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 проводится Оценщиком при допущении использования данного объекта в качестве офисного здания.*

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (со всеми дополнениями и изменениями);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327);
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра (05 мая 2017 г.), Оценщиком было проведено общее обследование объектов – осмотрены помещения и конструктивные элементы зданий, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов зданий, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

В соответствии ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету)

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<i>Техническая документация</i>	
1	Выписка из технического паспорта на здание по состоянию № дела 39/5 на 08.04.2013 г.
2	Выписка из технического паспорта на здание по состоянию № дела 39/5 на 08.04.2013 г.
3	Кадастровый паспорт здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1 № 0210100052862 по состоянию на 03.08.2010 г.
4	Кадастровый паспорт здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2 № 77/501/14-1046790 по состоянию на 22.10.2014 г.
5	Позэтажные планы зданий по состоянию на 22.07.2010 г.
6	Справки о состоянии зданий по состоянию на 2010 г.
7	Экспликации по состоянию на 22.07.2010 г.
8	Инженерное обследование строительных конструкций здания по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д.10, строение 2 от 27 января 2015 г.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Таблица 6.1.

№п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Правоустанавливающий документ
1	Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	1 707,6	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77АС №366388 от 07.08.2014 г.
2	Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	984,8	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77АС №366387 от 07.08.2014 г.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав на объекты не производилась.

6.3. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1



Фото 1. Лицевой фасад здания

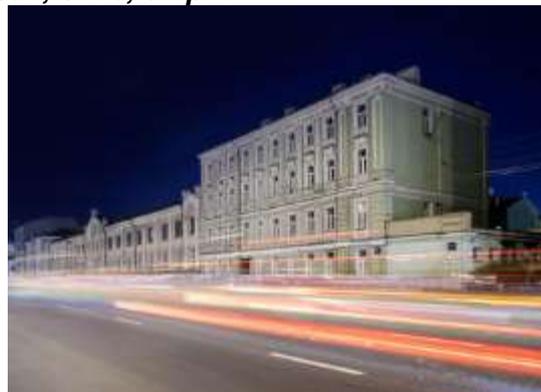


Фото 2. Лицевой фасад здания

«ВЕЛИЙ Отель Моховая» - уютный отель, расположенный в самом сердце столицы. Отель находится в старинном особняке IX века, сохранивший свой оригинальный фасад до наших дней. Он находится в исторической части города, в 2-х минутах ходьбы до Красной Площади. Номерной фонд включает 47 комфортабельных номеров площадью от 15-30 кв. м.

Номера отеля оформлены в классическом стиле. Собственная ванная комната с душем укомплектована тапочками и феном. К услугам гостей отеля круглосуточное обслуживание, парковка и организация трансфера, завтраки, бесплатный доступ к Wi-fi и камера хранения.

Улица Моховая находится в 36 минутах езды на такси от аэропорта Шереметьево и в 25 минутах на метро от Белорусского вокзала. Соотношение цены и качества оптимально подойдет как для семейного отдыха, так и для туристических групп или деловых поездок. Гостиница гарантирует своим гостям комфортабельные условия пребывания, удобное транспортное сообщение, а также возможность насыщенного отдыха.

Номерной фонд

Одноместный номер

В номере: двуспальная кровать, прикроватные тумбочки, шкаф, ЖК-телевизор. В ванной: душевая кабина с гидромассажем, туалет, раковина, набор полотенец, средства личной гигиены.

Двухместный номер (Стандарт)

В номере: двуспальная кровать, прикроватные тумбочки, шкаф, ЖК-телевизор, кондиционер. В ванной: душевая кабина с гидромассажем, туалет, раковина, набор полотенец, средства личной гигиены.

Двухместный номер (Комфорт)

В номере: двуспальная кровать, прикроватные тумбочки, шкаф, ЖК-телевизор, стол, стул. В ванной: душевая кабина с гидромассажем, туалет, раковина, набор полотенец, средства личной гигиены.

Двухместный номер (Улучшенный)

В номере: двуспальная кровать, прикроватные тумбочки, шкаф, ЖК-телевизор, стол, стул, кондиционер. В ванной: душевая кабина с гидромассажем, туалет, раковина, набор полотенец, средства личной гигиены.

На дату проведения оценки два номера из 47 номеров находятся в стадии ремонта. Нет документального подтверждения существующей перепланировки помещений. Вышеуказанные факторы в значительной степени влияют на снижение рыночной стоимости объекта представленного к оценке.

Таким образом, на дату проведения оценки отдельно стоящее здание общей площадью 1 707,6 кв. м оборудовано под гостиницу-отель «ВЕЛИЙ Отель Моховая». Месторасположение гостиницы-отеля «ВЕЛИЙ Отель Моховая», является одним из основных ценообразующих факторов.

В связи с тем, что собственник объекта оценки передал арендатору в аренду под гостиницу, информацию о доходах и расходах объекта, позволяющую провести оценку рыночной стоимости объекта в текущем использовании, Заказчик предоставить не может.

Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными приказом Минэкономразвития РФ, Заказчик обязан предоставить всю необходимую для оценки информацию, связанную с объектом оценки. В связи с тем, что отсутствует информация позволяющая оценить данный объект по его текущему использованию, Оценщики сочли возможным провести оценку рыночной стоимости объекта как помещения офисного назначения.

Объект оценки – отдельно стоящее здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенное в центре г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1. Объект находится на первой линии домов. Объект расположен в пешеходной доступности от станций метро «Библиотека им. Ленина», «Боровицкая», «Александровский сад».

Здание четырехэтажное с подвалом, построено в 1892 году. За период эксплуатации в здании проводился капитальный ремонт. В 1941 году была проведена частичная реконструкция здания.

Здание, в котором располагается объект оценки, представляет собой бескаркасную систему с наружными ограждающими конструкциями из кирпича. Наружные стены находятся в удовлетворительном состоянии, незначительное отпадение штукатурки; выветривание швов; трещины в карнизах и перемычках. Внутренние стены - кирпичные из полнотелого кирпича на известковом и сложном растворах.

Фундаменты под наружные стены и внутренние стены здания ленточные выполнены из красного глиняного кирпича в верхней части и рваного бутового камня (подошва фундаментов) на известковом растворе. Дворовые фасады окрашены непосредственно по кирпичной кладке. Фасад, выходящий на улицу Моховая, оштукатурен с декоративными элементами и окрашен.

Перекрытия – кирпичные своды, сводики Монье по стальным рельсам и деревянные по деревянным балкам. Покрытие - деревянные наслонные стропила.

Перегородки - деревянные и из гипсокартонных листов (обшивка стального каркаса). Деревянные перегородки являются частично несущими, для уменьшения прогибов деревянных балок перекрытий (предусмотрены первоначальным проектом и установлены с аналогичной планировкой по этажам).

Кровля – двухскатная кровля - из стального листа по деревянной обрешетке.

Оконные проемы выполнены размерами 122x197(н)см и 155x199(н)см. Оконные блоки деревянные и пластиковые стеклопакеты. Дверные блоки – деревянные (внутренние) и металлические (наружные).



Фото 3. Торцевой фасад здания



Фото 4. Тыльный фасад здания

Внутренняя отделка помещений простая, состояние хорошее. Покрытие выполнено в одном цвете. Двери внутренних помещений деревянные. Пол – ковролин, керамическая

плитка, паркет. Окна – стеклопакеты. Помещения обустроены мебелью и оборудованы для нормального функционирования.

Здание оборудовано сетями теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения.

При проведении оценки объекта в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.



Фото 5. Состояние внутренней отделки холла



Фото 6. Состояние внутренней отделки холла



Фото 7. Состояние внутренней отделки номерного фонда



Фото 8. Состояние внутренней отделки номерного фонда



Фото 9. Состояние внутренней отделки коридора



Фото 10. Состояние внутренней отделки лестничного марша



Фото 11. Вход в подвальное помещение



Фото 12. Лестничный марш подвального помещения



Фото 13. Состояние внутренней отделки санузла



Фото 14. Состояние внутренней отделки санузла



Фото 15. Состояние внутренней отделки бара



Фото 16. Состояние внутренней отделки бара

Таблица 6.2

Объемно-планировочные решения здания

Наименование	Величина
Площадь здания кв. м	1 707,6
Этажность (надземная/подземная)	4/1
Средняя высота потолка (по внутр. пом.), м	3,5
Строительный объем (по БТИ), куб. м	5 976,6
Площадь земельного участка, равного площади застройки (выписка из технического паспорта), кв. м	577
Благоустройство и дополнительное оборудование	подвод основных инженерных коммуникаций, систем связи и охраны; замощения (плитка); уличное освещение; озеленение; Организованная надземная парковка; лифтовое хоз-во; общественные, бытовые зоны

Источник: данные Заказчика

Сводное строительно-техническое описание здания гостиницы

Наименование конструктивных элементов	Материал
фундамент	Фундаменты под стенами здания ленточные выполнены из красного глиняного кирпича в верхней части и рваного бутового камня (подошва фундаментов) на известковом растворе.
стены и перегородки	Наружные стены - кирпичные из полнотелого кирпича на известковом и сложном растворах
перекрытия	Кирпичные своды, сводики Монье по стальным рельсам и деревянные по деревянным балкам. Покрытие - деревянные наслонные стропила
кровля	Двухскатная кровля - из стального листа по деревянной обрешетке
полы	Керамическая плитка. Ковролин, ламинат
проемы	Окна – двойной стеклопакет, металлопластиковые. Двери - Простые. Распашные. Деревянные. Металлопластиковые
отделка	Внутренняя - облицовка керамическими плитками. Оклейка обоями, качественные обои. Окраска водными составами.
санитарные и электротехнические работы	Отопление-автономное от котельной; водопровод, горячее водоснабжение, канализация – центральное; электричество - скрытая проводка
прочие работы	Водосточные трубы, козырьки, крыльцо бетонное, отмостки
Год постройки	1892
Особенности планировки	Коридоры, холлы, общественные зоны, номерной фонд, технич. и подсобные пом.
Возможный вариант использования в соответствии с техническими характеристиками и планировкой	Гостиница (со встроенными офисными помещениями и пр. объектами обслуживающей инфраструктуры)
Архитектурная ценность (согласно документам БТИ)	Не является памятником архитектуры
Класс здания	эконом
Нормативный срок полезного использования, лет	175
Физический износ, %	32
Тип окружающей застройки	Смешанная (жилая, торгово-деловая)

Источник: данные Заказчика

Вывод: По состоянию на дату проведения оценки здание находится в удовлетворительном состоянии, внутренняя отделка помещений простая, состояние хорошее. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий (Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, глава II таблица №1), данное здание относится к I группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы – 175 лет.

Отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2

Объект оценки – отдельно стоящее здание, общей площадью 984,8 кв. м, расположенное в центре г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2. Объект находится на первой линии домов. Объект расположен в пешеходной доступности от станций метро «Библиотека им. Ленина», «Боровицкая», «Александровский сад».

Здание, в котором располагается объект оценки, четырехэтажное с подвалом, построено в 1892 году. За период эксплуатации в здании проводился капитальный ремонт. В 1941 году была проведена частичная реконструкция здания.

На дату проведения оценки объект имеет обременения в рамках доступа к площадям первого этажа. Большую часть первого этажа занимает компания, не являющаяся собственником этих площадей. Таким образом, собственник объекта оценки площадью 984,8 кв. м не может в полном объеме использовать его как доходоприносящий объект. Данный фактор в значительной степени отражается на снижении рыночной стоимости объекта.

Здание, в котором располагается объект оценки, представляет собой бескаркасную систему с наружными ограждающими конструкциями из кирпича. Наружные стены находятся в удовлетворительном состоянии, значительное отпадение штукатурки; выветривание швов; трещины в карнизах и перемычках. Внутренние стены - кирпичные из полнотелого кирпича на известковом и сложном растворах.

Фундаменты под наружные стены и внутренние стены здания ленточные выполнены из красного глиняного кирпича в верхней части и рваного бутового камня (подошва фундаментов) на известковом растворе. Дворовые фасады окрашены непосредственно по кирпичной кладке. Фасад, выходящий на улицу Моховая, оштукатурен с декоративными элементами и окрашен.

Перекрытия – кирпичные своды, сводики Монье по стальным рельсам и деревянные по деревянным балкам. Покрытие - деревянные наслонные стропила.

Перегородки - деревянные и из гипсокартонных листов (обшивка стального каркаса). Деревянные перегородки являются частично несущими, для уменьшения прогибов деревянных балок перекрытий (предусмотрены первоначальным проектом и установлены с аналогичной планировкой по этажам).

Кровля – двухскатная кровля - из стального листа по деревянной обрешетке.

Оконные проемы выполнены размерами 122x197(н)см и 155x199(н)см. Оконные блоки деревянные и пластиковые стеклопакеты. Дверные блоки – деревянные (внутренние) и металлические (наружные).



Фото 17. Торцевой фасад здания



Фото 18. Тылный фасад здания

Внутренняя отделка помещений расположенных на 4,3,1 и подвальном этажах - простая, состояние удовлетворительное, требует проведения косметического ремонта. Двери внутренних помещений деревянные. Пол – керамическая плитка, ламинат. Окна – стеклопакеты. Помещения обустроены мебелью и оборудованы для нормального функционирования.

В мае 2015 года на втором этаже были проведены ремонтные работы. Внутренняя отделка второго этажа – улучшенная, состояние хорошее.

Здание оборудовано сетями теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения.

При проведении оценки объекта в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.



Фото 19. Состояние внутренней отделки входной зоны



Фото 20. Состояние внутренней отделки лестничного марша



Фото 21. Состояние внутренней отделки помещений 4 этажа



Фото 22. Состояние внутренней отделки помещений 4 этажа



Фото 23. Состояние внутренней отделки помещений 3 этажа



Фото 24. Состояние внутренней отделки помещений 3 этажа



Фото 25. Состояние внутренней отделки помещений 1 этажа



Фото 26. Состояние внутренней отделки помещений 1 этажа



Фото 27. Состояние внутренней отделки подвального этажа



Фото 28. Состояние внутренней отделки подвального этажа



Фото 29. Состояние внутренней отделки



Фото 30. Состояние внутренней отделки



Фото 31. Состояние внутренней отделки



Фото 32. Состояние внутренней отделки



Фото 33. Состояние внутренней отделки



Фото 34. Состояние внутренней отделки



Фото 35. Состояние внутренней отделки



Фото 36. Состояние внутренней отделки

Таблица 6.4

Объемно-планировочные решения здания

Наименование	Величина
Площадь здания кв. м	984,8
Этажность (надземная/подземная)	4/1
Средняя высота потолка (по внутр. пом.), м	3,5
Строительный объем (по БТИ), куб. м	3446,8
Площадь земельного участка, равного площади застройки (выписка из технического паспорта), кв. м	293
Благоустройство и дополнительное оборудование	подвод основных инженерных коммуникаций, систем связи и охраны; замощения (плитка); уличное освещение; озеленение; организованная надземная парковка; общественные, бытовые зоны

Источник: данные Заказчика

Сводное строительно-техническое описание здания гостиницы

Наименование конструктивных элементов	Материал
фундамент	Фундаменты под стенами здания ленточные выполнены из красного глиняного кирпича в верхней части и рваного бутового камня (подошва фундаментов) на известковом растворе.
стены и перегородки	Наружные стены - кирпичные из полнотелого кирпича на известковом и сложном растворах
перекрытия	Кирпичные своды, сводики Монье по стальным рельсам и деревянные по деревянным балкам. Покрытие - деревянные наслонные стропила
кровля	Двухскатная кровля - из стального листа по деревянной обрешетке
полы	Керамическая плитка. Ковролин, ламинат
проемы	Окна – двойной стеклопакет, металлопластиковые. Двери - Простые. Распашные. Деревянные. Металлопластиковые
отделка	Внутренняя - облицовка керамическими плитками. Оклейка обоями, качественные обои. Окраска водными составами.
санитарные и электротехнические работы	Отопление-автономное от котельной; водопровод, горячее водоснабжение, канализация – центральное; электричество - скрытая проводка
прочие работы	Водосточные трубы, козырьки, крыльцо бетонное, отмостки
Год постройки	1892
Особенности планировки	Коридоры, холлы, общественные зоны, кабинеты, технич. и подсобные пом.
Возможный вариант использования в соответствии с техническими характеристиками и планировкой	Офисные помещения
Архитектурная ценность (согласно документам БТИ)	Не является памятником архитектуры
Класс здания	эконом
Нормативный срок полезного использования, лет	175
Физический износ, %	32
Тип окружающей застройки	Смешанная (жилая, торгово-деловая)

Источник: данные Заказчика

Вывод: По состоянию на дату проведения оценки здание находится в удовлетворительном состоянии, внутренняя отделка помещений простая, состояние удовлетворительное. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий (Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, глава II таблица №1), данное здание относится к I группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы – 175 лет.

6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2013).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %;

EO – экономическое устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (*Источник: глоссарий терминов МСО 2013*).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присуще улучшениям.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2013*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

6.4.1. Расчет физического износа объекта оценки

Определение величины физического износа производилось на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i,$$

где:

- D – физический износ, %;
- D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
- l_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПВС), %.
- n – число конструкций, элементов.

Расчет величины физического износа Объекта оценки производился в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПВС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объекта оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов;
- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Далее представлена таблица расчета величины физического износа объекта оценки, на основе изложенной методики.

Таблица 6.6.

Расчет физического износа

Наименование конструктивного элемента "Справочник Оценщика «Общественные здания», М., Ко-Инвест, 2014, табл. ОЗ.03.000.0008, стр. 172	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов, %	Доли физ. износа конструктивных элементов, %.
Фундаменты	Состояние удовлетворительное	14,72	30%	0,04416
Каркас	Состояние удовлетворительное	11,84	40%	0,04736
Стены	Состояние удовлетворительное	6,4	35%	0,0224
Перегородки	Состояние удовлетворительное	5,7	35%	0,01995
Перекрытия и покрытия	Состояние удовлетворительное	7	45%	0,0315
Кровли	Состояние удовлетворительное	4,4	30%	0,0132
Проемы	Состояние удовлетворительное	3,7	20%	0,0074
Полы	Состояние удовлетворительное	6,7	20%	0,0134
Отделка	Состояние удовлетворительное	5,33	20%	0,01066
Прочие	Состояние удовлетворительное	15,01	20%	0,03002
Отопление и вентиляция	Состояние удовлетворительное	5,2	50%	0,0208
Водоснабжение и канализация	Состояние удовлетворительное	5,2	50%	0,0208
Электроосвещение	Состояние удовлетворительное	5	50%	0,02
Слаботочные устройства	Состояние удовлетворительное	1,8	50%	0,0072
Прочее	Состояние удовлетворительное	2	50%	0,008
ИТОГО:		100		34%

Источник: результаты визуального осмотра объекта, проведенного Оценщиком; техпаспорт БТИ на объект; «Справочник Оценщика «Общественные здания», М., Ко-Инвест, 2014

Согласно методике представленной выше был рассчитан физический износ объектов представленных к оценке. Расчет представлен в следующей таблице.

Таблица 6.7.

Расчет физического износа объектов оценки

№	Наименование объекта	Физический износ (D), %
1	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, общая площадь 1 707,6 кв. м	34%
2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, общая площадь 984,8 кв. м	34%

Источник информации: расчеты Оценщика

6.4.2 Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

Объект отвечает своему назначению и требованиям МГСН 1.01-99 «НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ» и на дату оценки эксплуатируется по целевому назначению.

Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание оцениваемого имущества принято на уровне 0%.

6.4.3 Расчет величины экономического устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, автозаправочным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки экономического износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине экономического износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

По мнению Оценщика, критерием для определения величины экономического устаревания может являться уровень недогрузки площадей. Учитывая специфику объектов оценки, величина экономического устаревания принималась равной 0.

6.4.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле представленной выше. Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.8.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование объекта оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Накопленный износ, %
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, общая площадь 1 707,6 кв. м	34%	0%	0%	34%
Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, общая площадь 984,8 кв. м	34%	0%	0%	34%

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании документов (технические паспорта БТИ, Справка о техническом состоянии), предоставленных Заказчиком. На дату проведения оценки правоустанавливающие документы на улучшения и земельный участок не оформлены.

Проеденное строительно-техническое описание оцениваемого имущества позволило сделать следующие заключения:

- **Объекты оценки расположены на земельном участке общей площадью 870 кв. м (площадь застройки). Технические характеристики участка в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования. Рельеф участка ровный, без перепадов высот, форма участка – неправильный многоугольник.**
- **Для нормальной работы необходимы мероприятия по проведению косметического ремонта зданий.**

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисных, деловых и развлекательных центров, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

Объекты оценки – отдельно стоящие здания, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, стр. 2, район «Тверской». Объекты находятся на первой линии домов со стороны Моховой улицы. Объекты расположены в шаговой доступности от станций метро «Библиотека им. Ленина», «Боровицкая», «Александровский сад».

Ближайшее окружение:

1. Кремль;
2. Библиотека им. Ленина;
3. ТК «Охотный ряд»;
4. Манеж;
5. Манежная площадь;
6. Деловой центр «Моховой».

Внутренняя служба охраны. Подъездные пути – асфальтированы. Организованная стоянка автомашин на внутреннем дворе зданий.



Рис.1 Карта административных округов г. Москвы



Рис.2 Карта Центрального административного округа

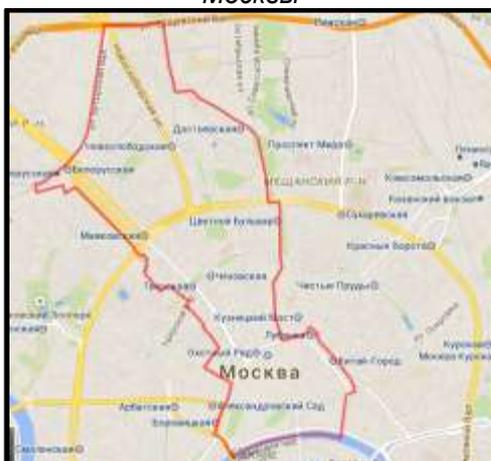


Рис.3 Карта района «Тверской»



Рис.4 Карта расположение объектов оценки, г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, стр. 2

г. Москва

Географическое положение.

Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Граница Москвы проходит в основном по Московской кольцевой автомобильной дороге.

Природные условия.

Климат умеренно континентальный; средняя температура января -10 градусов, средняя температура июля +17 градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

Статус Москвы.

Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки.

Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт). Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация.

Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Центральный административный округ, район «Тверской»

ЦАО составляет 66,2 кв. км, или 6,1% площади всего города. Плотность населения округа 8,7 тыс.чел./кв.км (среднегородской показатель 7,9). Одиннадцать районов представляют единую гармонию округа: «Тверское», «Мещанское», «Пресненское», «Красносельское», «Арбат», «Китай-Город», «Басманный», «Хамовники», «Якиманка», «Таганское» и «Замоскворечье».

ЦАО входит в тройку наиболее густонаселенных округов Москвы. Население ЦАО неравномерно распределено по территории. В пределах Садового кольца проживает не более 30% населения. Наиболее густонаселенными являются кварталы Арбата, Якиманки, Басманного, где многоэтажная жилая застройка внедрилась в исторические кварталы: плотность населения 20-60 тыс. чел. на кв.км. В Мещанском плотность населения наименьшая (2-5 тыс. чел. на кв. км), в остальных районах она находится на среднем уровне (10 тыс. чел. на кв. км).

Наименование района	Население (тыс. чел.)	Наименование района	Население (тыс. чел.)	Наименование района	Население (тыс. чел.)
Арбат	21,9	Пресненское	100,0	Красносельское	31,6
Басманный	79,3	Таганское	92,1	Мещанское	45,9
Замоскворечье	44,5	Тверское	63,9	Хамовники	77,4

В округе самая высокая в городе плотность предприятий и организаций, - более 700 единиц на 1 кв.км, что на порядок выше, чем в других округах. Здесь расположены 6200 промышленных, 7358 строительных, 1459 транспортных предприятий, более 6,5 тыс. предприятий сферы потребительского рынка. В Центре работают более четверти всех занятых в экономике города (1297,4 тыс. человек, или 25,4%). Наибольшая часть государственных, республиканских, областных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств располагается на территории Центрального округа. Здесь находится также большая часть банковских учреждений, коммерческих и торговых организаций. На территорию округа приходится **29,3%** городского товарооборота.

Центральный округ, пространственное положение которого ассоциируется с историческим центром города, большинством москвичей рассматривается как престижное место проживания. Хотя Центр и не является единственным престижным местом в городе, все-таки он заметно выделяется на фоне Москвы по обеспеченности населения услугами, транспортом, социально-торговой и культурной инфраструктурой.

«Тверской» район

Тверской район расположен в Центральном административном округе (ЦАО) от Манежной площади до Белорусского вокзала, занимает площадь в 7,27 км², населен 73,8 тыс. человек и насчитывает 179 улиц. Тверской район был образован 5 июля 1995 года, а муниципальное образование Тверское 15 октября 2003 года. Муниципальное образование и район Тверской получили свои названия благодаря улице Тверская.

В Тверском районе находятся шестнадцать станций метро — Чеховская, Белорусская (Замоскворецкая линия), Белорусская (Кольцевая линия), Цветной бульвар, Достоевская, Площадь Революции, Театральная, Китай-город (Калужско-Рижская линия), Китай-город (Таганско-Краснопресненская линия), Маяковская, Новослободская, Пушкинская, Лубянка, Тверская, Менделеевская и Охотный ряд, а так же восемь линий метрополитена - Замоскворецкая линия, Кольцевая линия, Люблинско-Дмитровская линия, Калужско-Рижская линия, Таганско-Краснопресненская линия, Сокольническая линия, Серпуховско-Тимирязевская линия и Арбатско-Покровская линия.

Тверской район граничит с районом Беговой (Северный округ (САО)), Савеловским районом (Северный округ (САО)), Бутырским районом (Северо-Восточный округ (СВАО)), районом Марьино Роща (Северо-Восточный округ (СВАО)), Мещанским районом, Красносельским районом, Басманным районом, Таганским районом, районом Замоскворечье, районом Якиманка, районом Хамовники, районом Арбат и Пресненским районом.

Транспортная доступность. Автомобильный и пешеходный трафик Объект расположен в зоне развитой транспортной инфраструктуры и обладают отличной пешеходной и транспортной доступностью. Транспортное сообщение в районе местоположения оцениваемого земельного участка представлено двумя видами транспорта:

метрополитен и наземный транспорт. Ближайшими к Объектам оценки станциями метро являются:

- станции метро «Боровицкая» - Серпуховско-Тимирязевской линии метрополитена, расположенные на расстоянии примерно 100 м (расстояние до метро по прямой), т.е. в 3 минутах пешеходной доступности;
- станция метро «Библиотека им. Ленина» - Сокольнической линии метрополитена, расположенная на расстоянии примерно 130 м (расстояние до метро по прямой), т.е. в 4 минутах пешей доступности;
- станция метро «Александровский сад» - Филевской линии метрополитена, расположенная на расстоянии примерно 170 м (расстояние до метро по прямой), т.е. в 4 минутах пешеходной доступности.

Престижность района Район местоположения объекта - это жилой массив и одновременно район, имеющий на своей территории развитую инфраструктурную сеть, с исторически сложившимися торговыми и общественно-деловыми зонами. Окружение Объекта – в основном административно-офисное, жилое, культурно-развлекательное. Район застроен достаточно плотно. Жилыми объектами недвижимости района являются объекты дореволюционной и послевоенной постройки. Объекты коммерческой инфраструктуры – торговые центры и бизнес центры классов «А» и «В». Социальный статус населения района месторасположения объекта оценки – высокий. В данном районе жилая недвижимость является дорогой, и жить в данном районе престижно.

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлена в табл.6.9.

Таблица 6.9.

Местоположение объекта недвижимости

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объектов оценки	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, стр. 2. Территориальная принадлежность объекта – ЦАО, муниципальный район «Тверской»
Расстояние до ближайшей станции метро, минут пешком	3 минут пешком ст. «Боровицкая», «Александровский сад», «Библиотека им. Ленина»
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Садовое кольцо и Бульварное кольцо
Основные прилегающие магистрали	улицы Новый Арбат, Моховая, Воздвиженка, Тверская
Плотность застройки территории	До 95 %
Запыленность и загазованность воздуха	Выше нормы
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Характеристика окружающей застройки	Здания жилого, торгового и административного назначения
Благоустройство территории:	
озеленение	имеется
уличное освещение	имеется
подъездные пути	асфальт
автостоянка	наземная

Вывод: на основании вышепредставленных данных можно сделать заключение о высокой инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- **местоположение Объектов коммерчески привлекательно, особенно благоприятно для размещения деловой застройки - престижные районы со сложившейся инфраструктурой;**
- **удобная транспортная доступность – расположение вблизи центральных магистралей города, в пределах Бульварного кольца - магистрали общегородского значения, шаговая доступность до станций метрополитена.**

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1. ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

7.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г).

После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская

инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г).

В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в

июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁸⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁴⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- *С устранением сезонности
1) Оценка Минэкономразвития России
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
7) Оценка
8) По методологии платёжного баланса
9) Оценка Банка России

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЕ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 9 месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Индикаторы инвестиционной активности в декабре свидетельствуют о ее снижении. В 2016 г. производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 г. (-10,3 и -13,5 % г/г соответственно). Главные тенденции сохранились: основной отрицательный вклад по итогам года внесло сокращение производства труб (-11,4 % г/г), изделий из бетона, гипса и цемента (-12,9 % г/г), а также машин и оборудования специального назначения (-12,3 % г/г). Напротив, положительный вклад в динамику производства инвестиционных товаров внесло производство железнодорожного подвижного состава (21,0 % г/г) и производство грузовых автомобилей (18,6 % г/г). Несмотря на положительные сигналы ноября, в декабре сокращение вновь ускорилось до -10,4 % г/г. Сезонно сглаженный показатель составил -1,9 % м/м. Позитивная динамика в вагоностроении обусловлена действием программы поддержки транспортного машиностроения на 2016 г., утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 57-р. В рамках данной программы, с 1 января 2016 г. введен запрет на курсирование на путях общего пользования грузовых вагонов с продленным сроком службы. Это позволит в 2016 г. списать порядка 100 тыс. старых вагонов, обеспечив дополнительный спрос на новый подвижной состав.



Источник: Росстат, ФТС,
расчет Минэкономразвития России

Темпы прироста производства инвестиционных товаров, % г/г									
	2016								
	I кв	II кв	янв-июнь	III кв	окт	ноя	дек	IV кв	год
Индекс производства инвестиционных товаров**	-12,2	-7,5	-9,7	-10,9	-13,1	-8,4	-10,4	-10,7	-10,3
	% г/г	% г/г	% г/г	% г/г	% г/г	% г/г	% г/г	% г/г	% г/г
	% м/м*	% м/м*	% м/м*	% м/м*	% м/м*	% м/м*	% м/м*	% м/м*	% м/м*
Производство изделий из бетона, гипса и цемента	-22,4	-13,5	-17,3	-9,8	-8,7	-3,6	-9,2	-7,0	-12,9
Производство железнодорожного подвижного состава	13,6	21,2	18,0	34,1	7,4	21,9	14,7	15,1	21,0
Производство чугунных и стальных труб	-5,4	-11,6	-8,7	-19,7	-10,9	-8,9	-3,1	-7,9	-11,4
Производство грузовых автомобилей	22,6	7,3	13,5	28,2	25,1	29,1	4,1	18,4	18,6
Производство прочего оборудования общего назначения	-1,2	-5,6	-5,0	-1,8	-6,8	-5,3	-3,1	-4,8	-4,1
Производство прочих машин и оборудования специального назначения	-11,2	-28,9	-21,8	-4,0	-18,0	-11,8	4,0	-6,8	-12,3
Производство строительных металлических конструкций и изделий	-11,5	8,3	-0,9	-2,7	0,5	0,0	-5,8	-2,5	-4,6

*с устранением сезонности

**Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в текущем году по каждому виду деятельности. В таблице приведены наиболее весомые компоненты индекса.

Источник: Росстат, расчет Минэкономразвития России

В результате двух месяцев восстановления индекс импорта инвестиционных товаров вернулся на уровень февраля 2016 г. Начавшееся в октябре восстановление незначительно замедлилось в ноябре до 3,0 % г/г, а с устранением сезонного фактора до 7,3 % м/м. Причиной этого стали ускорение сокращения импорта вычислительных машин до -15,5 % г/г, резкое сокращение импорта автомобилей для перевозки грузов (-30,2 % г/г) и электрогенераторных установок (-12,4 % г/г), по сравнению с наблюдавшимися в октябре положительными значениями: 1,2 % г/г и 16,7 % г/г, и значительное замедление роста закупок лифтов, эскалаторов и конвейеров. Сохранению положительной динамики импорта в ноябре способствовало ускорение импорта плит, листов, пленки из полимерных материалов (14,9 % г/г), труб из черных металлов (в 2 р.) и роста закупок лабораторного оборудования для термической обработки (50,8 % г/г). По итогам 11 месяцев, импорт инвестиционных товаров вырос на 4,3 % г/г.

		Темпы прироста физического объема импорта инвестиционных товаров, % г/г						
		2016						
		I кв	II кв	янв-июнь	III кв	окт	ноя	янв-ноя
Индекс физического объема импорта инвестиционных товаров**	% г/г	10,3	4,0	7,2	0,4	3,9	3,0	4,3
	% м/м*	-	-	-	-	12,8	7,3	-
Вычислительные машины и их блоки		22,4	-4,9	8,4	-2,7	-4,6	-15,5	-0,7
Плиты, листы, пленка из полимерных материалов		1,7	5,2	3,5	2,4	1,7	14,9	4,1
Арматура для трубопроводов, котлов, резервуаров		30,1	4,0	16,4	9,3	9,8	8,7	12,7
Электрогенераторные установки		-18,5	-15,8	-17,4	6,7	16,7	-12,4	-4,7
Лабораторное и промышленное оборудование для термической обработки		-13,1	-22,9	-18,3	-17,2	22,1	50,8	-3,0
Лифты, эскалаторы, конвейеры		в 9 р.	в 28 р.	в 19 р.	в 27 р.	в 35 р.	в 2 р.	в 22 р.
Автомобили для перевозки грузов		-39,1	19,5	-14,0	14,0	1,2	-30,2	-9,2
Трубы из черных металлов		31,2	12,4	22,2	-6,8	1,4	в 2 р.	15,3

*с устранением сезонности

**Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару. В таблице приведены наиболее весомые компоненты индекса.

Источник: ФТС России, расчет Минэкономразвития России

В секторах, производящих продукцию инвестиционного спроса, в декабре 2016 г. прирост цен замедлился до 0,3 % м/м. По итогам 2016 года, цены выросли на 7,7 процента. Наблюдаемое ускорение роста цен за годовой период произошло на фоне низкой базы прошлого года, так как в декабре цены снизились на 0,1% м/м. По итогам года наибольший вклад в совокупный рост цен на инвестиционные товары внесло производство чугуновых и стальных труб (12,3 процента). В капитальном строительстве в декабре 2016 г. снижение цен практически замедлилось до -0,1 % м/м. За годовой период рост цен замедлился до 3,2 процента.



Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года, в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). В декабре, после разового выхода в ноябре в положительную область, динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель: -1,4 % м/м).



Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов: в декабре -6,7 % г/г, с устранением сезонности: -4,0 % м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади. Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5 % г/г за 2016 г. В 2016 г. введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 г. Между тем ставка по ипотечным кредитам снизилась в отчетном периоде до уровня 12,16 % годовых, в то время как годом ранее она составляла 12,30 процента. Максимальное значение в 2016 г. отмечено на 1 июня – 13,09 % годовых. На этом фоне, с начала прошедшего года статистикой Банка России фиксируется оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов. В январе-ноябре 2016 г., по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., номинальный объем выданных кредитов вырос на 29,9 % или с 998,1 млрд. руб. до 1 296,2 млрд. руб., не достигнув, однако, номинального уровня двухлетней давности (1 576,7 млрд. руб.).

При этом, количество выданных кредитов выросло за тот же период минувшего года на 24,9 процента. По оперативным данным Росстата за январь-ноябрь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос, по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., на 41,5 % в номинальном выражении и составил 120,6 млрд. руб. 73,9 % строительных фирм получили прибыль в сумме 215,9

млрд. руб., 26,1 % получили убыток в 95,3 млрд. руб. За год доля убыточных организаций в строительстве снизилась на 1,5 процентных пункта. Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям- резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.12.2016 г. в номинальном выражении снизился на 3,1 %, по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. (1 163,1 вместо 1200,6 млрд. руб.). За 2015 г., в целом, отмечалось снижение 32,5 процента.

При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с ноября 2015 г. на 2,35 п.п., достигнув в ноябре минувшего года 11,82 процента. По сравнению с октябрём, ставка снизилась на 0,08 п.п., а максимальное значение в 2016 г. отмечено в мае – 13,97 % годовых. Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше на 1,90 п.п. За месяц она почти не изменилась: 13,72 % годовых в ноябре 2016 г., 16,02 % в ноябре 2015 г., 15,66 % в мае 2016 г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 43 В ноябре 2016 г. прирост сальдированного финансового результата возобновился и по оперативным данным составил 25,2 % г/г. По итогам 11 месяцев 2016 г. сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата на 16,8 % г/г.

Сальдированный финансовый результат организаций, 2016*							
	I кв	II кв	III кв	янв-сент	окт	нояб	янв-нояб
Всего по экономике							
млрд. руб.	2515,6	3173,0	2482,9	8171,6	859,3	993,0	10023,8
динамика, % г/г**	-3,2	13,1	81,3	20,6	-15,5	25,2	16,8
в том числе							
сельское хозяйство							
млрд. руб.	68,6	62,6	62,0	193,1	24,9	24,6	242,6
динамика, % г/г	0,1	-4,6	-11,9	-5,5	-10,8	8,7	-4,9
добыча полезных ископаемых							
млрд. руб.	342,3	653,8	571,0	1567,1	185,3	402,5	2154,9
динамика, % г/г	-45,7	13,3	-28,2	-21,8	41,5	67,5	-9,2
обрабатывающие производства							
млрд. руб.	712,9	885,9	789,6	2388,4	235,1	98,4	2721,9
динамика, % г/г	-12,8	6,9	382,6	32,0	7,7	-17,6	26,7
строительство							
млрд. руб.	16,6	32,8	39,6	89,0	20,7	10,9	120,6
динамика, % г/г	-	26,2	-12,2	29,7	149,4	31,2	41,5
оптовая и розничная торговля							
млрд. руб.	542,7	482,3	200,1	1225,1	115,4	269,4	1609,9
динамика, % г/г	-5,6	-26,8	147,3	-6,8	-66,1	35,9	-13,1
Транспорт и связь							
млрд. руб.	308,4	434,2	335,3	1077,8	129,7	-9,9	1197,6
динамика, % г/г	74,3	31,5	206,2	74,8	-5,6	-	51,7
финансовая деятельность							
млрд. руб.	63,5	83,6	63,6	210,7	3,4	5,8	219,9
динамика, % г/г	-46,2	7,6	186,7	-3,3	-71,9	-31,8	-7,8
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг							
млрд. руб.	194,1	393,6	292,6	880,3	52,9	95,4	1028,6
динамика, % г/г	339,1	116,9	216,3	176,6	-8,3	24,1	127,2

* Расчеты осуществлены на основании данных Росстата (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) по состоянию на 17.01.2017 г. Проверка означает, что в одном или обоих сопоставляемых периодах был получен отрицательный сальдированный финансовый результат.

** Здесь и далее в таблице приведены прирост (снижение).

Источник: Росстат

По оперативным данным, в ноябре 2016 г. лидером по темпу прироста сальдированного финансового результата выступила добыча полезных ископаемых (67,5 % г/г). Наибольший отрицательный вклад внесли транспорт и связь, где в Об итогах социально-

экономического развития Российской Федерации в 2016 году 44 ноября убытки превысили прибыль на 9,9 млрд. руб., а также финансовая деятельность (-31,8 % г/г) и обрабатывающие производства (-17,6 % г/г). По итогам 11 месяцев, прирост сальдированного финансового результата в целом по экономике обеспечивался вкладом операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг (127,2 % г/г), производства и распределения электроэнергии, газа и воды (93,8 % г/г), транспорта и связи (51,7 % г/г) и строительства (41,5 % г/г). Убытки за 11 месяцев 2016 г. в целом по экономике сократились на 31,2 % г/г. При этом, доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 27,9 %, по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.



Источник: <http://economy.gov.ru/>

В Москве объем инвестиций за 2016 год остался на уровне прошлого года и составил 3 755 млн. долл., из них только порядка 860 млн. долл. было инвестировано в недвижимость в 4Q 2016 г., что на 33% меньше, чем в предыдущем квартале. Около 82% от общего объема сделок пришлось на коммерческую недвижимость, из них 70% - сделки в офисном сегменте. Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость - закрытие сделки Сбербанка по приобретению БЦ «President Plaza» площадью 194 тыс.кв.м (37 млрд.руб.), неденежная сделка O1 Properties по обмену своих акций на БЦ «Аврора Бизнес Парк» (86 тыс.кв.м), покупка Мэрией Москвы у Capital Group офисных площадей башни «Око» (55 тыс.кв.м за 14,3 млрд.руб), а также приобретение «Транснефтью» БЦ Evolution Tower (80 тыс.кв.м за 22 млрд.руб.). В 2016 году только 5% сделок от общего объема инвестиций в недвижимость было совершено с участием иностранного капитала. В начале 2017 г. аналитики NAI Becar прогнозируют закрытие сделок на сумму порядка 800-900 млн. долл.

Источник: <http://naibecar.com/news/327581/>

7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

7.3.1. Краткий обзор сегмента рынка коммерческой недвижимости

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

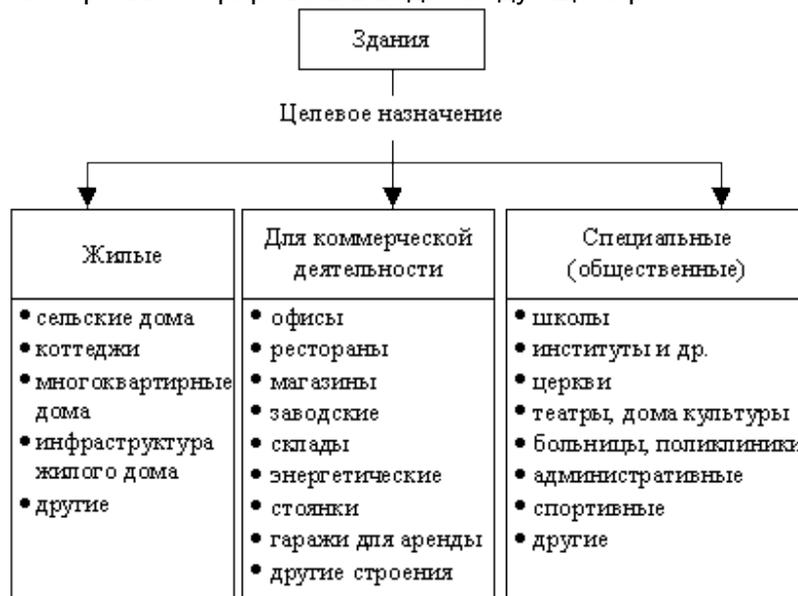
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рис.



Источник: http://abc.vvsu.ru/Books/econom_nedvizsh_up/page0002.asp

Таким образом, объекты оценки относятся к помещениям для коммерческой деятельности.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

7.4.1. Основные ценообразующие факторы

✓ Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:

- 1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - 1.1. расположение (удаленность) относительно центра города;
 - 1.2. расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - 1.3. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

- 2) конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - 2.1. расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
 - 2.2. площадь объекта;
 - 2.2. наличие отдельного входа у объекта;
 - 2.3. планировка объекта;
 - 2.4. группа капитальности здания;
- 3) класс офиса;
- 4) текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
- 4) прочие факторы, в том числе:
 - 4.1. наличие парковки;
 - 4.2. наличие охраны;
 - 4.3. обеспеченность телекоммуникациями;
 - 4.4. инфраструктура объекта;
 - 4.4. экологический фактор и др.
- 5) коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

7.4.2. Анализ рынка офисной недвижимости

Основные тенденции

«Активно снижающийся рынок офисной недвижимости Москвы в 2016 г. перешел в фазу стагнации. Компании-арендаторы по-прежнему стараются оптимизировать расходы на аренду, однако преимущественно за счет переезда либо продления текущих договоров аренды на более привлекательных условиях. Несмотря на отсутствие на рынке предпосылок для роста ставок аренды, в наиболее успешно реализуемых объектах собственники повысили ставки аренды на оставшиеся блоки, что дает основания ожидать некоторого роста запрашиваемых коммерческих условий в отдельных районах на фоне сокращения объема свободных площадей».

Основные показатели. Динамика*			
		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		15 795	
в том числе, тыс. м ²		3 859	11 936
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2016 г., тыс. м ²		257	
в том числе, тыс. м ²		39	218
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		382	
в том числе, тыс. м ²		227	155
Доля свободных площадей, %		22,9 (-0,5 п. п.)*	16,5 -
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	455 (-4,0%)*	252 (-11,6%)*
	руб./м ² /год	24 434 (-2,8%)*	13 384 (-11,4%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	280–850	250–650
	руб./м ² /год	10 000–45 000	6 000–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год		4 000–7 000	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2016

Рисунок 1 Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

Предложение



Рисунок 2 Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

По итогам III квартала 2016 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве составил 15,8 млн м². Объем ввода в эксплуатацию офисов классов А и В за I–III кварталы 2016 г. снизился относительно аналогичного периода 2015 и 2014 гг. на 45% и 75% соответственно и составил 257 тыс. м², из которых 15% соответствует офисам класса А.

С учетом объема, заявленного к вводу в эксплуатацию до конца текущего года, прирост качественных офисных площадей в 2016 г. станет минимальным за всю историю развития рынка офисной недвижимости столицы. Строительство большинства офисных объектов с заявленным вводом в эксплуатацию в IV квартале 2016 г. уже завершено, однако девелоперы откладывают сроки ввода в эксплуатацию до обеспечения минимального необходимого арендного потока.

В связи с выходом на рынок 55 тыс. м² офисных площадей, сдаваемых в субаренду в бизнес-центрах класса А, доля свободных площадей в офисах данного сегмента увеличилась на 2,4 п. п. относительно предыдущего квартала и по итогам III квартала 2016 г. составила 22,9%. В офисах класса В показатель доли свободных площадей составил 16,5%, снизившись относительно предыдущего квартала менее чем на 1 п. п. Дефицит офисных блоков площадью более 10 тыс. м² характерен для некоторых центральных деловых районов: в связи с ограничением строительства в центре города объем вакантных площадей здесь формируется за счет ввода в эксплуатацию объектов, получивших разрешение на строительство до 2011 г., а также за счет высвобождения офисных блоков в бизнес-центрах, в которых компании оптимизируют арендуемое помещение. Между тем в таких развитых деловых зонах, как ММДЦ «Москва-Сити» и Павелецкий деловой район, сегодня сконцентрировано около 40% объема предлагаемых в аренду площадей класса А (с учетом строящихся зданий), что в абсолютном выражении составляет 430 тыс. м².

Спрос

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей за I–III кварталы 2016 г. составил 382 тыс. м². Без учета сделок по переходу прав собственности башни «Евразия» группе «ВТБ» и бизнес-центра «Президент Плаза» Сбербанку в счет кредитной задолженности объем поглощения за данный период составляет 188 тыс. м². При этом в III квартале в офисах класса «А» было зафиксировано отрицательное значение показателя чистого поглощения (в связи с увеличением предложения офисных площадей для сдачи в субаренду).

Начиная с 2014 г. спрос на офисные помещения был во многом обусловлен стремлением компаний сократить издержки на аренду. Однако сегодня компании изучают возможности по переезду в новые офисы, в то время как год назад арендаторы предпочитали вступать в переговоры по пересмотру условий аренды. Так, объем сделок по

пересогласованию условий аренды по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. сократился в два раза, а объем сделок новой аренды увеличился на 16%. Впервые с начала 2015 г. сделки по пересогласованию коммерческих условий перестали занимать большую долю в общем объеме сделок.



Рисунок 3 Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Рисунок 4 Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля Компании

Наиболее активными в части аренды офисных помещений в первые три квартала 2016 г. стали компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа и телекоммуникаций: с января по сентябрь представители отрасли заняли 21%-ю долю в общем объеме сделок. При этом около 70% офисных помещений, арендованных компаниями ТМТ сектора, приходится на объекты, расположенные в пределах ТТК. Стоит отметить, что два года назад спрос со стороны представителей данного сегмента был ориентирован преимущественно на децентрализованные объекты: 50% объема сделок было заключено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД. Децентрализация деловой жизни, получившая развитие в 2012–2014 гг., сегодня практически незаметна. Несколько лет назад многие компании делали выбор в пользу удаленных бизнес-центров с целью арендовать

офисное помещение значительной площади по низкой ставке аренды. Сегодня эти опции возможны в объектах, расположенных ближе к центру города и имеющих хорошую транспортную доступность. Доля сделок по аренде качественных офисных помещений в объектах, расположенных в районе МКАД, год назад достигала 33%, а по результатам I-III кварталов 2016 г. составила 5%

Прогноз

По нашим прогнозам, в 2016 г. в эксплуатацию будет введено около 420 тыс. м² офисных площадей, а в 2017 г. – 270 тыс. м². Таким образом, объем ввода в эксплуатацию новых объектов в 2017 г. обновит исторический минимум текущего года и будет на 90% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию с 2015 и 2016 гг. Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы.

К концу года, по нашим оценкам, показатель доли свободных площадей может достичь 20,2% в офисах класса А и 15,9% в офисах класса В; в 2017 г. снижение уровня вакантных площадей составит 1–1,5 п. п. По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно.

В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом. Собственники офисных зданий в районе МКАД на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее удаленными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь. Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.

Источник:

<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/2016q3kfofficemarketreportmscrus-4204.pdf>

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2016 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м квартале 2017 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.
- ✓ По итогам 2016 года незначительность и разнонаправленность изменений объемно-ценовых параметров может отражать общую макроэкономическую нестабильность, при этом ухудшение ситуации заметит пока можно только по снижению цен на рынке продажи. Продолжение ухудшения ситуации в макроэкономике вероятнее всего приведет к тому, что в 1 квартале 2017 г. произойдет снижение цен и ставок как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте по большинству сегментов.
- ✓ Наиболее подвержены негативным воздействиям новые масштабные проекты коммерческой недвижимости (БЦ, ТЦ, ТРЦ и т.п.), при поиске финансирования для которых девелоперы наверняка столкнутся с серьезными трудностями. Результатом станет сокращение объемов предложения, но не прямо сейчас, а через год-два.
- ✓ Курс рубля окажет влияние на рынок. Арендодатели будут переходить на рублевые платежи.
- ✓ Период экспозиции объектов, подобных оцениваемым, составляет порядка 3-6 месяцев.
- ✓ Средний диапазон стоимости помещений подобного класса составляет 250 000 – 450 000 руб./кв. м; ставка арендной платы за помещения находится в диапазоне 30 000-40000 руб./кв. м

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- <http://www.colliers.ru>

- <http://www.rway-online.ru>
- GVA Sawyer;
- KnightFrank;
- CORE Group
- <http://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2015>
- http://www.1rre.ru/upload/iblock/2dc/analitics_realty_offices_29_04_2015_93614.pdf
- Группа компаний КОТИ
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

7.3. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки. Площадь нежилых зданий может быть масштабирована следующим образом:

- площадь малых масштабов (до 1 000 кв. м)
- площадь средних масштабов (от 1 000 кв. м до 3 000 кв. м)
- крупных масштабов (более 3 000 кв. м)

Объекты оценки являются ликвидными в своей категории – офисные здания, так как:

- ✓ имеет престижное местоположение в историческом центре Москвы
- ✓ в помещениях выполнен стандартный офисный ремонт, что положительно отражается на стоимости недвижимости.

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данные объекты оценки имеет показатель ликвидности – средний, срок реализации объекта оценки 3-6 месяцев.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого

перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками здания, Объекты могут рассматриваться как офисные здания.

8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельные участки, на которых располагаются объекты оценки, находятся в ЦАО г. Москвы. Предполагается, что на оцениваемые участки распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Управления государственной противопожарной службы), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объекта жилых кварталов дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и зданиями общественного назначения.

Рассматриваемые земельные участки предназначены для застройки офисными зданиями.

Физическая возможность

Рассматриваемые, застроенные земельные участки имеют ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объектов, логично рассмотреть *вариант возведения офисных зданий*.

Строительство жилой застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельные участки находятся в ЦАО г. Москвы, с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемых районах (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) показывает, что одними из привлекательных с точки зрения социального строительства являются ЦАО; анализ местоположения объектов также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства зданий офисного назначения. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства коммерческой недвижимости.

Одновременно, есть высокий спрос на торговые площади в округе и строительство подобных объектов также экономически целесообразно.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков расположенных в ЦАО, как свободные - под застройку зданиями офисного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объектов – офисное.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых зданий, инженерного обеспечения рассматриваемых земельных участков, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования их в качестве коммерческого.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые земельные участки с улучшениями обеспечивают максимальную продуктивность в варианте застройки их объектами офисного назначения. Иными словами объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве офисных зданий.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: **по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляют собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).**

Вывод: наиболее эффективное использование земельных участков с улучшениями - использование в текущем варианте (офисные здания).

8.3. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости имущественного права на земельный участок как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельные участки:

1. на дату проведения оценки имущественное право на земельный участок не оформлены;

2. аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство офисных зданий;
3. вообще, рынок земельных участков в г. Москве не развит; это выражается в небольшом, а точнее, в мизерном (относительно емкости рынка) количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;
4. существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие правоустанавливающих документов, кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку; более того, даже при наличии кадастровой справки невозможно говорить о законодательно установленных ограничениях по площади возводимых зданий (практика строительства в г. Москва показывает, что не являются редкостью факты строительства объектов, площадью большей, чем установлено документами кадастрового учета для данного местоположения);
5. расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;
6. изложенные выше факторы приводят к тому, что погрешность результата оценки рыночной стоимости земельного участка составляет не менее 40%;
В рамках оценки стоимости улучшений:
7. отсутствие расчетной модели, позволяющей определить справедливый уровень прибыли предпринимателя для данного местоположения в рамках выбранного варианта НЭИ объекта недвижимости (в центре города прибыль предпринимателя существенно выше, чем на окраинах города);
8. значительная степень влияния выбранного варианта расчета всех видов износа, в том числе, функционального износа, на результат оценки;
9. перечисленные факторы приводят к величине погрешности результата оценки улучшений более 30%;

Таким образом, в связи с невозможностью подобрать аналоги для корректной оценки земельного участка, относящегося к рассматриваемому объекту недвижимости, а также с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода для того, чтобы не исказить итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

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

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым Справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - Справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - Справедливая стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Физические характеристики	<i>Характеристики земельного участка</i>
	<i>Размеры и материалы строений</i>
	<i>Износ и потребность в ремонте строений</i>
	<i>Состояние окружающей застройки</i>
Экономические характеристики	<i>Возможности ресурсосбережения</i>
	<i>Соответствие объекта принципу НЭИ</i>
Сервис и дополнительные элементы	<i>Обеспеченность связью и коммунальными услугами</i>
	<i>Наличие парковки или гаража</i>
	<i>Состояние системы безопасности</i>
	<i>Наличие оборудования для бизнеса</i>
	<i>Наличие отдельного входа</i>
	<i>Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий</i>

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в мае 2017 года, описание которых представлено в *табл. 8.1.*

Таблица 8.1

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м.	1 400,0	1 072,0	1 500,0	1 700,0	5 700,0
Стоимость продажи, руб.	564 760 000	341 860 800	598 350 000	871 420 000	1 973 910 000
Стоимость продажи, руб./кв.м	403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
Местоположение	г. Москва, ЦАО, Якиманка, 1-й Кадашевский пер., д. 13, стр. 1	г. Москва, ЦАО, Якиманка, ул. Болотная, д. 16, стр. 1	г. Москва, ЦАО, Басманный, Аптекарский пер., д. 11	г. Москва, ЦАО, Басманный, Б Златоустинский, д. 5, стр. 3	г. Москва, ЦАО, Пресненский, ул. Большая Бронная, д. 23, стр. 1, ст. м. Чеховская
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Описание	<p>Расстояние от метро "Новокузнецкая" до бизнес-центра "Болотная 16 с1" составляет не более километра, поэтому ваши сотрудники и клиенты смогут пользоваться не только личным, но и городским транспортом для того, чтобы добраться до офиса компании.</p> <p>Объект причислен к классу В+, поэтому имеет хорошую транспортную доступность и оснащен всем необходимым для успешной работы. Обладая площадью 1400 кв. м, бизнес-центр является достаточно компактным по размерам.</p> <p>Насчитывая всего 3 этажа в высоту, объект очень удобен для посетителей. Рядом с бизнес-центром "Болотная 16 с1" расположена открытая охраняемая парковка поэтому арендаторы не имеют проблем с парковкой личного и служебного транспорта.</p> <p>Ремонт и планировка в помещениях особняка остались от предыдущих арендаторов, что позволяет избежать необходимости производить ремонт "с нуля". Благодаря централизованной системе</p>	<p>Бизнес-центр "Сэптима 2" расположен в шаговой доступности от метро "Третьяковская" (не более 3 минут ходьбы), что позволит вам привлечь самый широкий круг клиентов.</p> <p>Места на парковке, круглосуточная охрана и полный комплекс услуг по техническому обслуживанию - эти и многие другие дополнительные возможности предоставляются арендаторам помещений в особняке, отнесенном к классу А.</p> <p>Площадь бизнес-центра не превышает 1100 кв. м, что позволяет отнести его к числу самых небольших в столице офисных зданий. Похвастаться панорамными видами из окна объект не может, поскольку его высота составляет 3 этажа, зато он очень комфортен в плане передвижения между этажами.</p> <p>Бизнес-центр "Сэптима 2" не имеет собственного паркинга, поэтому для стоянки автотранспорта можно использовать прилегающие к нему территории и близлежащие улицы.</p> <p>В особняке имеются как</p>	<p>Особое удобство представляет месторасположение бизнес-центра "Аптекарский 11" - около 5 минут ходьбы от метро "Бауманская", что делает его привлекательным для арендаторов, предпочитающих комфорт. Особняк, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, поскольку поблизости от него пролегают такие магистрали, как Третье Транспортное Кольцо. Как и любое здание класса В+, бизнес-центр предоставляет возможность быстро переоборудовать внутренние помещения в соответствии с потребностями арендатора. Площадь объекта не превышает 1500 кв. м. Количество этажей бизнес-центра "Аптекарский 11" - 5, поэтому он считается зданием средней высоты. В особняке предусмотрена возможность аренды машиномест на открытой охраняемой стоянке, поэтому проблема с парковкой автотранспорта арендаторов решена.</p> <p>В бизнес-центре помещения с готовым ремонтом. Очистка и кондиционирование воздуха в помещениях объекта осуществляются</p>	<p>Расположенный в 3 минутах ходьбы от метро "Китай-город" бизнес-центр "Большой Златоустинский 5 с3" обеспечит вашим сотрудникам комфортные условия труда.</p> <p>Особняку присущи все преимущества бизнес-центров класса А, включая максимально эргономичные условия для коммерческой деятельности арендаторов. Суммарная площадь помещений бизнес-центра составляет около 1700 кв. м, поэтому он считается очень небольшим.</p> <p>Высота объекта (3 этажа) оптимальна как для сотрудников компаний-арендаторов, так и для их посетителей. В шаговой доступности от бизнес-центра "Большой Златоустинский 5 с3" оборудована открытая охраняемая стоянка для транспорта арендаторов.</p> <p>Отделка помещений в особняке была выполнена предыдущими арендаторами, поэтому они находятся во вполне приемлемом состоянии. Для арендаторов бизнес-центра созданы самые комфортные условия работы, благодаря наличию</p>	<p>Бизнес-центр "Большая Бронная 23 с1" находится в нескольких сотнях метров от метро "Чеховская" (не более 5 минут пешком), поэтому в непосредственной близости от него имеется вся необходимая инфраструктура (банки, магазины, кафе и т.д.) Общая площадь помещений составляет 5700 кв. м, поэтому офисный центр относится к категории небольших по размерам. По московским меркам объект считается не очень высоким зданием, насчитывая 5 этажей.</p> <p>Благодаря тому, что особняк имеет собственную открытую автостоянку, арендаторы не имеют проблем с парковкой личного и служебного транспорта. Арендаторам бизнес-центра "Большая Бронная 23 с1" предоставляются на выбор помещения с готовым ремонтом, но по желанию им могут быть предоставлены и</p>

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции температурный режим и уровень очистки воздуха в помещениях соответствуют самым высоким требованиям. Разместить сотрудников в соответствии с принадлежностью к тому или иному отделу позволяет коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра.	помещения с уже готовой отделкой, так и без ремонта. Очистка и кондиционирование воздуха в помещениях бизнес-центра осуществляются при помощи приточно-вытяжной вентиляции и сплит-систем кондиционирования. Планировка помещений объекта - смешанная, имеются как просторные залы, так и отдельные кабинеты.	при помощи приточно-вытяжной вентиляции и сплит-систем кондиционирования. Кабинетно-коридорная планировка бизнес-центра "Аптекарский 11" отлично подходит для компаний, чья деятельность связана с четким разделением функциональных обязанностей между отделами.	централизованной системы кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции. Объект имеет коридорно-кабинетную планировку, что очень удобно для компаний, отделы которой ведут обособленную деятельность.	офисы без ремонта. Офисный центр имеет техническую возможность установки климатического оборудования в офисных помещениях. Коридорно-кабинетная планировка объекта отлично подойдет для компаний, имеющих несколько небольших отделов
Площадь земельного участка, кв. м	2 000	1 531	2 143	1 889	6 333
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Источник информации	http://fortexgroup.ru/bc/bolotnaya-16-s1/	http://fortexgroup.ru/bc/septima-2/	http://fortexgroup.ru/bc/aptekarskiy-11/	http://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-zlatoustinskiy-5-s3/	http://fortexgroup.ru/bc/tverskaya-9a-s6/
	8(495)255-09-65	8(495)255-09-66	8(495)255-09-67	8(495)255-09-68	8(495)255-09-69

Источник: данные открытых источников

8.4.1.3. Расчет справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.2

Расчет справедливой стоимости объекта оценки, общей площадью 1 707,6 кв. м, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
Цена продажи (предложения)	руб.	?	564 760 000	341 860 800	598 350 000	871 420 000	1 973 910 000	
Общая площадь	кв. м	1707,60	1 400,00	1 072,00	1 500,00	1 700,00	5 700,00	
Цена для объектов-аналогов	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300	
1. Качество прав								
1.1. Обременение			обременения не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300	
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		имущественное право не оформлено	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право собственности				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300	
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300	
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300	
4. Условия рынка								
4.1. Изменение цен во времени		май 2017	Актуально на дату оценки					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300	
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено					
Корректировка, %			-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		302 550	239 175	299 175	384 450	259 725	
5. Местоположение								
5.1. Престижность района		Высокая престижность Высокая деловая активность города.						
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения		Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
5.3. Доступность объекта		Хорошая транспортная						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
(транспортная, пешеходная)		доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Качество окружения			смешенная зона				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания,	кв.м	577	2 000	1 531	2 143	1 889	6 333
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Класс здания		В	В	В	В	В	В
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Группа капитальности здания		1	1	1	1	1	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Техническое состояние здания		удовлетворительное, износ 32%	хорошее, износ менее 20%				
Корректировка, %			-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
6.5. Общая площадь здания	кв. м	1 707,6	1 400	1 072	1 500	1 700	5 700 (реализация блоками)
Корректировка, %			-1%	-3%	-1%	0%	0%
6.6. Класс отделки помещений		простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %			-2%	-2%	-2%	-1%	-2%
6.7. Состояние отделки помещений		Отделка не требует ремонта					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ			Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные	оптико-волоконные	оптико-волоконные	оптико-волоконные	оптико-волоконные

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
			телекоммуникации	телекоммуникации	телекоммуникации	телекоммуникации	телекоммуникации
<i>Корректировка, %</i>							
8.3. Лифтовое оборудование		Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские и грузовые лифты
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие парковки или гаража		гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	1%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-3%	-5%	-3%	-1%	-1%
Скорректированная цена	руб./кв. м		293 474	227 216	290 200	380 606	257 128
Общая валовая коррекция, %			9%	11%	9%	7%	9%
Коэффициенты весомости			0,20000	0,19000	0,20000	0,21000	0,20000
Коэффициент вариации		19,03%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв. м		291 259				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		497 353 868				
Средняя удельная цена права на заключения договора аренды (ЦАО), RWAY №241, стр. 20, апрель 2016 г.	руб.		73 439				
Справедливая стоимость права на заключения договора аренды	руб.		42 374 303				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		454 979 565				

Источник: расчет Оценщика

**Расчет справедливой стоимости объекта оценки, общей площадью 987,8 кв. м, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2, в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения),	руб.	?	564 760 000	341 860 800	598 350 000	871 420 000	1 973 910 000
Общая площадь	кв. м	984,80	1 400,00	1 072,00	1 500,00	1 700,00	5 700,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
1. Качество прав							
1.1. Обременение			обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта			Собственник передает покупателю право аренды				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		май 2017	Актуально на дату оценки				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		403 400	318 900	398 900	512 600	346 300
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено				
Корректировка, %			-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		302 550	239 175	299 175	384 450	259 725
5. Местоположение							
5.1. Престижность района		Высокая престижность Высокая деловая активность города.					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения		Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Качество окружения			смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания	кв. м	293	2 000	1 531	2 143	1 889	6 333
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Класс здания		В	В	В	В	В	В
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Группа капитальности здания		1	1	1	1	1	1
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Техническое состояние здания		удовлетворительное, износ 32%	хорошее, износ менее 20%	хорошее, износ менее 20%	хорошее, износ менее 20%	хорошее, износ менее 20%	хорошее, износ менее 20%
Корректировка, %			-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
6.5. Общая площадь здания	кв. м	984,8	1 400	1 072	1 500	1 700	5 700
Корректировка, %			3%	1%	3%	4%	
6.6. Класс отделки помещений		простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %			-6%	-8%	-6%	-5%	-7%
6.7. Состояние отделки помещений		Отделка требует ремонта	Отделка требует ремонта	Отделка требует ремонта	Отделка требует ремонта	Отделка требует ремонта	Отделка требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ			Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - административное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации
Корректировка, %							
8.3. Лифтовое оборудование		Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты	Пассажирские лифты

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		отсутствуют					
<i>Корректировка, %</i>			-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
8.4. Наличие парковки или гаража		гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием	гостевая парковка перед зданием
<i>Корректировка, %</i>			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-18%	-22%	-18%	-16%	-22%
Скорректированная цена	руб./кв. м		248 091	186 557	245 324	322 938	202 586
Общая валовая коррекция, %			30%	30%	30%	30%	28%
Коэффициенты весомости			0,20000	0,20000	0,20000	0,20000	0,20000
Коэффициент вариации		19,57%	Величина коэффициента вариации до 33%				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв. м		241 099				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		237 434 295				
Средняя удельная цена права на заключения договора аренды (ЦАО), RWAY №241, стр. 20, апрель 2016 г.	руб.		73 439				
Справедливая стоимость права на заключения договора аренды	руб.		21 517 627				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		215 916 668				

Источник: расчет Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если **коэффициент вариации** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. *Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.*)

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне менее 10%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Качества прав на земельный участок

В данном случае у объектов оценки имущественные права на земельный участок вообще не оформлены. У всех объектов-аналогов собственник передает покупателю право аренды. Таким образом, необходимо провести корректировку по данному ценообразующему фактору.

Для расчета корректировки Оценщик счел целесообразным использовать информацию о затратах на заключение договора аренды земельного участка отраженную в RWAY №241, стр. 20, апрель 2016 г. (ЦАО). Средняя удельная цена права на заключения договора аренды земельного участка в ЦАО составляет 73 439 руб./кв. м. Таким образом, Оценщик провел расчет данной корректировки. Расчет представлен в следующей таблице.

Таблица 8.5

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Адрес месторасположения	Средняя удельная цена права на заключения договора аренды земельного участка в ЦАО, руб./кв. м	затраты на заключение договора аренды земельного участка, руб.
1	Земельный участок, равный площади застройки (выписка из технического паспорта)	577	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	73 439	42 374 303
2	Земельный участок, равный площади застройки (выписка из технического паспорта)	293	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	73 439	21 517 627

Источник: расчеты Оценщика

Данную корректировку Оценщик учел после получения справедливой стоимости объекта представленного к оценке.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с

объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов май 2017 года, дата проведения оценки – 11 мая 2017 года – величина корректировки равна 0%. Срок экспозиции объектов оценки и всех объектов аналогов составляет 6 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 20-30% ниже («Московская Городская Служба Недвижимости», тел. (495) 2-043-092), то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Величина корректировки, применяемая к ценам предложения аналогов офисного назначения, составляет среднее значение 25%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж нежилых помещений показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность района;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города;
- доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

В качестве аналогов для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, расположенные в центральных районах города Москвы в непосредственной близости от станций метро, в местах с интенсивными потоками населения. Районы расположения объектов-аналогов являются сопоставимыми по престижности, так как являются центрами сосредоточения интенсивных потоков населения.

В связи с данным фактом Оценщик не вводил корректировку на престижность района расположения.

Расположение относительно основных транспортных магистралей

Для арендаторов помещений/потенциальных покупателей на крупных магистральных улицах важно, чтобы клиент двигался мимо и видел их вывески как рекламу, за которую компания, собственно, и платит (расчет на то, что впоследствии клиент придет за покупками). На этих местах располагаются банки, магазины мебели, крупные магазины дорогой одежды, но туда сложно посадить магазин недорогой обуви или детских товаров. Немаловажным моментом для данной категории арендаторов является предоставление возможности клиентам удобно припарковаться на личном транспорте.

Рассматриваемые объекты недвижимости и все объекты-аналоги имеют выезд к основным транспортным магистралям города, присутствует возможность размещения рекламы в зоне видимости потенциальных посетителей. В виду отсутствия различий, корректировка не требуется.

Доступность объекта (транспортная, пешеходная)

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пешеходной доступности от станций метрополитена (в пределах 3-5 минут пешком). Таким образом, корректировка не требуется.

Качество окружения

Объект экспертизы и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения и расположены в многофункциональной общественной зоне, предназначенной для размещения офисных объектов, следовательно корректировка не требуется.

Тип входа, расположение относительно первой линии

Помещения, находящиеся внутри квартала, имеют более низкую стоимость.

В рамках настоящего Отчета корректировка не вводилась, так как все отобранные объекты-аналоги и объект оценки обладают сопоставимым трафиком и расположены в зоне интенсивных потоков.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости справедливой стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости¹:

$$OC = 1857 - 90 * LnП, (K = 0,74);$$

где:

OC – относительная Справедливая стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right) - 1;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующих таблицах.

Таблица 8.6

Расчет корректировки на площадь объекта, площадью 1 707,6 кв. м для объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, м ²	1 707,6	1 400,0	1 072,0	1 500,0	1 700,0	5 700 (реализация блоками)
Относительная расчетная стоимость	1187	1205	1229	1199	1188	1188
Корректировка на общую площадь, %		-1	-3	-1	0	0

¹ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

Расчет корректировки на площадь объекта, площадью 984,8 кв. м для объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, м ²	984,8	1 400,0	1 072,0	1 500,0	1 700,0	5 700 (реализация блоками)
Относительная расчетная стоимость	1237	1205	1229	1199	1188	1188
Корректировка на общую площадь, %		3	1	3	4	0

Площадь земельного участка

В связи с существующим высоким спросом на земельные участки на территории г. Москвы, в настоящее время четкой тенденции изменения справедливой стоимости земельного участка от его размера оценщиками выявлено не было. Выставленные на продажу земельные участки вне зависимости от их площади, находят своего покупателя. Исходя из вышесказанного, корректировка по данному фактору не проводилась.

Класс здания

Объекты-аналоги и объект недвижимости, для которого проводится расчет справедливой стоимости, имеют одинаковые характеристики класса зданий, таким образом корректировка не требуется.

Техническое состояние здания.

Корректировка по данному параметру вводится ввиду отличия периодов возведения (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации) и проведения капитальных ремонтных работ на сравниваемых объектах, что отражается на уровне инженерно-технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых зданий.

Все объекты оценки находятся в хорошем состоянии (проводилась реконструкция 2008-2010 ГГ).

Физический износ объектам-аналогам был присвоен исходя из результатов интервьюирования собственников и риэлторов объектов (контактная информация указана оценщиком в таблицах «Описание объектов-аналогов») путем сравнения признаков физических износов объектов с их значениями (с учетом проведенных переоборудований, капитальных и текущих ремонтов для поддержания зданий в рабочем состоянии и увеличения их срока службы), приведенными в нижеследующей таблице.

Таблица 8.8

Соотношение технического состояния объектов недвижимости и величины физического износа

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

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

Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые уровни физического износа, вследствие чего, оценщик не вводит корректировку на различие по данному параметру.

Качество отделки

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Стоимость ремонтных и отделочных работ, использованных при введении корректировок принимается согласно данным сайтов строительных компаний (<http://www.remont-kvartiri.ru/remont.htm>, <http://www.illeon.ru/article14.html>) Средняя стоимость материалов и работ, а также их описание. представлена в следующих таблицах.

Таблица 8.9

Сопоставимый объект ►	Без отделки, руб./кв.м	Требуется капитальный ремонт, руб./кв.м	Под чистовую отделку, руб./кв.м	Проведен косметический ремонт, руб./кв.м	Требуется косметический ремонт, руб./кв.м	Хорошее состояние, руб./кв.м	Улучшенная отделка, руб./кв.м	Евроремонт (повышенное качество отделки), руб./кв.м	Эксклюзивный евро-ремонт, руб./кв.м
Объект оценки ▼									
Без отделки	0	0	-3 000	-7 500	-4 500	-10 000	-12 000	-15 000	-22 000
Требуется капитальный ремонт	0	0	-3 000	-7 500	-4 500	-10 000	-12 000	-15 000	-22 000
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-4 500	-1 500	-7 000	-9 000	-12 000	-19 000
Проведен косметический ремонт	7 500	7 500	4 500	0	3 000	-2 500	-4 500	-7 500	-14 500
Требуется косметический ремонт	5 500	4 500	1 500	-3 000	0	-5 500	-7 500	-10 500	-17 500
Хорошее состояние	10 000	10 000	7 000	2 500	5 500	0	-2 000	-5 000	-12 000
Улучшенная отделка	12 000	12 000	9 000	4 500	7 500	2 000	0	-3 000	-10 000

Таблица 8.10

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

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
отделки)	идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Источник: <http://www.remont-kvartiri.ru/remont.htm>, <http://www.illeon.ru/article14.html>

В данном случае объекты оценки имеют простую отделку помещений, все объекты-аналоги имеют улучшенную отделку помещений. Таким образом, в соответствии с таблицей 8.10 Оценщик произвел расчет корректировок на состояние отделки помещений. Расчет представлен ниже.

Расчет корректировки на состояние отделки помещений

Наименование	Объект оценки (простая, состояние хорошее)	Объект-аналог №1 (улучшенная, состояние хорошее)	Объект-аналог №2 (улучшенная, состояние хорошее)	Объект-аналог №3 (улучшенная, состояние хорошее)	Объект-аналог №4 (улучшенная, состояние хорошее)	Объект-аналог №5 (улучшенная, состояние хорошее)
Стоимость ремонтных и отделочных работ (http://www.remont-kvartiri.ru/remont.htm , http://www.illeon.ru/article14.html), руб. на кв. м.	0	-5500	-5500	-5 500	-5 500	-5 500
Корректировка для объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1, %		-2%	-2%	-2%	-1%	-2%
Корректировка для объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2, %		-6%	-8%	-6%	-5%	-7%

Источник: расчеты Оценщика

8.4.1.4. Заключение о справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

Справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 11 мая 2017 года без учета НДС (18%) и округления составляет:

Таблица 8.11

Наименование объекта оценки	Адрес месторасположения	Площадь объекта оценки, кв. м	Справедливая стоимость (с учетом затрат на заключения договора аренды земельного участка) без учета НДС, руб.
Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	1707,6	385 575 903
Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	984,8	182 980 227

8.4.2. Определение справедливой стоимости на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.2.2. Определение чистого операционного дохода для объектов оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где: *A* – Справедливая ставка арендной платы без учета НДС (годовая);
S – площадь, сдаваемая в аренду.

8.4.2.3. Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. коммерческих площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды г. Москва, в частности Центрального административного округа, район «Тверской».

Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.12*.

Таблица 8.12

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

Местоположение	Справедливая стоимость предложения, руб. с учетом НДС (актуально на дату оценки)	Общая площадь, кв. м	Источник информации
г. Москва, Центральный административный округ, район "Тверской", ул. Моховая	37 830	140	http://www.allmoscowoffices.ru/arenda-ofisa/LIAO
г. Москва, Центральный административный округ, район "Тверской"	32 300	210	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/2924
г. Москва, Центральный административный округ, район "Тверской"	31 350	140	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/2924
г. Москва, Центральный административный округ, район "Тверской"	33 250	207	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/2924
г. Москва, Центральный административный округ, район "Тверской"	33 250	60	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/2924

Расчёт величины арендной ставки для объекта оценки выполнен в *таблице 8.14*.

Расчет величины арендной платы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Ставка арендной платы (предложения)	руб. /кв. м/год	?	37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
Арендопригодная площадь,	кв.м	1707,6	140,00	210,00	140,00	207,00	60,00
1. Качество прав							
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
2. Условия финансирования							
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		май 2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена,	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание не предусмотрено	уторговывание не предусмотрено	уторговывание не предусмотрено	уторговывание не предусмотрено	уторговывание не предусмотрено
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./ кв.м		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250
5. Местоположение							
5.1. Престижность района		Средняя. В состав зоны входят районы, расположенные внутри МКАД, а также районы, прилегающие к основным	Средняя. В состав зоны входят районы, расположенные внутри МКАД, а также районы, прилегающие к основным	Средняя. В состав зоны входят районы, расположенные внутри МКАД, а также районы, прилегающие к основным	Средняя. В состав зоны входят районы, расположенные внутри МКАД, а также районы, прилегающие к основным транспортным	Средняя. В состав зоны входят районы, расположенные внутри МКАД, а также районы, прилегающие к основным	Средняя. В состав зоны входят районы, расположенные внутри МКАД, а также районы, прилегающие к основным

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		транспортным магистралям города.	транспортным магистралям города.	транспортным магистралям города.	магистралям города.	транспортным магистралям города.	транспортным магистралям города.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей (красных линий)		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения (1-ая линия домов)
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность здания для личного и наземного общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.4. Пешеходная доступность здания от ближайшей станции метро (от остановки общественного наземного транспорта)							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.5. Окружение объекта		зона смешенной застройки					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Тип здания в котором размещается арендуемое помещение		общественное здание					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Номер этажа, на котором размещается арендуемое помещение							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Ориентация входа относительно транспортной магистрали		вход со стороны магистральной улицы общегородского значения					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа		вход общий					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Общая площадь помещения,	кв. м	1707,6	140,00	210,00	140,00	207,00	60,00
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.6. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.7. Класс отделки помещений		простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.8. Состояние отделки помещений		ремонт не требуется					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
7. Экономические характеристики								
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офис	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование -офис					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
8. Сервис и дополнительные характеристики								
8.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть						
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
8.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
8.3. Наличие парковки или гаража		организованная парковка во дворе здания						
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Выводы								
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		37 830	32 300	31 350	33 250	33 250	
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Коэффициенты весомости			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
Коэффициент вариации		8,81%	Величина коэффициента вариации до 10%					
Справедливая ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв. м/год		33 596					
Справедливая ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв. м/год		28 471					

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете справедливой стоимости, сравнительным подходом.

8.4.2.3. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

4. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
5. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
6. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где: А – Справедливая ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Согласно проведенному анализу рынка, представленному в рамках данного Отчета, коэффициент недоиспользования для площадей офисного назначения расположенных в ЦАО, в частности «Тверской» район, составляет 0%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

В рамках настоящего отчета текущие расходы были определены на основании данных анализа рынка. Информация представлена ниже.

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

Источники информации: «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», Лейфер Л. А, 2014 г.

Расчет чистого операционного дохода объектов оценки представлен в табл. 8.15.

Таблица 8.15

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Параметры	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2
Площадь здания, сдаваемая в аренду, кв. м	1 707,60	984,80
Годовая ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м	28 471	28 471
Коэффициент недоиспользования, %	0%	0%
Потенциальный валовой доход, руб.	48 617 080	28 038 241
Потери от недоиспользования, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	48 617 080	28 038 241
Операционные расходы, руб. (18%)	8 751 074	5 046 883
Чистый операционный доход, руб.	39 866 006	22 991 358

Источник информации: расчеты Оценщика

8.4.2.4. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
 Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где: r - ставка дисконтирования;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;
 Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (*risk free rate*) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-4620-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtId=gkoofz_mr). На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-4620-АД составила 8,708%.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически Экспертом формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г. в размере 8,708% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента - это текущая Справедливая ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rfreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rfnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macroprognoz/doc20130325_06) уровень инфляции в 2014 г. составит 4,5%-5,0%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rfreal} = (Y_{rfnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$8,708\% - 5,0\% = 3,71\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Приложения к Заключение Эксперта принята равной **3,71%**.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл.8.16 «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 8.16

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	2									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ объекта	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	2									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	2									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		13	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		13	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		14									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1,07									

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

- где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому, на рынке коммерческой недвижимости составляет 9 месяца. Безрисковая ставка составляет 3,71% .

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 3,71 \times \frac{9}{12} \times 100\% = 2,78\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 2,78%.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- *увеличение рыночной стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- *максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- *повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;
- *обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;
- *поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщики сочли возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.17

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 1%
Ниже среднего	2 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности

привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при средней степени риска принятия неэффективного управленческого решения находится в диапазоне (2-4)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне среднего значения 3%.

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 3%.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.18.

Таблица 8.18

Расчет ставки дисконтирования для реального чистого операционного дохода

Фактор	Величина, %
Безрисковая ставка	3,71
Премия за риск	1,07
Премия за низкую ликвидность	2,78
Премия за инвестиционный менеджмент	3
Ставка дисконтирования	10,56

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, норма дохода на капитал составляет 10,56%.

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

Исходя из условия, что стоимость объекта оценки может быть определена методом капитализации по расчетным моделям на основе модели собственности путем прямой капитализации с линейным возвратом капитала (называемой также **моделью Ринга**), возврат капитала в прогнозном периоде будет происходить равномерно в течение оставшегося срока экономической жизни актива.

Норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, т.е. норма возврата капитала равна $1/n$, где n – оставшийся срок экономической жизни.

Оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости составляет период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Экономическая жизнь - период, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Выражение для общего коэффициента капитализации при использовании модели Ринга выглядит следующим образом:

$$R_o = Y_{on} + \frac{1}{n}.$$

При анализе технического состояния оцениваемого объекта недвижимости с привлечением инженерно-технических работников, обслуживающих данный объект, установлено, что при условии качественного технического обслуживания и при своевременном проведении текущего и капитального ремонта, оставшийся срок экономической жизни объекта составит 78 лет.

Таблица 8.19

Расчет нормы возврата капитала

Наименование	Значение
Год ввода в эксплуатацию	1917
Эффективный возраст, лет в постпрогнозный период	97
Нормативный срок службы, лет	175
Оставшийся срок службы, лет	78
Норма возврата, %	1,28

С учетом вышеизложенного норма дохода на капитал составляет 1,28%.

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.20.

Таблица 8.20

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Фактор	Величина, %
Безрисковая ставка	3,71
Премия за риск	1,07
Премия за низкую ликвидность	2,78
Премия за инвестиционный менеджмент	3
Ставка дисконтирования	10,56
Норма возврата капитала	1,28
Ставка капитализации (округленно)	11,84

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объектов недвижимости (V), с учетом НДС получим:

Параметры	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2
Чистый операционный доход, руб.	39 866 006	22 991 358
Ставка капитализации	0,1184	0,1184
Справедливая стоимость объекта с учетом земельного участка, равного площади застройки, руб.	336 706 132	194 183 767

Источник информации: расчет Оценщика

8.4.3.5. Заключение о справедливой стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

Справедливая стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 11 май 2017 года без учета НДС (18%) и округления составляет:

Наименование объекта оценки	Адрес месторасположения	Площадь объекта оценки, кв. м	Справедливая стоимость (с учетом затрат на заключения договора аренды земельного участка) с учетом НДС, руб..
Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	1707,6	336 706 132
Отдельно стоящее здание	г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	984,8	194 183 767

Источник информации: расчет Оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Метод анализа иерархий

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Теоретические основы метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта двумя подходами: сравнительным и доходным.

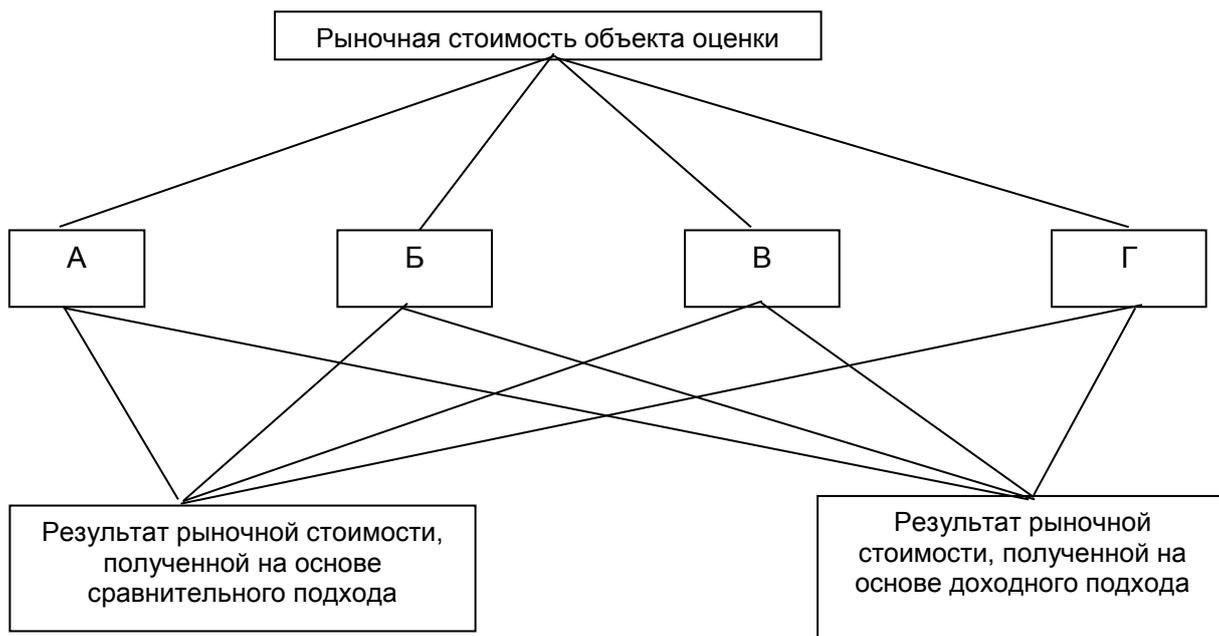


Рис. 2. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения двух подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ✓ «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ✓ «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ✓ «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

- ✓ «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весовости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весовости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весовости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весовости	Нормированный коэффициент весовости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_N)))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1	
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * ... * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
<i>Отношение согласования ОС</i>						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весовости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весовости	Нормированный коэффициент весовости
	A	Б	В	Г		
A	1	3	2	1/3	1,85	0,30
Б	1/3	1	1/3	1/3	0,54	0,09
В	1/2	3	1	1/2	0,29	0,05
Г	3	3	2	1	3,48	0,57
Сумма					6,16	1,00
Lmax=4.24			ИС= 0,08		ОС =8,89%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$ОС = \frac{0,08}{0,9} = 8,89\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весоности результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

1. Согласование по критерию "А" (намерения инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	Коэффициент весоности	Нормированный коэффициент весоности
Д	1	1/3	0,577	0,350
С	3	1	1,732	0,650
Сумма			2,309	1,00

2. Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	Коэффициент весоности	Нормированный коэффициент весоности
Д	1	1/4	0,500	0,436
С	4	1	2,000	0,543
Сумма			2,1213	1,000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	Коэффициент весоности	Нормированный коэффициент весоности
Д	1	1/3	0,50	0,424
С	3	1	1,73	0,576
Сумма			2,232	1,000

4. Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	1/5	0,45	0,367
С	5	1	2,24	0,633
Сумма			2,683	1,0000

Применяемые сокращения:**Д** - доходный подход;**С** – сравнительный подход.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговое значение весов каждого метода

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,30	0,09	0,05	0,57	
Д	0,350	0,436	0,424	0,367	0,40
С	0,650	0,543	0,576	0,633	0,60
Сумма					1,00000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d)$$

где:

СС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом доходного подхода;

k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование справедливой стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 9.1

Согласование справедливой стоимости недвижимого имущества

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Коэффициент по ДП	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Коэффициент по СП	Согласованная Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Отдельно стоящее здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	1 707,6	336 706 132	0,4	385 575 903	0,6	366 028 000
Отдельно стоящее здание расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	984,8	194 183 767	0,4	182 980 227	0,6	187 461 600

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, по состоянию на 11 мая 2017 года с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
Отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1	1 707,6	366 028 000
Отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 2	984,8	187 461 600

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Оценка рыночной стоимости объектов проводилась без учета обременений.
3. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

Генеральный директор:
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.
Плешкин А.М.



Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».
8. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2013 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2016 г. Выпуск №94.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet–ресурсы.

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

рао

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит аннулированию по адресу:
г. Краснодар, ул. Рапкинская, 68.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению
Плешкина Андрея Михайловича

(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. Оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № **00484**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-082449/16**

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» 
От Страхователя: _____	От Страховщика: (Зам. начальника отдела - Заработный сектором московских продаж Прахорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-3/16 от 11.11.2016 г.)

ДОГОВОР № 170D0B40R0038
страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор

г. Москва

«19» декабря 2016 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Вице-президента — Руководителя отдела САО «ВСК» Старостина Д.Г., действующего на основании Доверенности № 15-ТД-0274-Д от «16» января 2016 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Куликова А.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор страхования о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

1.1. По настоящему Договору страхования Страховщик обязуется при наступлении страхового случая возместить в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности ущерб (имущественный вред) третьих лиц, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию (страховые взносы) в установленные Договором страхования сроки.

1.2. Настоящий Договор страхования заключен и действует в соответствии с Правилами №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК» (в дальнейшем – Правила, Правила страхования), которые прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, применяются. Положения настоящего Договора страхования имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.3. **Объект страхования:** не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.4. **Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.5. **Территория страхования:** Российской Федерации (исключая зоны ведения боевых действий и официально объявленные зоны чрезвычайных ситуаций).

1.6. Договор страхования считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая (далее по тексту **Выгодоприобретатель, Потерпевшее лицо**).

1.7. Правила страхования, заявление на страхование, заполненное Страхователем, а также другие документы, указанные в разделе 9 настоящего Договора страхования, являются его неотъемлемой частью.

2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. **Страховым случаем** с учетом всех поправок, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором страхования, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

2.2. Случай признается страховым, если:

2.2.1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия договора страхования. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семёновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) - на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

<http://fortexgroup.ru/bc/bolotnaya-16-s1/>

fortexgroup.ru/bc/bolotnaya-16-s1/

Яндекс.Карты — под База данных по курс: (35) Входящие - lubc Pradium_Office Mar Санаторий имени С. Картотека арбитраж Росризл неде

Аренда офиса в Москве 45739 предложений

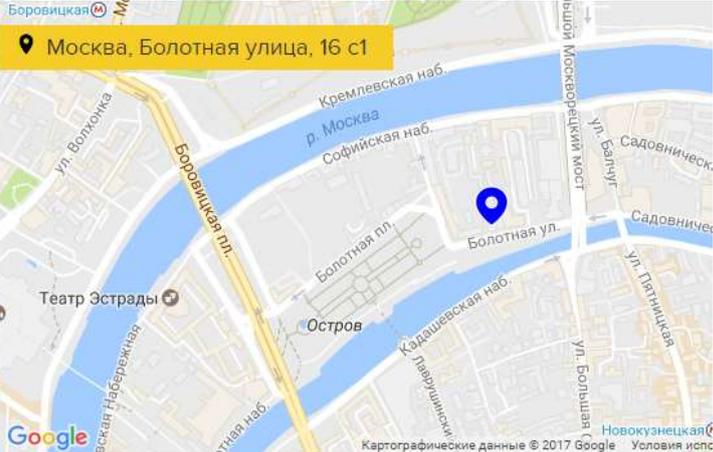
Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 0 \$ €

Аренда > Продажа >

Бизнес-центр «Болотная 16 с1» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Контакты Печать

Москва, Болотная улица, 16 с1

Все фото (11)

<http://fortexgroup.ru/bc/septima-2/>

fortexgroup.ru/bc/septima-2/

Яндекс.Карты — под База данных по курс: (35) Входящие - lubc Pradium_Office Mar Санаторий имени С. Картотека арбитраж Росризл неде

Аренда офиса в Москве 45739 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

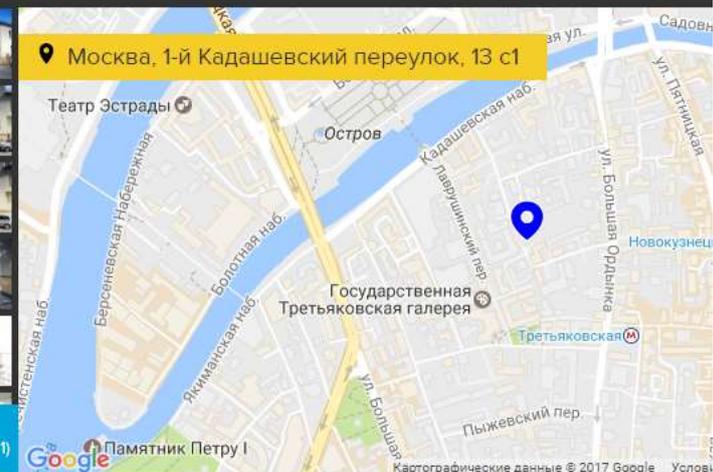
Избранное 0 Вы смотрели 1 \$ €

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы

Бизнес-центр «Сэптима 2» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать

Москва, 1-й Кадашевский переулок, 13 с1

Все фото (21)

<http://fortexgroup.ru/bc/aptekarskiy-11/>

fortexgroup.ru/bc/aptekarskiy-11/

Яндекс.Карты — под База данных по курс (35) Входящие - lubc Praedium_Office Mari Санаторий имени С Картотека арбитраж Росси

Аренда офиса в Москве 45739 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

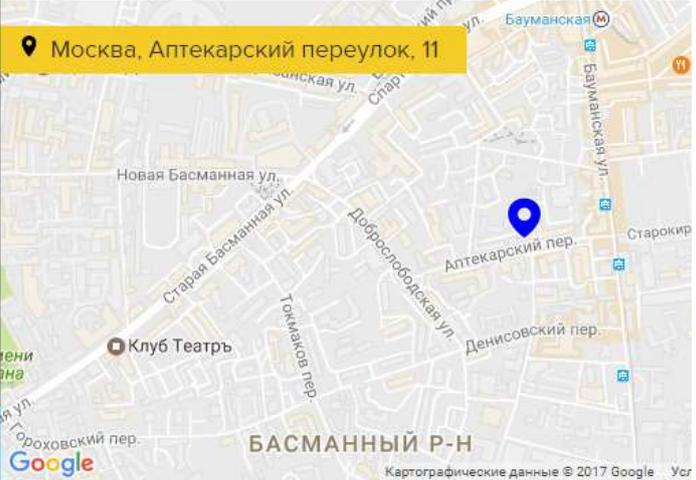
Избранное 0 Вы смотрели 2 \$ €

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы

Бизнес-центр «Аптекарский 11» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Контакты

Москва, Аптекарский переулок, 11

Новая Басманная ул. Старая Басманная ул. Доброслободская ул. Аптекарский пер. Денисовский пер. Старокир

Клуб Театр

БАСМАННЫЙ Р-Н

Картографические данные © 2017 Google

Все фото (13)

<http://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-zlatoustinskiy-5-s3/>

fortexgroup.ru/bc/bolshoy-zlatoustinskiy-5-s3/

Яндекс.Карты — под База данных по курс (35) Входящие - lubc Praedium_Office Mari Санаторий имени С Картотека арбитраж Росси

Аренда офиса в Москве 45739 предложений

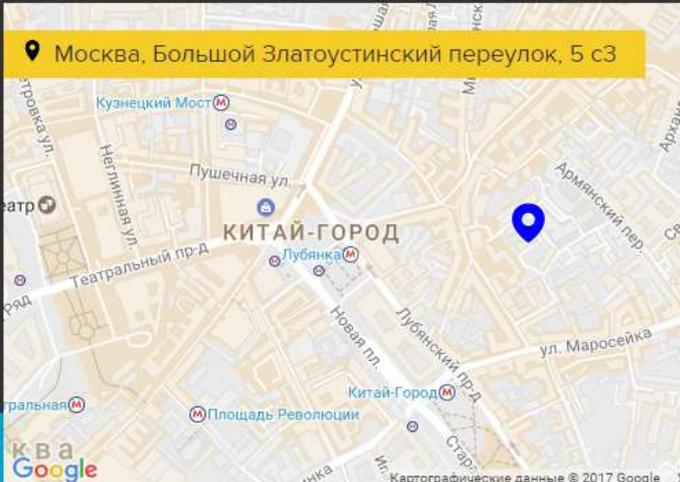
Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 3 \$ €

Аренда > Продажа >

Бизнес-центр «Большой Златоустинский 5 с3»

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Контакты

Москва, Большой Златоустинский переулок, 5 с3

Кузнецкий Мост Пушечная ул. Армандский пер. ул. Маросейка

КИТАЙ-ГОРОД

Лубянский пр-д

Площадь Революции

Картографические данные © 2017 Google

Все фото (13)

<http://fortexgroup.ru/bc/tverskaya-9a-s6/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The address bar shows the URL fortexgroup.ru/bc/tverskaya-9a-s6/. The page header includes navigation links for 'Аренда офиса в Москве' (45739 offers), a search bar, and user account options. The main heading is 'Бизнес-центр «Тверская 9а с6»' with a star icon. Below the heading is a navigation menu with 'О Бизнес центре', 'Фотогалерея', 'Свободные площади', 'Контакты', and 'Печать'. The main content area features a large photo of the building's exterior on the left and a Google Map on the right showing the location at 'Москва, Тверская улица, 9а с6'. The map includes labels for 'Театр имени Пушкина', 'Московский Художественный...', 'Большой театр', and 'Октябрьский район'. A 'Все фото (9)' button is visible below the photo gallery.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 39/5 Литер -
по состоянию на 8.04.2013 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02101484		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Моховая ул.		
Дом	10	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1707,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1892
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	343,3
Площадь застройки (кв.м.)	577	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1707,6 -



02 10 12 0103110

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	8.04.13	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		39/5			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 39		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Моховая ул.			
Дом	10	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	2010	Год постройки	1892
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,53 hл-4эт=3,08				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.03.2006г. № 1014526.

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"8" апреля 2013 г.

Исполнитель Хсхлюва В.В.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Моск



33 10 300970

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

02 10 12 0103065



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 39/5 Литер -
по состоянию на 8.05.2013 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02101471		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Моховая ул.	
Дом	10	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	2
нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	984,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	-	Материал стен	кирпичный
	-	Год постройки	до 1917 г.
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
	-	Подземных этажей	1
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	168,8
Площадь застройки (кв.м.)	293	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.)	984,8
		в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



02 10 12 0107315

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	8.05.13	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №				39/5	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 39		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Моховая ул.				
Дом	10	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	31	на	2010	Год постройки	до 1917 г.
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=2,50 h1эт=3,45 h2-4эт=3,15				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.03.2006г. № 1014527.

Внр технической инвентаризации Центральное ВТИ

Начальник ВТИ

"8" мая 2013 г.

Н.И. Курочкина
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ВТИ г. Москвы



М.П.

Исполнитель Фалеева Т.А.

34 10 301399

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Кузнецова Т.В.



02 10 12 0107317

Центральное ТВМ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 1
ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 22.07.2010

Сведения об обременении: доверительное управление.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	тамбур	2,4		2,4			учрежд.	250
	2	коридор	8,6		8,6			учрежд.	
	3	коридор	8,1		8,1			учрежд.	
	4	кабинет	8,0	8,0				учрежд.	
	5	кабинет	8,1	8,1				учрежд.	
	6	уборная	2,5		2,5			учрежд.	
	7	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	
	8	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	9	пом.подсобное	8,6		8,6			учрежд.	
	10	кабинет	15,5	15,5				учрежд.	
Итого по помещению			87,8	57,6	30,2				
---Нежилые помещения всего			87,8	57,6	30,2				
в т.ч. Учрежденные			87,8	57,6	30,2				

Помещение N II Тип: Учрежденные
Последнее обследование 22.07.2010
Сведения об обременении: доверительное управление.

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	кабинет	20,8	20,8				учрежд.	250
	2	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	
	3	кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
	4	пом.подсобное	13,5		13,5			учрежд.	
	5	пом.подсобное	10,4		10,4			учрежд.	
	6	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	7	коридор	5,9		5,9			учрежд.	
	8	коридор	12,4		12,4			учрежд.	
Итого по помещению			93,3	49,8	43,5				
---Нежилые помещения всего			93,3	49,8	43,5				
в т.ч. Учрежденные			93,3	49,8	43,5				
Итого по этажу п			181,1	107,4	73,7				
---Нежилые помещения всего			181,1	107,4	73,7				
в т.ч. Учрежденные			181,1	107,4	73,7				



02 10 12 0107316

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденные Последнее обследование 22.07.2010 ф.25
 Сведения об обременении: доверительное управление

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	33,8	33,8				учрежд.	345
	1a	шкаф	0,7				0,7	учрежд.	
	2	кабинет	10,8	10,8				учрежд.	
	3	коридор	15,0				15,0	учрежд.	
	4	уборная	2,4				2,4	учрежд.	
	5	коридор	3,0				3,0	учрежд.	
Итого по помещению			65,7	44,6	21,1				
---Нежилые помещения всего			65,7	44,6	21,1				
в т.ч. Учрежденные			65,7	44,6	21,1				

Помещение N II Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
1	1	коридор	10,9					10,9	учрежд.	345
	2	уборная	1,8					1,8	учрежд.	
	3	коридор	22,3					22,3	учрежд.	
	4	кабинет	9,0	9,0					учрежд.	
	5	коридор	6,4					6,4	учрежд.	
	6	кабинет	7,0	7,0					учрежд.	
	6a	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6б	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6в	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6г	кабинет	11,1	11,1					учрежд.	
	6д	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6е	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6ж	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6з	шкаф	0,2					0,2	учрежд.	
	6и	коридор	3,1					3,1	учрежд.	
	6к	пом. подсобное	3,6					3,6	учрежд.	
7	кабинет	7,4	7,4					учрежд.		
7a	кабинет	7,1	7,1					учрежд.		
8	кабинет	24,0	24,0					учрежд.		
Итого по помещению			115,1	65,6	49,5					
---Нежилые помещения всего			115,1	65,6	49,5					
в т.ч. Учрежденные			115,1	65,6	49,5					
Итого по этажу 1			180,8	110,2	70,6					
---Нежилые помещения всего			180,8	110,2	70,6					
в т.ч. Учрежденные			180,8	110,2	70,6					

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает
Сведения об обременении: доверительное управление.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	11,0			11,0			315
	2	уборная	2,2			2,2			
	3	коридор	27,6			27,6			
	4	кабинет	9,7	9,7					
	5	кабинет	6,3	6,3					
	6	кладовая	2,6			2,6			
	7	коридор	14,4			14,4			
	8	кабинет	12,3	12,3					
	9	кабинет	15,2	15,2					
	10	кабинет	18,7	18,7					
	11	кабинет	25,4	25,4					
	12	кабинет	14,8	14,8					
	12а	кабинет	24,8	24,8					
Итого по помещению			185,0	127,2	57,8				
---Нежилые помещения всего			185,0	127,2	57,8				
в т.ч. Учрежденные			185,0	127,2	57,8				
Итого по этажу 2			185,0	127,2	57,8				
---Нежилые помещения всего			185,0	127,2	57,8				
в т.ч. Учрежденные			185,0	127,2	57,8				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает
Сведения об обременении: доверительное управление.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	1	коридор	11,9			11,9			315
	2	уборная	2,2			2,2			
	3	коридор	27,3			27,3			
	4	кабинет	8,4	8,4					
	5	кабинет	8,1	8,1					
	6	уборная	2,7			2,7			
	7	коридор	14,4			14,4			
	8	кабинет	12,6	12,6					
	9	кабинет	15,4	15,4					
	10	кабинет	19,3	19,3					
	11	кабинет	26,2	26,2					
	12	кабинет	25,5	25,5					
	13	кабинет	10,9	10,9					
	13а	коридор	3,9			3,9			
Итого по помещению			188,8	126,4	62,4				
---Нежилые помещения всего			188,8	126,4	62,4				
в т.ч. Учрежденческие			188,8	126,4	62,4				
Итого по этажу 3			188,8	126,4	62,4				
---Нежилые помещения всего			188,8	126,4	62,4				
в т.ч. Учрежденческие			188,8	126,4	62,4				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 5

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 22.07.2010

ф.25

Сведения об обременении: доверительное управление.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	1	кабинет	11,7	11,7					315
	2	уборная	2,2			2,2			
	3	коридор	26,4			26,4			
	4	кабинет	8,5	8,5					
	5	кабинет	6,6	6,6					
	6	умывальная	2,5			2,5			
	7	коридор	14,1			14,1			
	8	кабинет	12,4	12,4					
	9	кабинет	15,6	15,6					
	10	кабинет	19,5	19,5					
	11	кабинет	25,9	25,9					
	13	кабинет	29,0	29,0					
	13а	кабинет	8,0	8,0					
	13б	коридор	4,0			4,0			
Итого по помещению			186,4	137,2	49,2				
---Нежилые помещения всего			186,4	137,2	49,2				
в т.ч. Учрежденческие			186,4	137,2	49,2				
Итого по этажу 4			186,4	137,2	49,2				
---Нежилые помещения всего			186,4	137,2	49,2				
в т.ч. Учрежденческие			186,4	137,2	49,2				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 6

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает
Сведения об обременении: доверительное управление.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	А	клетка лестнич	12,7			12,7	учрежд.		250
Итого по помещению			12,7			12,7			
---Нежилые помещения всего			12,7			12,7			
в т.ч. Учрежденческие			12,7			12,7			
Итого по этажу п			12,7			12,7			
---Нежилые помещения всего			12,7			12,7			
в т.ч. Учрежденческие			12,7			12,7			

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. -

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 22.07.2010

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает
Сведения об обременении: доверительное управление.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	12,5		12,5			учрежд.	345
Итого по помещению			12,5		12,5				
---Нежилые помещения всего			12,5		12,5				
в т.ч. Учрежденные			12,5		12,5				
Итого по этажу 1			12,5		12,5				
---Нежилые помещения всего			12,5		12,5				
в т.ч. Учрежденные			12,5		12,5				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 8

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	12,4		12,4	учрежд.			315
Итого по помещению			12,4		12,4				
---Нежилые помещения всего			12,4		12,4				
в т.ч. Учрежденные			12,4		12,4				
Итого по этажу 2			12,4		12,4				
---Нежилые помещения всего			12,4		12,4				
в т.ч. Учрежденные			12,4		12,4				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 9

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	А	клетка лестнич	12,7			12,7	учрежд.		315
Итого по помещению			12,7			12,7			
---Нежилые помещения всего			12,7			12,7			
в т.ч. Учрежденческие			12,7			12,7			
Итого по этажу 3			12,7			12,7			
---Нежилые помещения всего			12,7			12,7			
в т.ч. Учрежденческие			12,7			12,7			

По адресу: Моховая ул., 10, стр.2

стр. 10

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	A	клетка лестнич	12,4			12,4	учрежд.		315
Итого по помещению			12,4			12,4			
---Нежилые помещения всего			12,4			12,4			
в т.ч. Учрежденные			12,4			12,4			
Итого по этажу 4			12,4			12,4			
---Нежилые помещения всего			12,4			12,4			
в т.ч. Учрежденные			12,4			12,4			
Итого по зданию			984,8	608,4	376,4				
---Нежилые помещения всего			984,8	608,4	376,4				
в т.ч. Учрежденные			984,8	608,4	376,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.03.2006г. N 1014527.

Экспликация на 10 страницах

8.05.2013 г.

Исполнитель



Фалеева Т.А.

34 10 301399

Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	коридор	5,2		5,2			прочая	253
	2	пом.подсобное	18,2		18,2			прочая	
	3	пом.подсобное	29,4		29,4			прочая	
	4	кладовая	2,4		2,4			прочая	
	5	кладовая	2,2		2,2			прочая	
	6	пом.подсобное	4,7		4,7			прочая	
	7	коридор	11,4		11,4			прочая	
Итого по помещению			73,5		73,5				
---Нежилые помещения всего			73,5		73,5				
в т.ч. Прочие			73,5		73,5				
Итого по этажу п			73,5		73,5				
---Нежилые помещения всего			73,5		73,5				
в т.ч. Прочие			73,5		73,5				



02 10 12 0103114

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	5,6		5,6			учрежд.	308
	1a	пом.подсобное	4,0		4,0			прочая	
	2	уборная	2,0		2,0			прочая	
	3	коридор	34,8		34,8			прочая	
	3a	пом.подсобное	2,3		2,3			прочая	
	4	пом.подсобное	19,6		19,6			учрежд.	
	5	пом.подсобное	14,3		14,3			прочая	
	6	пом.подсобное	15,4		15,4			прочая	
	7	пом.подсобное	3,4		3,4			прочая	
	8	коридор	16,0		16,0			прочая	
	9	пом.подсобное	8,8		8,8			прочая	
	10	пом.подсобное	14,3		14,3			прочая	
	11	пом.подсобное	24,6		24,6			учрежд.	
	12	кладовая	0,8		0,8			учрежд.	

Итого по помещению	165,9		165,9					
---Нежилые помещения всего	165,9		165,9					
в т.ч. Учрежденческие	50,6		50,6					
Прочие	115,3		115,3					

ф.25

Помещение N II Тип: Учрежденные

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	9,0		9,0			учрежд.	308
	2	коридор	13,6		13,6			учрежд.	
	2a	тамбур	1,1		1,1			учрежд.	
	3	пом.подсобное	11,7		11,7			учрежд.	
	4	служебное	21,3		21,3			учрежд.	
	5	служебное	12,5		12,5			учрежд.	
	6	кабинет	17,2	17,2				учрежд.	
	7	кабинет	44,8	44,8				учрежд.	
	9	служебное	28,8		28,8			учрежд.	
	11	служебное	20,4		20,4			учрежд.	
	12	уборная	1,4		1,4			учрежд.	
	13	душевая	3,3		3,3			учрежд.	

Итого по помещению	185,1	62,0	123,1					
---Нежилые помещения всего	185,1	62,0	123,1					
в т.ч. Учрежденные	185,1	62,0	123,1					

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 3

Итого по этажу 1	351,0	62,0	289,0				
---Нежилые помещения всего	351,0	62,0	289,0				
в т.ч. Учрежденные	235,7	62,0	173,7				
Прочие	115,3		115,3				



По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 4

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	9,4		9,4			прочая	308
	2	уборная	2,2		2,2			прочая	
	3	коридор	35,6		35,6			прочая	
	4	пом.подсобное	22,7		22,7			прочая	
	5	пом.подсобное	14,6		14,6			прочая	
	6	пом.подсобное	15,3		15,3			прочая	
	7	кладовая	2,9		2,9			прочая	
	8	коридор	11,1		11,1			прочая	
	8а	пом.подсобное	3,6		3,6			прочая	
	9	служебное	8,9		8,9			прочая	
	10	служебное	26,7		26,7			прочая	
	11	служебное	31,7		31,7			прочая	
	12	кладовая	0,8		0,8			прочая	
Итого по помещению			185,5		185,5				
---Нежилые помещения всего			185,5		185,5				
в т.ч. Прочие			185,5		185,5				



По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 5

Помещение N II Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	8,9			8,9	учрежд.		308
	2	коридор	8,5			8,5	учрежд.		
	3	коридор	8,3			8,3	учрежд.		
	3а	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	3б	тамбур	1,7			1,7	учрежд.		
	4	кладовая	1,7			1,7	учрежд.		
	4а	умывальная	1,5			1,5	учрежд.		
	5	кабинет	12,6	12,6			учрежд.		
	6	кабинет	12,8	12,8			учрежд.		
	7	кабинет	19,3	19,3			учрежд.		
	8	кабинет	17,4	17,4			учрежд.		
	9	кабинет	25,7	25,7			учрежд.		
	10	кабинет	28,8	28,8			учрежд.		
	11	кабинет	23,6	23,6			учрежд.		
	12	коридор	3,2			3,2	учрежд.		
	13	кабинет	15,9	15,9			учрежд.		
	13а	шкаф встроенный	0,4	0,4			учрежд.		
Итого по помещению			191,5	156,5	35,0				
---Нежилые помещения всего			191,5	156,5	35,0				
в т.ч. Учрежденные			191,5	156,5	35,0				
Итого по этажу 2			377,0	156,5	220,5				
---Нежилые помещения всего			377,0	156,5	220,5				
в т.ч. Учрежденные			191,5	156,5	35,0				
Прочие			185,5		185,5				



По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 6

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	коридор	9,8		9,8			прочая	308
	2	уборная	2,2		2,2			прочая	
	3	коридор	35,7		35,7			прочая	
	4	пом.подсобное	23,0		23,0			прочая	
	5	пом.подсобное	14,1		14,1			прочая	
	6	пом.подсобное	15,5		15,5			прочая	
	7	кладовая	3,8		3,8			прочая	
	8	коридор	11,7		11,7			прочая	
	9	пом.подсобное	13,0		13,0			прочая	
	10	пом.подсобное	28,2		28,2			прочая	
	11	пом.подсобное	9,9		9,9			прочая	
	12	пом.подсобное	16,9		16,9			прочая	
	13	коридор	3,1		3,1			прочая	
	14	кладовая	0,6		0,6			прочая	
Итого по помещению			187,5		187,5				
---Нежилые помещения всего			187,5		187,5				
в т.ч. Прочие			187,5		187,5				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 7

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	коридор	9,3			9,3			308
	2	коридор	9,3			9,3			
	2a	шкаф встроенный	0,4			0,4			
	3	коридор	8,1			8,1			
	4	умывальная	1,4			1,4			
	5	уборная	1,2			1,2			
	6	кабинет	10,8	10,8					
	6a	шкаф	1,8	1,8					
	7	кабинет	12,8	12,8					
	8	кабинет	20,6	20,6					
	9	кабинет	19,7	19,7					
	10	кабинет	25,5	25,5					
	11	кабинет	28,6	28,6					
	12	кабинет	21,4	21,4					
	13	кабинет	15,9	15,9					
	14	коридор	4,6			4,6			
Итого по помещению			191,4	157,1	34,3				
---Нежилые помещения всего			191,4	157,1	34,3				
в т.ч. Учрежденные			191,4	157,1	34,3				
Итого по этажу 3			378,9	157,1	221,8				
---Нежилые помещения всего			378,9	157,1	221,8				
в т.ч. Учрежденные			191,4	157,1	34,3				
Прочие			187,5		187,5				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 8

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Сведения об обременения: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	коридор	9,8			9,8			308
	2	уборная	2,5			2,5			
	3	коридор	29,2			29,2			
	3а	коридор	8,8			8,8			
	4	кабинет	23,4	23,4					
	5	служебное	14,7			14,7			
	6	служебное	15,5			15,5			
	7	кладовая	2,7			2,7			
	8	пом.подсобное	11,2			11,2			
	9	пом.подсобное	14,1			14,1			
	10	пом.подсобное	27,9			27,9			
	11	кабинет	26,6	26,6					
	11а	пом.подсобное	4,3			4,3			
	12	кладовая	0,8			0,8			
Итого по помещению			191,5	50,0		141,5			
---Нежилые помещения всего			191,5	50,0		141,5			
в т.ч. Учрежденческие			104,1	50,0		54,1			
Прочие			87,4			87,4			

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 9

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	1	коридор	9,0						308
	2	коридор	8,3						
	2а	шкаф встроенный	0,4						
	3	коридор	7,4						
	4	кладовая	1,6						
	5	санузел	4,2						
	6	кабинет	25,0	25,0					
	7	кабинет	19,8	19,8					
	8	кабинет	16,1	16,1					
	8а	шкаф	0,3						
	8б	шкаф	0,3						
	9	кабинет	24,3	24,3					
	9а	шкаф	0,3						
	9б	шкаф	0,2						
	9в	шкаф	0,5						
	9г	тамбур	0,8						
	10	кабинет	28,5	28,5					
11	кабинет	41,5	41,5						
11а	шкаф	0,4							
11б	тамбур	0,8							
11в	шкаф	0,4							

Итого	по помещению	190,1	155,2	34,9				
---	Нежилые помещения всего	190,1	155,2	34,9				
	в т.ч. Учрежденные	190,1	155,2	34,9				

Итого	по этажу 4	381,6	205,2	176,4				
---	Нежилые помещения всего	381,6	205,2	176,4				
	в т.ч. Учрежденные	294,2	205,2	89,0				
	Прочие	87,4		87,4				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 10

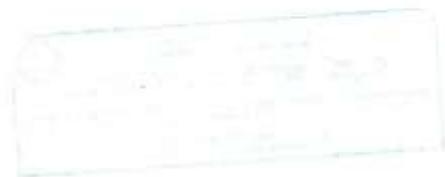
ф.25

Тип: Учрежденные

Последнее обследование 22.07.2010

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	Д	клетка лестнич	11,9			11,9	учрежд.		253
Итого		по помещению	11,9			11,9			
---		Нежилые помещения всего	11,9			11,9			
		в т.ч. Учрежденные	11,9			11,9			
Итого		по этажу п	11,9			11,9			
---		Нежилые помещения всего	11,9			11,9			
		в т.ч. Учрежденные	11,9			11,9			



По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 11

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	Г	пом.подсобное	4,8		4,8				308
	Г1	клетка лестнич	23,4		23,4				
	г1	тамбур	4,0		4,0				
	Д	клетка лестнич	11,6		11,6				
Итого по помещению			43,8		43,8				
---Нежилые помещения всего			43,8		43,8				
в т.ч. Учрежденные			43,8		43,8				
Итого по этажу 1			43,8		43,8				
---Нежилые помещения всего			43,8		43,8				
в т.ч. Учрежденные			43,8		43,8				

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 12

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	Г	клетка лестнич	18,3			18,3	учрежд.		308
	Д	клетка лестнич	11,2			11,2	учрежд.		
Итого по помещению			29,5			29,5			
---Нежилые помещения всего			29,5			29,5			
в т.ч. Учрежденные			29,5			29,5			
Итого по этажу 2			29,5			29,5			
---Нежилые помещения всего			29,5			29,5			
в т.ч. Учрежденные			29,5			29,5			

По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 13

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 22.07.2010

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
3	Г	клетка лестнич	18,8			18,8			учрежд.	308
	Д	клетка лестнич	11,2			11,2			учрежд.	
Итого по помещению			30,0			30,0				
---Нежилые помещения всего			30,0			30,0				
в т.ч. Учрежденные			30,0			30,0				
Итого по этажу 3			30,0			30,0				
---Нежилые помещения всего			30,0			30,0				
в т.ч. Учрежденные			30,0			30,0				



По адресу: Моховая ул., 10, стр.1

стр. 14

ф.25

Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 22.07.2010
 Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	Г	клетка лестнич	19,0			19,0			308
	Д	клетка лестнич	11,4			11,4			
Итого по помещению			30,4			30,4			
---Нежилые помещения всего			30,4			30,4			
в т.ч. Учрежденные			30,4			30,4			
Итого по этажу 4			30,4			30,4			
---Нежилые помещения всего			30,4			30,4			
в т.ч. Учрежденные			30,4			30,4			
Итого по зданию			1707,6	580,8	1126,8				
---Нежилые помещения всего			1707,6	580,8	1126,8				
в т.ч. Учрежденные			1058,4	580,8	477,6				
Прочие			649,2		649,2				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 9.03.2006г. N 1014526.

Экспликация на 14 страницах

8.04.2013 г.

Исполнитель



Хохлова В.В.

33 10 300970



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 03.08.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 39/5 (02101484)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение удреждение

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации:	Москва	
Район (Административный округ):	Центральный	
Муниципальное образование:	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт:	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.):	тип	улица
	наименование	Можовая
Номер дома:	10	
Номер корпуса:	-	
Номер строения:	1	
Литера:	-	
Иное описание местоположения:	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 1707,6, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: наименое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 4, количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1892

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2010

Переоборудовано без разрешения

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование организации)

свидетельство об аккредитации № 000-05/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина
(подпись, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 10 0052862

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			

№22" октября 2014 г. № 77/501/14-1046790	
Кадастровый номер:	77:01:0001002:1016
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001002
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	119019 Москва, р-н Тверской, ул. Моховая, д. 10, строен 2		
2	Основная характеристика:	площадь	984.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	4	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1917		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	86809690.38		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2101471		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

Инженер	А. Ю. Русакова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

