



Аудит, оценка, консультации

**ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»**

ОТЧЕТ № 3-ДП-ЛТ/Т-16/О

**об определении справедливой (рыночной) стоимости
объектов недвижимости, расположенных по адресу:**

г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2

г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп. 17

Дата оценки: 06 октября 2017 г.

Дата составления: 06 октября 2017 г.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Тополь»**

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2017 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

Генеральному директору
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-же Кульбарисовой С.Р.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от 05 октября 2017 г., к Договору № ЛП/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 1-ДП-ЛП/Т-16/О

Дата оценки: 06 октября 2017 г.

Дата составления: 06 октября 2017 г.

Оценщик - Токарев Павел Вискторович, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588. Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 17A01B40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. – 19 февраля 2018 г.

Объект права/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	954 102 000,00
Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	83 084 000,00

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7), и Стандартами и правилами СМАО.

Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с МСО 2.3.2; МР 3.3.1.

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



Лабкин А.Ф.

«06» октября 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	4
1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка	6
1.5. Заявление Оценщика	7
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	8
2.1. Объем и этапы исследования.....	8
2.2. Используемая терминология	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
3.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик	11
3.2. Оцениваемые права	12
3.3. Анализ местоположения	12
3.4. Основные документы, использованные при проведении оценки	13
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
8. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	14
8.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	14
8.2. Рынок офисной недвижимости г. Москвы	20
9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	31
9.1. Расчёт стоимости земельного участка	32
9.2. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки	34
9.3. Расчет величины накопленного износа.	38
9.4. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки с учетом износа	43
10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	43
10.1. Выбор метода и горизонта расчета	44
10.2. Определение чистого операционного дохода.	47
10.3. Определение ставки дисконтирования	47
10.4. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе доходного подхода.....	50
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	52
11.1. Подбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.	53
11.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	56
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	62
13. Список использованной литературы и источников информации.....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	114

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Оцениваемые объекты	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17
Вид права	Общая долевая собственность.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Существующие ограничения и обременения	Аренда. Доверительное управление
Результаты последней переоценки (без НДС), руб.:	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 914 993 000,00 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 82 168 000,00 руб.
Результаты, полученные при применении (без НДС), руб.:	-
Затратного подхода	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 712 200 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 54 865 000 руб.
Доходного подхода	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 909 837 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 79 134 000 руб.
Сравнительного подхода	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 205 711 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 111 221 000 руб.
Итоговая стоимость, (округленно, без НДС), руб.	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 954 102 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 83 084 000 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Для целей переоценки имущества фонда.
Дата оценки:	06 октября 2017 года

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 3 от 05 октября 2017 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Цель оценки:	Определение стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».

Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Применяемые стандарты оценки и законодательство	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016, (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)) - Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 - Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3.3.1.) - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	06 октября 2017 г.
Период проведения оценки:	05-06 октября 2017 г.
Дата составления отчета:	06 октября 2017 г.

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24 ИНН 7725794226 КПП 772501001 ОГРН 1137746502706 ОКАТО 45296559000 Телефон/факс: 8(495)269-00-50 http://www.alvafinance.ru/
Реквизиты	р/с 40701 810 9 0037 8043396 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» г. Москва к/с 30101810000000000243 БИК 044525243

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт» в лице Генерального директора Лабзина Андрея Федоровича
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 ПАО Сбербанк России, г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в Страховом акционерном обществе «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 170A1B40R0204 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 24 января 2017 г - 23 января 2018 г
Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.

Токарев Павел Викторович	• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в CAO «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 17A01B40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. – 19 февраля 2018 г. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru

1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно рекомендованной рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.
- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рекомендованной рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые

имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Основные документы предоставленные Заказчиком»).

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объектам оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Все расчеты стоимости оцениваемых Объектов произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5. Заявление Оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объектов оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

¹ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на продажу и аренду помещений нежилого назначения и земельных участков, которые легли в основу полученных результатов.

Помимо этого, на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- физические характеристики и техническое состояние объекта оценки;
- продажи подобных объектов недвижимости;
- стоимость аренды аналогичных помещений;
- величина эксплуатационных затрат, отчислений на текущий ремонт, величине страховых платежей, затрат на управление и других показателей, необходимых для произведения расчетов по оценке рыночной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для подобного типа объектов.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов. В соответствии с общепринятой международной и российской практикой существуют следующие стандартные подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Каждый из трёх подходов приводит к получению различных значений стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности.

Составление отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

² В соответствии с п.5 ФСО №1, от 20.05.2015

2.2. Используемая терминология

В целях настоящего Отчета Оценщиками вводятся следующие термины и общие понятия оценки, используемых при проведении настоящей Оценки:

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим заданием.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Остаточная стоимость замещения – исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта основными средствами аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Стоимость объекта оценки – расчётная величина цены объекта оценки, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Период экспозиции - период времени между моментом начала публичного предложения объекта к реализации и моментом его завершения.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Восстановительная стоимость (ВС) – стоимость оцениваемого объекта с учетом износа в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается следующее понятие рыночной стоимости Объекта оценки:

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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.³

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

³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик

Подробное описание технических параметров составлено на основании предоставленных документов – выписки их технических паспортов и осмотра объектов оценки.

«Туполев Плаза» — это известный комплекс офисных зданий класса В+, расположенный в Басманном районе Москвы. Этот бизнес-центр на Бауманской по праву считается одним из самых знаковых объектов этого района. В 2003 году бывшие административные здания были реконструированы по уникальному проекту, сочетающему классическую и современную архитектуру. Экстерьер "Туполев Плаза" не оставляет равнодушным ни одного человека. Для аренды офиса Бауманская безусловно является одной из самых лучших, ведь здесь сосредоточено большое количество всевозможных деловых комплексов и инфраструктурных объектов. Бизнес-центр "ТУполев Плаза" - это стеклянные панорамные фасады, переходящие в исторические барельефы, скульптуры и статуи - все это является архитектурным ансамблем этого комплекса.

«Туполев Плаза» - это также бизнес-центр на Курской. Он обладает всем необходимым для комфортной и успешной работы компаний-арендаторов. Став арендатором бизнес-центра, Вы сможете комфортно и успешно работать вместе с другими известными российскими и иностранными компаниями. Аренда офиса Курская - это удачное расположение, близость к центру и уникальный дизайн интерьеров общих зон. Все это позволит Вам принимать самых требовательных гостей.

По количеству известных арендаторов Бизнес-центр на Курской "Туполев Плаза" занимает одно из ведущих мест среди самых именитых бизнес-центров. Большинство компаний выбирают "Туполев Плаза" за то, что бизнес-центр представляет высокий уровень комфорта при сравнительно низких арендных ставках.

Табл. 5. Технические параметры объектов оценки

Адрес объекта	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
Год постройки	1880	1923
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет
Класс конструктивной системы (после реконструкции)	КС-1	КС-1
Общая площадь	969	12 051,2
Площадь застройки, кв. м	530	3 120,4
Строительный объем ⁴ , куб. м.	3 392	47 650
Кадастровый номер объекта	77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость ⁵	19 131 926,31	1 249 079 678,83
Обременения	Доверительное управление. Аренда	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания	Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность	Хорошая, 20 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 20 мин пешком м.Бауманская

⁴ Расчетный показатель. Расчет Оценщика на основании паспорта БТИ.

⁵ По данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Адрес объекта		г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
Фундаменты		Ж/бетонные	Ж/бетонные
Стены и их наружная отделка		Кирпичные	Кирпичные
Перегородки		Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия		Ж/б плиты	Ж/б плиты
Крыша		Кровля рулонная	Кровля рулонная
Полы		Бетонные плитка	Бетонные плитка
Проемы	окна	стеклопакеты	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка		Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка		Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее

Таким образом, функциональное назначение и техническое состояние объектов недвижимости обеспечивает их коммерческую привлекательность, что требует применения доходного и сравнительного подходов.

3.2. Оцениваемые права

Вид права на объекты оценки – общая долевая собственность, субъект (субъекты) права – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав собственности на оцениваемый объект: здание и земельный участок.

3.3. Анализ местоположения

Описание основных характеристик оцениваемых объектов недвижимости составлено на основании визуального осмотра объектов и анализа документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложение № 2).

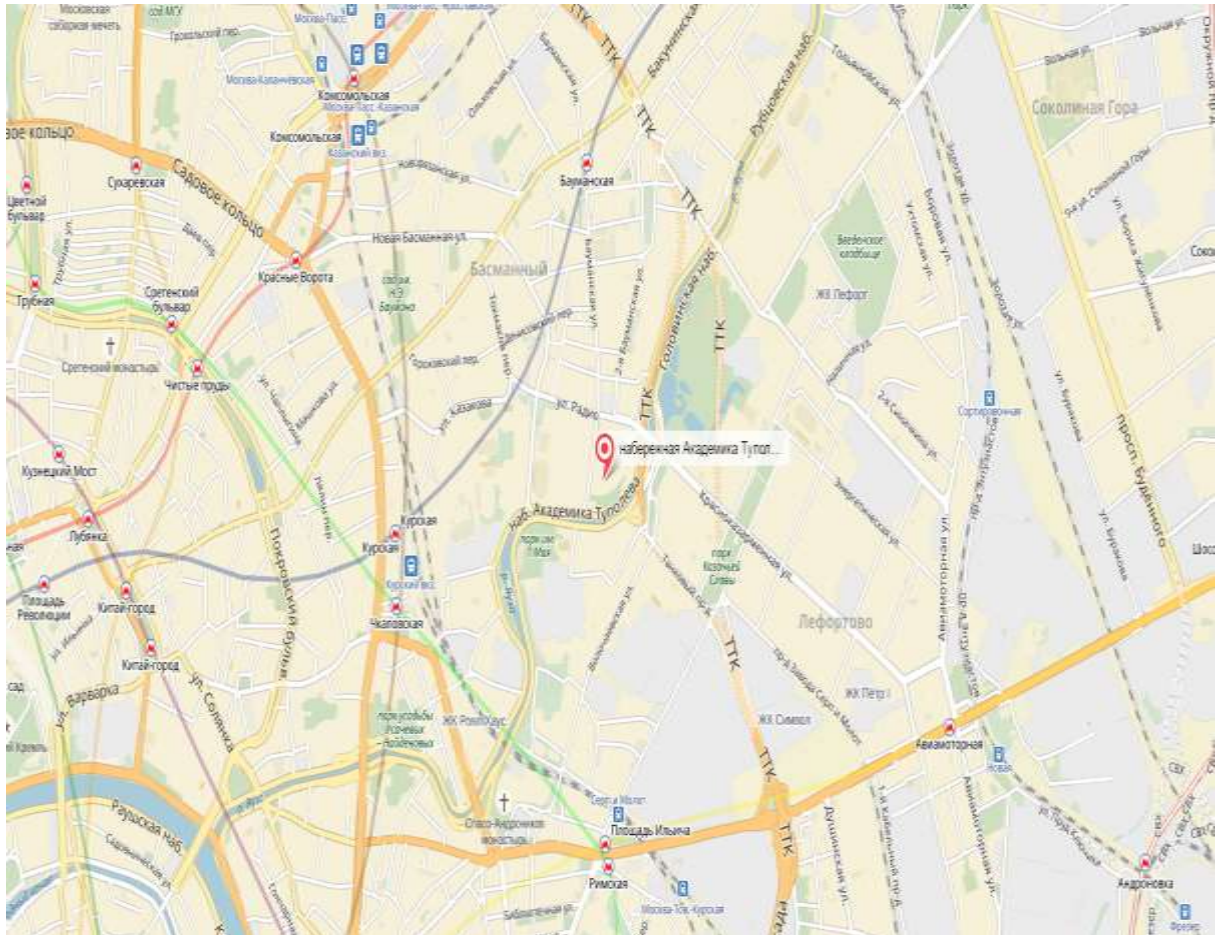


Рис.1 Расположение объектов оценки представлено на схеме.

Транспортная доступность хорошая. Здания и земельный участок находятся на первой линии домов. Ближайшее окружение – административные здания, производственные здания. Фотографии объектов представлены в Приложении 1.

3.4. Основные документы, использованные при проведении оценки

4. Свидетельства (копии) о государственной регистрации права собственности.
5. Технические паспорта (копии).
6. Письмо Заказчика оценки.

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Объекты оценки, включают в себя земельный участок и объекты капитального строительства, поэтому наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения.
- Складские помещения.

Поскольку объекты имеют нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое

назначение этих объектов, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению. Далее рассматриваются критерии наиболее эффективного использования объекта оценки.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения. Здание находится на участке с хорошим транспортным подъездом и на охраняемой территории в районе с хорошим спросом на офисные помещения.

Рыночный спрос. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришёл к заключению, что наибольшим спросом на рынке коммерческой недвижимости пользуются торговые и офисные помещения.

Правовая обоснованность. Объекты по документам представляет собой нежилые здания. По данной характеристике наилучшее использование объекта выбрано складское, офисное и торговое.

Физическая возможность. Использование объекта оценки в качестве офисного здания физически возможно, в то время как при использовании объекта под производственно-складское или торговое вызывает технические трудности.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые здания невозможно использовать в качестве торгового или производственно-складского, так как переоборудование также требует больших затрат, поэтому эффективно использовать только в качестве нежилых офисного назначения.

Максимальная эффективность. Уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, поэтому критерию максимальной эффективности соответствует торговое или офисное назначение объекта.

Табл. 6 Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское	Офисно-административное	Торговое
Потенциал местоположения	-	+	-
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	-	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого	2	6	3

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием для объектов оценки, является текущее использование- нежилые здания офисного назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

8.1. Макроэкономические показатели экономики России

*Мировая экономика*⁶. Мировые экономические перспективы лучше, чем они были, но еще недостаточно улучшились, чтобы внести существенный вклад в жизнь людей, заявила Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) в своем докладе по состоянию мировой экономики, публикуемом дважды в год.

Международная организация, базирующаяся в Париже, улучшила большинство своих прогнозов, но предупредила политиков о самоуспокоенности, поскольку считает, что улучшенный прогноз роста является временным без признаков улучшения базовых показателей.

⁶ По данным <http://www.ereport.ru/news/1706111429.htm>

В интервью Financial Times, Кэтрин Манн, главный экономист ОЭСР, сказала: «Глобальные экономические перспективы лучше, но мы обеспокоены тем, что политики будут смотреть на более широкий циклический подъем, успокаиваться и думать, что "наша работа сделана"».

На фоне усиленной враждебности к глобализации со стороны администрации Трампа и других националистических правительств, ОЭСР также утверждает, что экономика и жизнь людей будут улучшены благодаря глобальному восстановлению торговли и большей глобализации, если страны окажут помощь тем, кто пострадал в результате большей конкуренции.

По прогнозам ОЭСР, глобальные темпы роста вырастут до 3,5% в 2017 году и 3,6% в 2018 году с недавнего минимума в 3,0% в 2016 году, который являлся самым низким с 2009 года.

Это улучшение прогноза несколько более оптимистично, чем доклад организации в ноябре прошлого года, который оценивал рост мировой экономики в 2017 году на уровне 3,3 процента. Предполагаемое расширение мировой экономики по-прежнему не соответствует тем показателям, которые наблюдались до финансового кризиса, когда оно превышало 4 процента.

После слабого первого квартала для экономики США, ОЭСР пересмотрела прогноз роста ВВП США на 2017 год по сравнению с прогнозом в ноябре с 2,3% до 2,1%. При менее оптимистичной оценке планов администрации Трампа по расходам на инфраструктуру и фискальным стимулам, организация сократила свой прогноз роста для США на 2018 год с 3,0% до 2,4%. Администрация Трампа нацелена на достижение 3-процентного целевого показателя роста.

Ожидается, что Еврозона ускорится с 1,7-процентного роста в 2017 году до 1,8% в 2017 году, но, по-прежнему ожидается, что единая валютная валюта будет сдерживаться высоким уровнем безработицы и низким уровнем реальной заработной платы в некоторых странах.

Г-жа Манн сказала, что улучшения в мировоззрении во многих европейских странах по-прежнему недостаточно сильны, чтобы выявить более высокую заработную плату и доходы или постоянные улучшения в росте производительности.

Это расширение затмило рост, ожидаемый в Британии, однако, ОЭСР прогнозирует, что рост снизится с 1,6% в этом году до 1,0% в 2018 году, поскольку домохозяйства будут сжиматься из-за роста цен быстрее, чем доходы, после референдума по выходу из ЕС и резкого падения фунта стерлингов.

Г-жа Манн добавила, что нависшие над глобальной экономикой риски все еще остаются значительными. Быстрый рост рынков акций расходился с более посредственными реальными экономическими показателями во многих странах, финансовые рынки ожидали «огромного разрыва» в процентных ставках между США и Еврозоной и Японией, а третья часть государственных облигаций торговалась с отрицательной доходностью. «Большие корректировки в отношении различных цен на активы будут влиять на экономическую активность», - сказала г-жа Манн.

Ожидается, что экономический рост в китайской экономике снизится с 6,7% в прошлом году до 6,6% в этом году и 6,4% процента в 2018 году. Значение замедления в Китае было подчеркнуто г-жой Манн, которая заявила, что зависимость от Китая в частности «влияет на стабильность общего глобального подъема».

Между тем рост в Индии, как ожидается, возрастет до 7,3% в 2017 году и 7,7% в 2018 году, и страна сохранит свою позицию как наиболее быстро растущая экономика в мире.

Текущая ситуация в экономике России⁷. На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

⁷ По данным <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20172807001>

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае.

Рост объёма платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

	6 мес.	II кв.	Июнь'17	Май'17	Апр'17	I кв.	2016
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-1,2	-0,9	-0,7	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	-	-	75,8	75,9	76,2	-	
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5	-0,1	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	-	-	71,8	71,7	72,2	-	
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,4	-8,9	-7,9	-8,3	-10,4	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	3,9	-	
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72/SA	65,1/-	65,3/-	65,5/65,2	65,2/65,2	65,1/65,5	64,9/-	65,7/-
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	5,4/5,2	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,3	5,3/5,2	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая).

Табл. 7. Инвестиционный спрос

	6 мес	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года							2,3	-0,9	-1,3	0,5
с устранением сезонности, % м/м							1,2		0,1	-0,2
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,2	5,3	3,8	0,4	-4,3	-4,3	-2,0	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м		2,1	0,4	1,0	1,1	0,5		0,2	0,9	-3,4
Производство инвестиционных товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м		2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6		0,7	1,3	-1,7
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0
с устранением сезонности, % м/м				7,2	0,4	1,5		4,0	4,7	0,8
Грузоперевозки инвестиционных товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,1	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м		-2,7	-2,7	-3,2	-1,3	8,5		-9,2	-2,3	0,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).

Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне. Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г).

При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен. Цена на нефть марки «Юралс» в 2кв2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь - на 52,4% г/г, на черные металлы - на 44,1% г/г, на листовой прокат - на 54,8% г/г, на медь - на 19,4% г/г, на алюминий - на 28,2% г/г.

При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г.

Под воздействием происходившего в IП2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2кв2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1кв2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2кв2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области.

Во 2кв2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1кв2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2кв.2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1кв2017 г. на 6,5 млрд. долл. США).

По банковскому сектору, как и в 1кв2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга. Детализированные данные за 1кв2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них – погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.). За 2кв2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1кв2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2кв2017 г. после -3,9 млрд. долл. США кварталом ранее).

Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1кв2017 г., сменился во 2кв2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Прогноз⁸. По данным Минэкономразвития, прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Прогноз основан на предпосылке о постепенном замедлении мирового экономического роста с 3,2% в 2016 году до 2,8% к 2020 году, что обусловлено ожиданием замедления темпов экономического роста как в развитых, так и в развивающихся странах.

Кроме того, Минэкономразвития России закладывает сохранение действия финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер на протяжении всего прогнозного периода.

С учётом сохранения запасов нефти в мире на высоком уровне и активного роста добычи сланцевой нефти в США закладывается консервативный сценарий на уровне 40 долларов за баррель нефти марки Urals, и в дальнейшем эта цена будет подрастать на уровень инфляции в США.

⁸ По данным <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20160506>

В текущем году ожидается восстановительный рост экономики на уровне 2%, и, в отличие от 2016 года, когда рос выпуск только в торгуемых секторах, таких как промышленность и сельское хозяйство, сейчас оживление экономической активности будет носить более широкий характер.

В условиях роста доходов населения, а также некоторого оживления потребительского кредитования ожидается рост оборота розничной торговли примерно на 2%.

Инвестиционный спрос будет восстанавливаться в силу того, что действие основного фактора, сдерживающего инвестиционную активность в течение последних двух лет, – а это неопределённость, связанная с макроэкономической ситуацией, – существенно ослабевает. В этом году прогнозируется рост инвестиций в основной капитал на 2%, при этом инвестиции частного сектора будут обеспечены в первую очередь собственными средствами.

Кроме того, значимый вклад в рост ВВП внесёт восстановление запасов до уровня, обеспечивающего нормальное функционирование растущей экономики.

Итого, в базовом сценарии ожидается замедление инфляции в 2017 году до отметки 3,8% с одновременным ослаблением курса рубль – доллар до 68 рублей в случае снижения цен до отметки 40 долларов за баррель и ослабления рубля до уровня около 62 рублей при сохранении цен на нефть на текущем уровне.

Что касается экономического роста, его восстановительная фаза не распространится за пределы одного года. В дальнейшем в рамках базового сценария темп роста ВВП не превысит 1,5% – как следствие наличия в российской экономике структурных ограничений. На снятие указанных ограничений для роста направлены структурные меры, часть которых уже сейчас реализуется Правительством, а часть находится в процессе подготовки.

Табл. 8 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 - 2020 годы⁹

	2016	2017	2018	2019	2020
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/barr.					
базовый		45,6	40,8	41,6	42,4
консервативный	41,7	40,0	35,0	35,0	35,0
целевой		45,6	40,8	41,6	42,4
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый		3,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	5,4	4,1	4,3	4,0	4,0
целевой		3,8	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый		2,0	1,5	1,5	1,5
консервативный	-0,2	0,2	0,7	и	1,4
целевой		2,0	1,7	2,5	3,1
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		2,0	2,2	2,0	2,1
консервативный	-0,9	-1,2	0,2	1,5	1,5
целевой		2,0	3,9	6,8	9,6
Промышленность, %					
базовый		2,0	2,2	1,9	1,9
консервативный	1,3	0,9	1,2	1,6	1,8
целевой		2,0	2,2	2,6	3,0
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		1,0	1,5	1,2	1,1
консервативный	-5,9	0,0	1,0	1,0	1,1
целевой		1,0	1,8	2,1	2,5
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,3	2,7	1,3	1,3
консервативный	0,7	0,4	2,6	1,1	1,4
целевой		1,3	2,9	1,9	2,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый		1,9	2,6	2,5	2,4
консервативный	-5,2	0,5	0,9	1,6	1,8
целевой		1,9	2,9	3,0	3,3
Экспорт - всего, млрд. долл. США					
базовый		309	301	308	318
консервативный	282	283	268	271	277
целевой		309	302	318	338
Импорт - всего, млрд. долл. США					
базовый		203	210	218	226
консервативный	192	190	188	190	194
целевой		203	212	228	252

⁹ По данным прогноза Минэкономразвития

8.2. Рынок офисной недвижимости г. Москвы

Существует общепринятая (Colliers International, Jones Lang LaSalle, Noble Gibbons / CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobylko / Cushman & Wakefield Healey & Baker) классификация офисов в современных качественных зданиях.

Табл. 9 Классификация офисных зданий

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1) Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
2) Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
3) Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность обеспечить 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23°C ± 1°C, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
4) Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
5) Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой три и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
6) Максимальный период ожидания лифта – не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
7) Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
8) Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Современные видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
1) Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн – не менее 6×6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
2) Планировка		
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн – не менее 4 м и не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа – не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8×8 или 9×9 считается более эффективной	-	-
3) Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 18-20 м, глубина этажа от окна до «ядра» – не более 9-10 м, для зданий неправильной формы с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
4) Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12%. Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) × 100%. Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
обязательный	факультативный	факультативный

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
5) Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – 400 кг / кв. м. и более		
обязательный	факультативный	факультативный
6) Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
7) Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
2) Обеспеченность парковочными местами		
а) внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м площади (1/100); б) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; в) между ТТК и 19 км до МКАД – не менее чем 1/60; г) далее в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
1) Здание принадлежит одному владельцу (не продано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	не применим	не применим
2) Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
1) Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее чем пятью офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м. каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
2) Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг		
обязательный	обязательный	факультативный
3) Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
4) Услуги для арендаторов		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

Здание классов «А», «В+» или «В-» должно отвечать всем соответствующим критериям (допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Эксплуатационные затраты. По данным аналитиков компании Blackwood, стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплаты персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса «А» составляет до 10% от валового дохода, объект класса «В» дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса «С»: он обходится собственнику в 14–16%. Обычно в затраты на эксплуатацию здания включаются расходы на заработную плату технического персонала, обслуживающего здание, а также расходы на охрану, сюда же входит оплата услуг клининговой и управляющей компании.

В итоге владелец здания вынужден тратить на эксплуатацию порядка 12% своего валового дохода. Не все собственники объектов коммерческой недвижимости готовы столько платить, поэтому каждый по-своему решает проблему снижения затрат на эксплуатацию, при этом стараясь сохранить достойное качество обслуживания. Ведь от условий эксплуатации зависит срок службы здания.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов на 2017 год приведены в аналитической таблице ниже¹⁰.

¹⁰ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.

Табл. 10 Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 100	5 385	3 805
	Эксплуатационные расходы	4 490	3 606	2 530
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 905	6 850	5 010
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 420	3 390
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 450	2 310	1 550
	Эксплуатационные расходы	2050	1 480	1 120
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 280	5 210	3 350
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 880	5 556	4 340
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 105	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 690	1 340	890
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 590 – 2 290	1 210 – 2 010	930 – 1 586
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 380	1 190	960

Рост операционных расходов в среднем составляет 4% в год. Прирост был рассчитан с учётом имеющихся данных о величине операционных расходов для офисных помещений класса «В» в условиях города Москвы.¹¹

Табл. 11 Расчет роста операционных расходов за ретроспективный период

Наименование/период	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Операционные расходы, руб./кв.м./год	3 744	4 056	4 230	4 298	4 525	4564
Темп прироста	-	8%	4%	2%	5%	1%
ИТОГО, в среднем	4%					

Кризис на рынке коммерческой недвижимости повлиял также на *срок экспозиции* (то есть времени, в течение которого владельцы объекта пытаются найти арендаторов). Средний срок поиска превысил отметку в 9 месяцев по итогам 2015 год, тем самым вернувшись на уровень 2011 года. С 2013 года средний срок экспозиции начал неуклонно расти. В конце 2015 году аналитики Компании Cushman & Wakefield отмечали что средний срок экспозиции для столичных офисов превысил девять месяцев.¹²

¹¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича за 2012-2016 гг., а также аналитических отчётов компаний Knightfrank, Blackwood, GVA Sawyer и информационно-аналитического бюллетеня RWAY.

¹² Источник информации <https://realty.rbc.ru/news/577d16d29a7947e548ea49e3>

Средний срок экспозиции и доля свободных площадей на рынке московских офисов

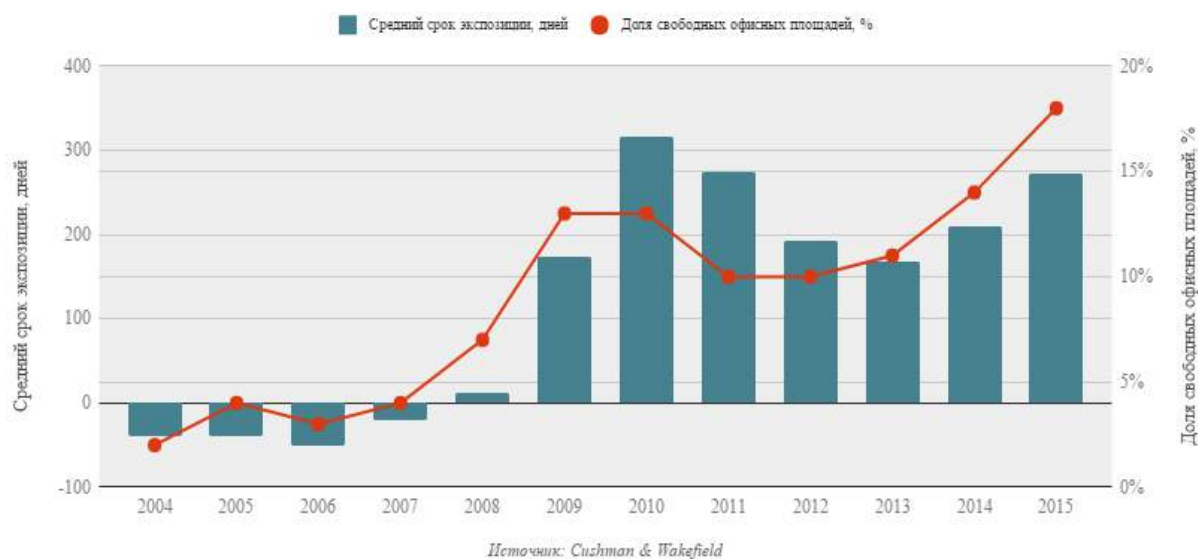


Рис. 8 Средний срок экспозиции офисных помещений

Исследования проведенные, Ассоциацией Стат Риелт в 2016 году показали диапазон среднего срока экспозиции офисных помещений в различных регионах РФ от 5 до 12 месяцев¹³. В ближайшей перспективе по мнению аналитиков сохранится устойчивый тренд недозагрузки офисных помещений в диапазоне 8-10 месяцев.

Табл. 12 Средние сроки экспозиции помещений различного назначения

№	Назначение, фактическое использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Производственные здания и помещения	7	17	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	10	7,5
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	9	6,5
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	11	8
5	Быстровозводимые здания и помещения	4	8	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	11	7,5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	12	9
8	Нефтебазы	9	20	14,5
9	Административные (офисные) помещения и здания	5	12	8,5
10	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9,5
11	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8

¹³ Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/79-itogi-i-kvartala-2016-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/579-tipichnye-dlya-rynka-sroki-prodazhi-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2016-goda>

№	Назначение, фактическое использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
12	для общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6,5
13	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10,5
14	Придорожные гостиницы	4	8	6
15	Базы отдыха, санатории	8	16	12
16	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9,5
17	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	8	6

Текущее состояние рынка офисной недвижимости. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 2 кв. 2017 г.¹⁴

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2017 г., GLA	15 935 тыс. кв. м Из них: 14 708 тыс.кв.м – классы A, B+, B 1 227 тыс.кв.м – класс C			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,4% ↑			
Объем по классам, GLA	4 613 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2017 г., GLA	63,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, во 2Q 2017 г., GLA	63,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г.	+100% ↑	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.	21,0	13,8	9,2	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.	-1,4% ↓ (-0,3 п.п.)	-3,5% ↓ (-0,5 п.п.)	0% (-0,0 п.п.)	0% (-0,0 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1380	1100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2017 г. - в RUB	0%	-3,5% ↓	-0,9% ↓	+4,5% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 287 кв.м (с учетом класса C)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	373 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2017 г.	+1,4% ↑	0%	0%	0%

Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до 9,0%(июнь) годовых.

Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.

¹⁴ По данным интернет проекта

http://www.arendator.ru/articles/156243-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_2_kv_2017_g/ и Обзор рынка - Управляющая компания NAI Becar, (<http://www.naibecar.com>)

Уровень инфляции с начала года (янв.-май) – 1,7% против 2,9% (янв.-май 2016 г).
Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

За 1 полугодие 2017 г. общий объем рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,7%,
составив 15,9 млн. кв.м, из которых 14,7 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.

Предложение.

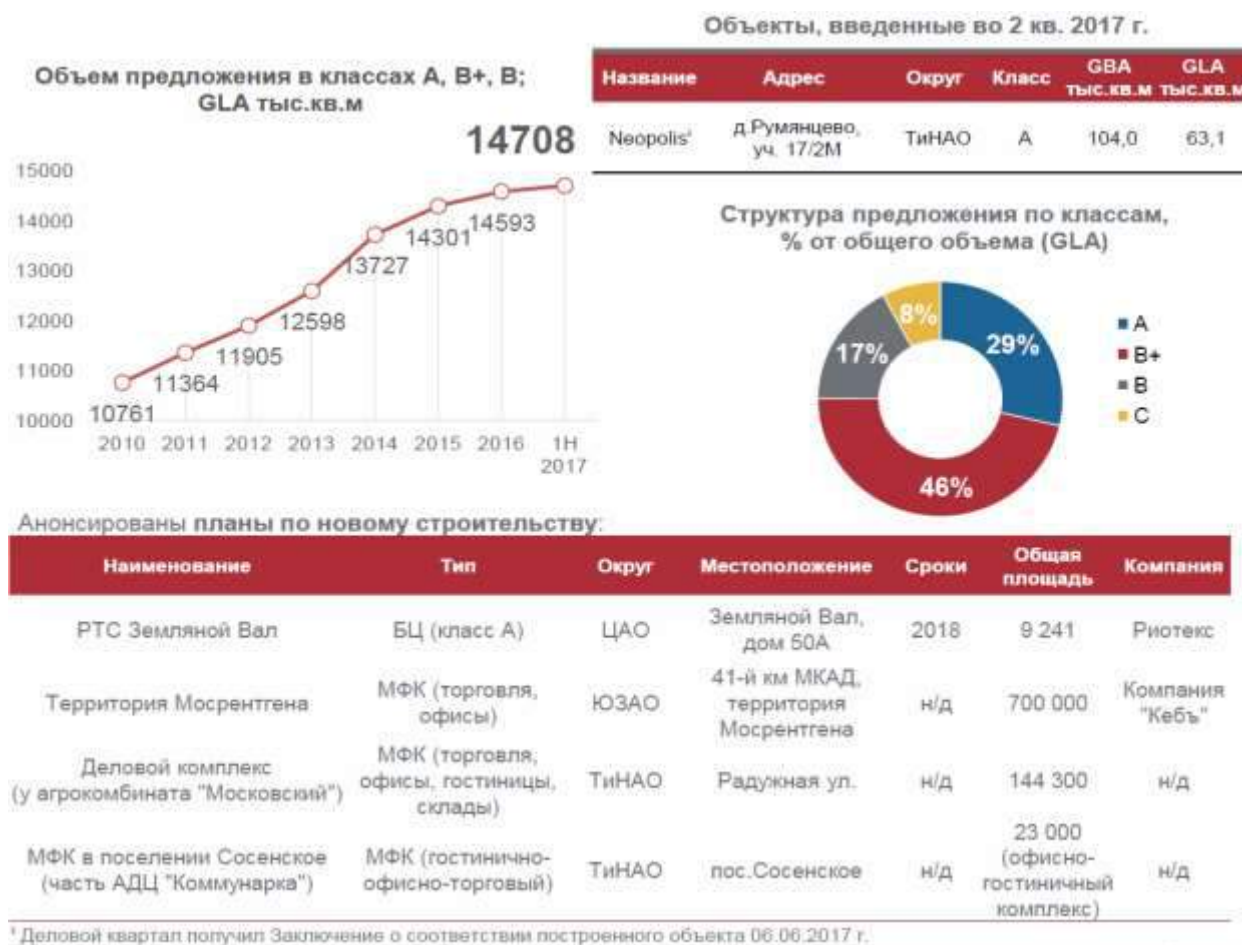


Объем ввода во 2 кв. 2017 г. составил 63,1 тыс.кв.м (GLA) (104,0 тыс.кв.м GBA), что на 22% выше показателей предыдущего квартала и в 2 раза больше результата аналогичного периода 2016 года.

Весь введенный во 2 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента А – деловому кварталу Neopolis, расположенному на территории Новой Москвы.

Структура общего объема предложения по классам не претерпела изменений.

За I полугодие 2017 г. было введено 115 тыс.кв.м офисных площадей (GLA) или 22% от всего запланированного объема на 2017 г., что сопоставимо с показателем прошлого года.



Спрос. На конец 2 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах A, B+, B составил 15,9%, снизившись относительно 1 кв. 2017 г. на 1,2% или 0,2 п.п.

Во 2 кв. 2017 г замедлилось снижение уровня вакантных площадей в классах A и B+:

Уровень вакансии в классе A составил 21%, снизившись на 0,3 п.п (или 1,4%). Отмечается сокращение вакансии в объектах вне ТТК, что может говорить как о нехватке ликвидного, подходящего по площади и цене, предложения внутри ТТК, так и о спросе на качественные помещения по более низкой цене.

Показатель вакансии в классе B+ сократился на 0,5 п.п.(или 3,5%). При этом рост заполняемости отмечается как в объектах внутри ТТК, так и за его пределами.

В классах B и C уровень вакантных площадей зафиксировался на значениях 9,2% и 8,4% соответственно. Средняя вакансия для сегмента B+/B снизилась на 0,3 п.п. (2,3%), составив 12,6%.

За I полугодие 2017 г. вакансия во всех классах сократилась: в классе A – на 1,3 п.п., в классе B+ - на 2,0 п.п., в классах B и C – на 0,8 п.п.

В отчётном периоде было закрыто 7 крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) общей площадью 12 тыс.кв.м.

Доли классов A и B+ в этом объёме распределились примерно поровну. Все крупные сделки в классе A пришлись на объекты, расположенные в ЦАО, в классе B+ - на объекты в ЮАО.

Сделок по аренде площадей свыше 2,5 тыс.кв.м анонсировано не было.



Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Павелецкая Плаза	2 500	A	ЦАО	Hays
Вивальди Плаза	2 250	A	ЦАО	Мицубиси Электрик (РУС)
Омега-2, корп.В, ДК Симоновский	2 000	B+	ЮАО	Абсолют Страхование
Омега-2, ДК Симоновский	1 430	B+	ЮАО	RTVi
Симонов Плаза	1 378	B+	ЮАО	ГК Медси
Даниловская Мануфактура, Кноп	1 350	B+	ЮАО	Ключ
Delta Plaza	1 052	A	ЦАО	RELX Group

Во 2 кв. 2017 г. средняя арендная ставка в классе А не изменилась относительно предыдущего квартала – 1 980 руб./кв.м./мес.¹ За I полугодие рост ставки составил 4,8%.

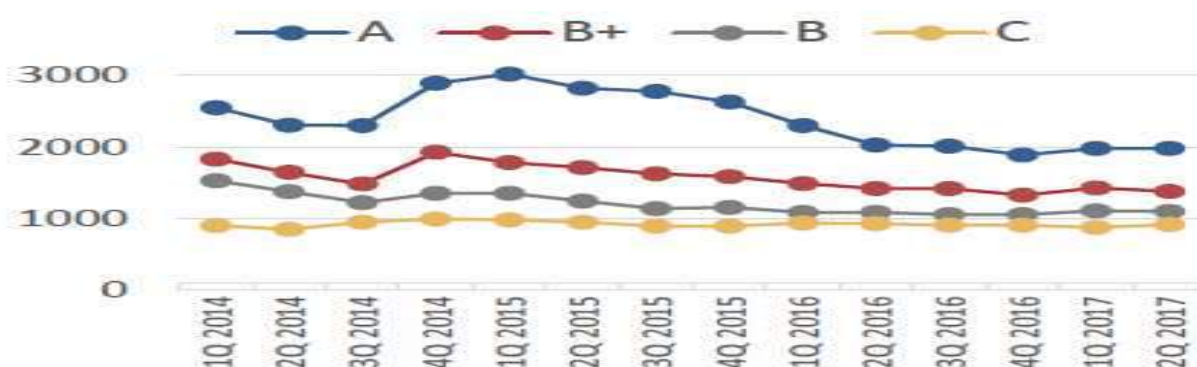
Отмечается снижение средневзвешенной арендной ставки в классах В+/В – до 1 270 руб./кв.м./мес (-3,1%) на конец 2 кв. 2017 г.

В классе В+ средний уровень арендных ставок снизился на 3,5% и составил 1 380 руб./кв.м. В классе В средняя арендная ставка составила 1100 руб./кв.м./мес., снизившись на 0,9% относительно предыдущего периода.

В итоге за I полугодие арендная ставка в классах В+ и В выросла на 3,8% к концу 2016 г. Дистанция между классами В+ и В вернулась на уровень конца 2016 г. – 20%.

Отмечается рост средней арендной ставки в классе С в пределах 3,5% - до 920 руб./кв.м./мес. В результате дистанция между классами В и С сократилась с 21% до 16%.

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес.



Средние арендные ставки на конец 2 кв. 2017 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	1 980	23 760
ЦДР	2 160	25 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 910	22 920
вне ТТК	1 570	18 840
Класс В+		
в среднем	1 380	16 560
ЦДР	1 690	20 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 330	15 960
вне ТТК	1 180	14 160
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 650	19 800
вне ЦДР, внутри ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	890	10 680
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 110	13 320
вне ТТК	830	9 960

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./мес.
на 2 кв. 2017 г.



Разница между классами по
показателю средних арендных
ставок, %



* Здесь и далее в отчете приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Выводы и прогноз развития

На рынок выведен значимый по площади объект класса А – впервые с конца 2015 г., увеличивший объём предложения за МКАД.

Темпы снижения уровня вакансии во 2 квартале 2017 г. замедлились в классах А и В+. В классах В и С – показатель вакансии не изменился по сравнению с 1 кв. 2017 г.

В целом за I полугодие отмечается сокращение вакансии во всех классах: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ - на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п.

Средняя арендная ставка в классе А второй квартал подряд составляет 1 980 руб./кв.м/мес., что на 4,8% выше показателя конца 2016 г. За отчетный период в классах В+/В отмечается корректировка средней арендной ставки в меньшую сторону в пределах 0,9-3,5%. По итогам I полугодия увеличение средней арендной ставки для сегментов В+ и В составило 3,8% к концу 2016 г.

В классе С отмечается коррекция средней арендной ставки в большую сторону, в основном за счёт объектов внутри ТТК. Общее изменение за I полугодие составило 1,1%.

Всего в 2017 г. заявлен ввод более 500 тыс.кв.м офисных площадей, из которых за I полугодие ввелось 22% (или 114,8 тыс.кв.м GLA).

В 3 квартале ожидается ввод порядка 130 тыс.кв.м. (24% запланированного годового ввода). 76% объёма ввода 3Q (GLA) – башня «Федерация Восток».

С учётом переноса сроков крупных объектов «IQ-квартал» и «Оазис» на 4 квартал, ввод более половины (54%) запланированных в 2017 г. площадей ожидается к концу года.

Однако возможен перенос ввода части объектов (10-15% запланированных на 2017 г. площадей) на 2018 г.

На класс А приходится около 68% запланированных на 2017 г. площадей. При условии ввода всего объёма к концу года возможно повышение вакансии в классе А. В 3 кв.2017 г. существенных изменений средних арендных ставок и уровня вакансии не ожидается.

Движение рынка за 2015-2017 гг.

период		факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес. ¹			
				А	В+	В	С	А	В+	В	С	А	В+	В	С
2015	1Q	факт	15076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	8,9	619	366	278	202
		динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	4,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-8%
	2Q	факт	15206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
		динамика	0,9%	90%	-69%	0%	0%	0,8%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q	факт	15387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
		динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17% (-1,5%)	-20% (-5%)	-23% (-8%)	-21% (-6%)
	4Q	факт	15528	78	63	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2630 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
		динамика	1,4%	-44%	46%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-5%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q	факт	15581	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300	1490	1090	940
		динамика	0,3%	-100%	-16%	0%	0%	-4%	-3%	-4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	5%
	2Q	факт	15612	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2030	1420	1090	930
		динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	-12%	-5%	0%	-1%
	3Q	факт	15776	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2010	1420	1060	910
		динамика	1,0%	100%	388%	0%	0%	-3%	5%	-0,9%	-2,5%	-1%	0%	-3%	-2%
	4Q	факт	15820	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1890	1330	1060	910
		динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-8%	-3%	-6%	-6%	0%	0%
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
		динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15935	63	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
		динамика	0,4%	100%	-100%	0%	0%	-1,4%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-0,9%	3,5%

¹ До 4Q2015 – арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. В 3Q2015 в скобках указано значение динамики в RUB. С 4Q2015 в связи с переходом рынка на рубли, арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB, в скобках указано значение в пересчете на USD/кв.м/год – по актуальному курсу.

В целом, до конца года не ожидается значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

Выводы:

- Ожидается замедление инфляции в 2017 году до отметки 3,8% с одновременным ослаблением курса рубль – доллар до 68 рублей в случае снижения цен до отметки 40 долларов за баррель и ослабления рубля до уровня около 62 рублей при сохранении цен на нефть на текущем уровне.
- Что касается экономического роста, его восстановительная фаза не распространится за пределы одного года. В дальнейшем в рамках базового сценария темп роста ВВП не превысит 1,5% – как следствие наличия в российской экономике структурных ограничений.
- За 1 полугодие 2017 г. общий объём рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,7%, составив 15,9 млн. кв.м, из которых 14,7 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.
- В целом за I полугодие отмечается сокращение вакансии во всех классах: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ - на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п.
- Средняя арендная ставка в классе А второй квартал подряд составляет 1 980 руб./кв.м/мес., что на 4,8% выше показателя конца 2016 г. За отчётный период в классах В+/В отмечается корректировка средней арендной ставки в меньшую сторону в пределах 0,9-3,5%. По итогам I полугодия увеличение средней арендной ставки для сегментов В+ и В составило 3,8% к концу 2016 г.
- В классе С отмечается коррекция средней арендной ставки в большую сторону, в основном за счёт объектов внутри ТТК. Общее изменение за I полугодие составило 1,1%.
- Объекты оценки относятся к офисным помещениям класса «В+», которые находятся между Садовым кольцом и Третьим Транспортным будут пользоваться коммерческим спросом.

Источники информации: Компании Knight Frank (<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/about>), компания «Blackwood» (<http://blackwood.ru/>), Cushman & Wakefield, Inc. (<http://www.cushmanwakefield.ru>), Управляющая компания NAI Becar, (<http://www.naibecar.com>) и т.д.

9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - подход к оценке по затратам базируется на сопоставлении стоимости строительства оцениваемого объекта со стоимостью аналогичного объекта недвижимости.

Основной принцип, на котором основывается затратный подход к оценке, это принцип замещения. Он гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемым объектам.

Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах за вычетом износа с учетом (или без учета) стоимости прав аренды земельного участка.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка величины прибыли предпринимателя;
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

9.1. Расчёт стоимости земельного участка

По информации Заказчика оценки, собственник здания не имеет оформленных прав на земельный участок.

В процессе оценки оценщики исходили из предположения о том, что на территории земельного участка нет почв и грунтов, опасных для проживания или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

Использование земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка были рассмотрены методы стоимостной оценки в рамках доходного подхода. Оценщик принял решение использовать для расчета стоимости земельного участка метод остатка, так как в сложившейся на земельном рынке г. Москвы ситуации он дает достаточно корректные и достоверные результаты.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определённый период времени, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчёт величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты.

Для оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков данный метод должен быть использован с учетом следующих особенностей:

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период

времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Определение величины коэффициента капитализации для улучшений. Коэффициент капитализации для улучшений был рассчитан кумулятивным методом с использованием модели Гордона.

Табл. 13 Расчет коэффициента капитализации для улучшений

Показатель	Величина
Безрисковая ставка (эффективная доходность ОФЗ «Россия-46020») ¹⁵	7,95%
Премия за риск вложения в объект	2,00%
Премия за низкую ликвидность (срок экспозиции 9 месяцев = $7,95 \times 9/12$) ¹⁶	5,96%
Премия за качество менеджмента ¹⁷	1,00%
Ставка дисконтирования	17,00%
Срок экономической жизни здания (период между капитальными ремонтами) ¹⁸	30
Норма возврата (по Инвуду), %	0,15%
Итого	15,1%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала.

Норму возврата определяем с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда). Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Фактор фонда возмещения SSF позволяет сформировать денежный поток, эквивалентный величине изменения первоначальной стоимости. Этот фактор представляет собой периодические отчисления в фонд возмещения при потере стоимости – норму возврата.

Первоначальное выражение имеет вид $R = I + SSF(i, n)$, так как $\Delta = -1$ и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - $(X - n)$ д.е., 3-й год - $((X - n) - n)$ д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства,

¹⁵ <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>

¹⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. – 54 с.

¹⁷ Обоснование премии за инвестиционный менеджмент». //Вопросы оценки №3, 2006 г., стр. 24.

¹⁸ Положение по организации капитального ремонта зданий в г. Москве (МГСН 301.01-96, Москва, 1996 г.)

компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения. Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$R = k + N,$$

где:

N – норма возврата капитала;

i – ставка дисконтирования;

n – остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет, (Исходя из продолжительности капитальных ремонтов здания).

Табл. 14 Расчет коэффициента капитализации для земельного участка

Показатель	Величина
Безрисковая ставка (эффективная доходность ОФЗ)	7,948%
Премия за риск вложения в условиях г. Москвы	1,00%
Премия за низкую ликвидность (срок экспозиции 3,5 месяца) ¹⁹	2,30%
Итого, для земли	11,20%

В таблице ниже приведен расчёт стоимости земельного участка.

Табл. 15 Итоговый расчет стоимости земельного участка для каждого объекта оценки

Наименование	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
ПВС (стоимость улучшений), с учетом износа, руб.	564 329 801	41 051 825
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	101 775 261	7 745 918
Коэффициент капитализации для улучшений	0,151	0,151
Коэффициент капитализации для земельной ренты	0,112	0,112
Чистый операционный доход улучшений (ЧОД), руб.	85 213 800	6 198 826
Земельная рента (ЧОД земли), руб.	16 561 461	1 547 092
Рыночная стоимость земельного участка без НДС, руб.	147 870 000	13 813 000

9.2. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки

Оценщиком производился расчет стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров), количественного анализа

¹⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. – 54 с.

(количественным методом). Метод сравнительной единицы – восстановительная стоимость рассчитывается как произведение затрат на квадратный (кубический) метр сопоставимого здания с учетом ряда поправок на общую площадь (объем) оцениваемого здания.

За основу расчёта по затратному подходу может быть положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости 1 куб/м объекта, аналогичного оцениваемому, из уровня цен по состоянию на январь 2016 года определяемого по Справочнику оценщика: Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», в цены на дату оценки. Индекс пересчета цен с января 2016 года на дату оценки определяется в соответствии со сборниками КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».

Формулу для *расчета восстановительной стоимости* с применением Справочника оценщика: Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания» можно представить в следующем виде:

$$ПВС = (C_{01.16} \times k + \Sigma \Delta C) \times K \times И_{01.16-тек} \times V,$$

где,

ВС - восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

C 01.16 - стоимость 1-ной единицы объекта-аналога в базисном уровне цен на январь 2016 г. руб.;

k - итоговая величина по первой группе поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов;

$\Sigma \Delta C$ 1. – итоговая величина по второй группе поправок, выраженных в рублях на 1 кв. м. общей площади здания;

K – итоговая величина по третьей группе поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов;

И 01.16-тек - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату проведения оценки, по сравнению с ценами на январь 2016 г.

V - объем объекта оценки, куб.м.

Для определения полной восстановительной стоимости объекта оценки восстановительную стоимость объекта оценки необходимо увеличить на величину прибыли предпринимателя.

Расчет ПВС (полной восстановительной стоимости). Формулу для расчета полной восстановительной стоимости можно представить в следующем виде:

$$ПВС = ВС + ПП,$$

где ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

ВС - восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя;

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Таким образом, предпринимательская прибыль должна быть равна будущей стоимости затрат на приобретение земельного участка и стоимости строительства, рассчитанной по ставке доходности, отражающий риск вложений в строительство объекта, со сроком расчета равным сроку строительства. Величина предпринимательской прибыли определяется путем внесения в норму доходности вложений в конкретный вид объекта недвижимости корректировки на ликвидность, учитывающей срок строительства по формуле:

$$П_{предпр} = R \times \left(1 + \frac{R}{12}\right)^{tc}, где$$

R – безрисковая ставка, %

tc – срок строительства или капитального ремонта аналогичных зданий (помещений), месяцев

УИР

© КО-ИНВЕСТ 2016

ОФИСЫ

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ	ОПИСАНИЕ:	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	Этажность: от 2 до 4 - Высота, не до 3,5	КС-1													
Высота этажа до 3,5 м																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выполнены пассажирские лифты																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
НОД.03.000.0001					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	27 389							
НОД.03.000.0002					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	18 702							
НОД.03.000.0003					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	12 641							
НОД.03.000.0004					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	8 528							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
НОД.03.000.0001	644,7	428,0	1496,8	1165,3	1201,4	1137,7	1384,2	4171,6	4004,7	801,5	1946,8	4468,7	834,5	3501,8	140,5	121,4	27389,2
	2,23%	1,50%	5,46%	4,26%	4,39%	4,13%	5,05%	15,23%	14,62%	2,83%	7,11%	16,10%	3,05%	12,78%	0,51%	0,44%	100,00%
НОД.03.000.0002	644,7	428,0	1496,8	874,1	1201,4	682,6	1038,2	2985,9	2002,4	801,5	1668,6	2938,1	417,2	3188,5	116,9	116,3	18702,0
	2,43%	2,29%	6,00%	6,67%	5,42%	3,65%	5,53%	11,13%	10,71%	4,29%	8,92%	15,73%	2,23%	11,70%	0,63%	0,62%	100,00%
НОД.03.000.0003	644,7	428,0	1496,8	583,8	1201,4	227,5	461,4	834,3	667,3	801,5	1132,4	1958,4	278,1	1750,8	95,5	101,1	12641,2
	5,10%	3,39%	11,84%	6,81%	6,30%	1,89%	3,65%	6,60%	5,28%	6,34%	8,80%	15,50%	2,20%	13,81%	0,79%	0,80%	100,00%
НОД.03.000.0004	575,83	382,12	997,85	388,50	1001,19	151,69	307,60	336,21	333,72	699,87	741,61	1306,26	139,04	875,40	60,35	30,36	8527,62
	8,79%	4,48%	11,70%	4,58%	11,74%	1,28%	3,61%	6,52%	3,97%	5,74%	8,70%	13,32%	1,83%	10,27%	0,71%	0,35%	100,00%
ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ	ОПИСАНИЕ:	КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	Этажность: от 2 до 4 - Высота, не до 3,5	КС-2													
Высота этажа до 3,5 м																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выполнены пассажирские лифты																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
НОД.03.000.0005					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	25 013							
НОД.03.000.0006					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	17 078							
НОД.03.000.0007					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	11 541							
НОД.03.000.0008					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	Т-100	руб. на 1 м³	7 722							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
НОД.03.000.0005	588,6	1607,7	1066,4	1246,5	1038,7	1287,2	3814,4	3656,3	731,7	1777,4	4025,0	761,7	3199,2	121,2	110,8	25012,7	
	3,35%	6,43%	4,39%	4,98%	4,13%	6,07%	15,23%	14,62%	2,83%	7,11%	16,10%	3,05%	12,78%	0,49%	0,44%	100,00%	
НОД.03.000.0006	588,6	1607,7	799,8	1246,5	823,2	950,4	1907,3	1638,1	731,7	1522,4	2683,3	380,9	1999,3	101,0	106,2	17077,6	
	3,45%	8,47%	4,68%	2,30%	3,61%	5,57%	11,17%	10,70%	4,29%	8,92%	15,73%	2,23%	11,70%	0,59%	0,62%	100,00%	
НОД.03.000.0007	588,6	1607,7	333,2	1246,5	207,7	422,4	762,9	609,4	731,7	1015,6	1798,9	253,9	1999,6	80,8	92,5	11541,2	
	5,10%	11,84%	4,62%	10,80%	1,80%	3,66%	6,81%	5,28%	6,34%	8,80%	15,50%	2,20%	13,81%	0,79%	0,80%	100,00%	
НОД.03.000.0008	523,33	1071,79	553,47	1038,70	136,48	281,80	508,58	304,69	602,45	677,08	1102,59	126,95	799,80	32,12	46,15	7721,97	
	6,81%	13,89%	6,60%	13,45%	1,29%	3,68%	6,58%	3,93%	7,80%	8,77%	15,44%	1,84%	10,36%	0,67%	0,60%	100,00%	

УИР

180

* Модификация

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия

Рис.6 Объект-аналог

2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до июня 2017 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

а) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

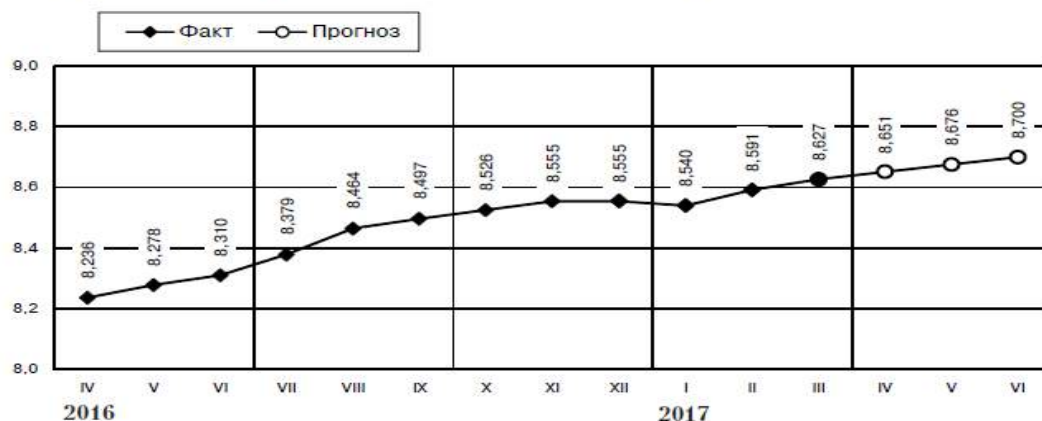


Рис. 8 Коэффициент удорожания стоимости СМР с 01.01.2016 г., на дату оценки

Индекс цен на строительно-монтажные работы на дату проведения оценки был спрогнозирован экстраполяционным методом (кривых роста) на основе сборника КО-ИНВЕСТ (2017 г.).

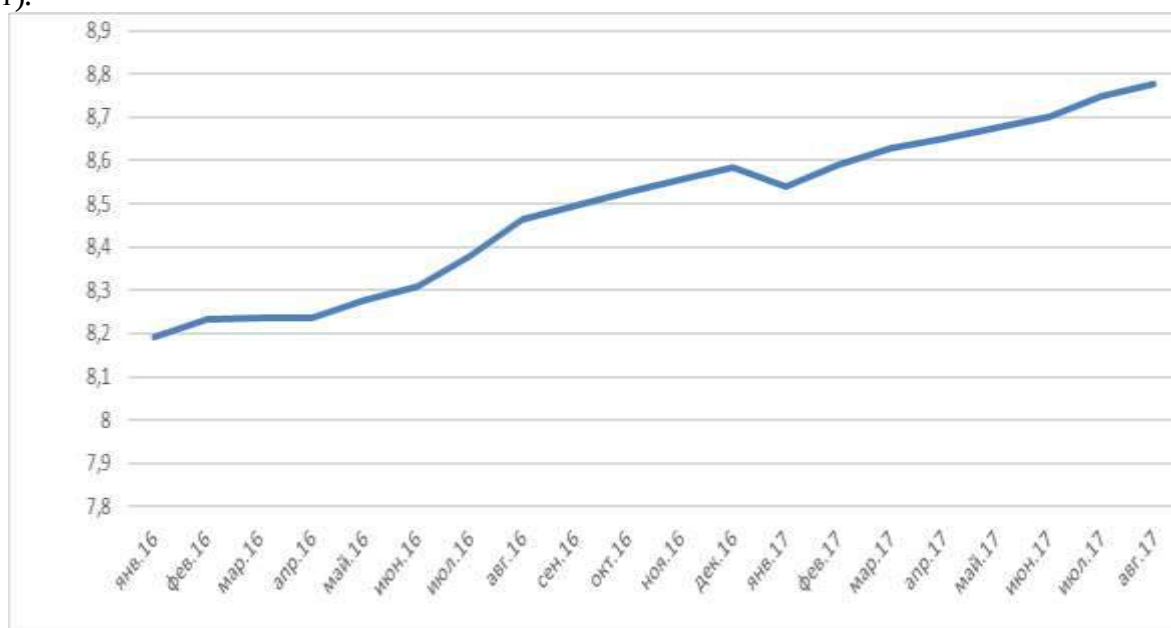


Рис.9 Прогнозирование индекса цен на СМР

Табл. 16 Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Объект аналог. Код здания по сборнику КО - ИНВЕСТ (Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016 год) Код.	руб.	ru03.03.000.0052, КС-1, Офисы, от 2 до 4 этажей	ru03.03.000.0052, КС-1, Офисы, от 2 до 4 этажей
Справочная стоимость строительства 1куб.м. объекта-аналога в базовых ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в московской области	руб.	18 702	18 702

Наименование показателя	Ед. изм.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
(Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016 год) с учетом корректировок			
Расчетный коэффициент удорожания стоимости СМР с 01.01.2016 г., на дату оценки Сборник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» : №74, 2011 год., Стр.65., №78, 2012 год., Стр.65., №82, 2013 год., Стр.65., №86, 2014 год., Стр.65., № 94, 2015 год, Стр.65., 2016 год, Стр. 75, 2017 год №99 стр.81	-	1,081	1,081
Поправка на объём (стр. 16 сборника «Ко-Инвест. Общественные здания. 2016 г.»)	-	0,86	1,00
Строительный объём объекта оценки	м³	47 650	4 121
Прибыль предпринимателя	%	10,00%	10,00%
Полная восстановительная стоимость	руб.	911 313 467	91 645 057

9.3. Расчет величины накопленного износа.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование объектов недвижимости и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический;
- функциональный;
- внешний (экономический).

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и объекта недвижимости в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ основных укрупненных конструктивных элементов зданий и инженерного обеспечения определялся в результате натурального обследования и согласно рекомендациям, изложенным в «Правилах оценки физического износа зданий ВСН 53-86». М.: Госгражданстрой, 1990 г.

Табл. 17 Расчет неустраняемого физического износа короткоживущих элементов объекта оценки, площадью 12 051,2 кв.м.²⁰

Наименования короткоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Неустраняемый физический износ %	Неустраняемый физический износ, руб.	Накопленный физ износ, руб.
Крыши	3,65%	33 262 942	15%	4 989 441	10,0	30	33%	9 424 500	14 413 941
Проёмы	5,55%	50 577 897	10%	5 057 790	10,0	25	40%	18 208 043	23 265 833
Полы	11,15%	101 611 452	10%	10 161 145	10,0	45	22%	20 322 290	30 483 435
Отделочные работы	10,71%	97 601 672	10%	9 760 167	10,0	25	40%	35 136 602	44 896 769
Прочие конструкции	4,29%	39 095 348	10%	3 909 535	10,0	25	40%	14 074 325	17 983 860
Специальные конструкции	8,92%	81 289 161	10%	8 128 916	10,0	25	40%	29 264 098	37 393 014
Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,72%	143 258 477	10%	14 325 848	10,0	25	40%	51 573 052	65 898 899
Водоснабжение и канализация	2,23%	20 322 290	10%	2 032 229	10,0	30	33%	6 096 687	8 128 916
Электроснабжение и освещение	11,70%	106 623 676	10%	10 662 368	10,0	25	40%	38 384 523	49 046 891
Слаботочные системы	0,63%	5 741 275	10%	574 127	10,0	30	33%	1 722 382	2 296 510
Прочие системы и спец. оборудование	0,62%	5 650 143	10%	565 014	10,0	30	33%	1 695 043	2 260 057
Итого	75,2%			69 601 566	-	-	-	224 206 503	293 808 069

²⁰ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.-2001- С. 55

Табл. 18 Расчет неустраняемого физического износа долгоживущих элементов объекта оценки, площадью 12 051,2 кв.м.

Наименование долгоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Фактический возраст, лет	Срок экономической жизни / Нормативный срок службы, лет	Неустраняемый физический износ, %	Неустраняемый физический износ, руб.	Накопленный физ. износ, руб.
Каркас	2,29%	20 869 078	15%	3 130 362	10,0	100	10%	1 773 872	4 904 233
Фундаменты	3,45%	31 440 315	15%	4 716 047	10,0	100	10%	2 672 427	7 388 474
Стены наружные и перегородки	8,00%	72 905 077	15%	10 935 762	10,0	100	10%	6 196 932	17 132 693
Перегородки и внутренние стены	4,67%	42 558 339	15%	6 383 751	10,0	100	10%	3 617 459	10 001 210
Перекрытия и покрытия	6,42%	58 506 325	15%	8 775 949	10,0	100	10%	4 973 038	13 748 986
Итого	24,8%		-	33 941 870	-	-	-	19 233 726	53 175 596

Табл. 19 Расчет неустраняемого физического износа короткоживущих элементов объекта оценки, площадью 969 кв.м.²¹

Наименования короткоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Неустраняемый физический износ %	Неустраняемый физический износ, руб.	Накопленный физ износ, руб.
Крыши	3,65%	3 345 045	20%	669 009	15	30	50%	1 338 018	2 007 027
Проёмы	5,55%	5 086 301	20%	1 017 260	10	25	40%	1 627 616	2 644 876
Полы	11,15%	10 218 424	20%	2 043 685	10	45	22%	1 816 609	3 860 293
Отделочные работы	10,71%	9 815 186	20%	1 963 037	15	25	60%	4 711 289	6 674 326

²¹ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.-2001- С. 55

Наименования короткоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Неустранимый физический износ %	Неустранимый физический износ, руб.	Накопленный физ износ, руб.
Прочие конструкции	4,29%	3 931 573	20%	786 315	15	25	60%	1 887 155	2 673 470
Специальные конструкции	8,92%	8 174 739	20%	1 634 948	15	25	60%	3 923 875	5 558 823
Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,72%	14 406 603	20%	2 881 321	15	25	60%	6 915 169	9 796 490
Водоснабжение и канализация	2,23%	2 043 685	20%	408 737	15	30	50%	817 474	1 226 211
Электроснабжение и освещение	11,70%	10 722 472	20%	2 144 494	15	25	60%	5 146 786	7 291 281
Слаботочные системы	0,63%	577 364	20%	115 473	15	30	50%	230 946	346 418
Прочие системы и спец. оборудование	0,62%	568 199	20%	113 640	10	30	33%	151 520	265 160
Итого	75,2%			13 777 918				28 566 457	42 344 375

Табл. 20 Расчет неустранимого физического износа долгоживущих элементов объекта оценки, площадью 969 кв.м.

Наименования долгоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Фактический возраст, лет	Срок экономической жизни / Нормативный срок службы, лет	Неустранимый физический износ, %	Неустранимый физический износ, руб.	Накопленный физ. износ, руб.
Каркас	2,29%	2 098 672	25%	524 668	15,0	100	15%	236 101	760 769

Наименование долговечных элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Фактический возраст, лет	Срок экономической жизни / Нормативный срок службы,	Неустранимый физический износ, %	Неустранимый физический износ, руб.	Накопленный физ. износ, руб.
Фундаменты	3,45%	3 161 754	25%	790 439	15,0	100	15%	355 697	1 146 136
Стены наружные и перегородки	8,00%	7 331 605	25%	1 832 901	15,0	100	15%	824 806	2 657 707
Перегородки и внутренние стены	4,67%	4 279 824	25%	1 069 956	15,0	100	15%	481 480	1 551 436
Перекрытия и покрытия	6,42%	5 883 613	25%	1 470 903	15,0	100	15%	661 906	2 132 810
Итого	24,8%		-	5 688 867	-	-	-	2 559 990	8 248 857

Расчет функционального и внешнего износа. Функциональным износом называется величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Внешний износ обуславливается влиянием внешних условий на стоимость недвижимости. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

В данном случае величины функционального и внешнего износов объекта оценки принимаются равными нулю, поскольку здания, используемые в качестве объектов-аналогов оцениваемых зданий, учитывают факт несоответствия современным требованиям.

Таким образом, по состоянию на дату проведения оценки накопленный износ равен физическому.

Табл. 21 Расчет совокупного износа объекта оценки

Наименование показателя	Значение	
	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб.	103 543 436	19 466 785
Неустранимый физический износ, руб.	243 440 230	31 126 447
Функциональный износ, руб.	-	-
Внешний износ, руб.	-	-
Накопленный физический износ, руб.	346 983 666	50 593 232

9.4. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки с учетом износа

Табл. 22 Расчет стоимости объектов оценки, в рамках затратного подхода

Наименование	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Полная восстановительная стоимость, руб.	911 313 467	91 645 057
Накопленный износ, руб.	346 983 666	50 593 232
Стоимость с учетом износа, (без земли), руб.	564 329 801	41 051 825

Табл. 23 Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода с учётом стоимости земельного участка

Наименование показателя/значение	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Рыночная стоимость здания с учетом накопленного износа, руб.	564 329 801	41 051 825
Рыночная стоимость земельного участка, относящегося к зданию, руб.	147 870 000	13 813 000
Рыночная стоимость с земельным участком, рассчитанная на основе затратного подхода, округленно, руб., без НДС.	712 200 000	54 865 000

10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов (офисных помещений класса «B+»). Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым валовым доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации (для постоянных денежных потоков);
- методом дисконтирования денежных потоков (для переменных поступлений денежных средств).

В данном расчете используется метод дисконтирования денежных потоков, при этом составляется прогноз потока доходов, которые могут быть получены от сдачи Объектов в

аренду. Процедура определения стоимости объекта оценки на основе использования метода дисконтирования денежных потоков включает в себя следующие этапы:

- определение горизонта и шага расчета,
- расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода,
- определение ставки дисконтирования,
- определение дохода, который будет получен в постпрогнозный период (остаточной стоимости),
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде;
- оценка стоимости объекта.

10.1. Выбор метода и горизонта расчета

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. В настоящем отчете горизонт расчета принят равным 3 годам, так как текущая ситуация на финансовых рынках и рынке коммерческой недвижимости не стабильна, оценщик пришел к заключению, что данный период является наиболее приемлемым. Учитывая относительную неравномерность получения доходов на небольших временных интервалах с одной стороны, и достаточно высокую устойчивость проектов в ходе их реализации с другой стороны, за шаг расчета принят 1 год.

Определение ставки арендной платы. Оцениваемые объекты относятся к классу «В+» офисных зданий, поэтому для определения ставки аренды для объектов оценки, была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды офисных помещений класса «В+» с учетом местоположения.

Анализ рынка арендных ставок офисных помещений класса «В+» и информация арендодателя тел. +7 (495) 648-15-22, г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, стр. 2., <http://www.tupolevplaza.net/contacts.html> показал, что средняя арендная ставка для помещения объектов оценки составляет 16 949 руб. за 1 кв.м., в год без НДС на дату оценки.

Так как Заказчик не представил информацию о количестве машиномест на прилегающей территории, то оценщик сделал предположение, что арендная ставка будет включать и доход, от использования мест парковки. Прогноз темпа роста арендных ставок. Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости позволяет предложить оптимистичный сценарий развития темпа роста арендных ставок.

Табл. 24 Динамика темпа роста арендных ставок

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Темпы роста арендных ставок	-	+5%	+5%	+5%

Определение потенциального валового дохода (ПВД). Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду с учетом операционных расходов. Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая) (см. Приложение 2 Отчёта, с НДС, руб.);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Табл. 25 Расчет потенциального дохода от аренды

г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.				
Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м. ²²	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	19 879	20 873	21 917	23 013
Темпы роста арендных ставок	-	5%	5%	5%
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	163 063 209	171 219 815	179 781 236	188 773 313

Табл. 26 Расчет потенциального дохода от аренды

г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17				
Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м. ²³	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	19 879	20 873	21 917	23 013
Темпы роста арендных ставок	-	5%	5%	5%
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	11 896 869	12 491 964	13 116 593	13 772 643

Определение действительного валового дохода (ДВД).

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами. Следует отметить, что стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Коэффициент недозагрузки. Коэффициент недозагрузки объекта рассчитывался по следующей зависимости:

$$K_n = D_n \times \frac{T_c}{N_a}$$

где

К_н - коэффициент недозагрузки -;

²² Анализ экспликации помещений здания. См. приложение 2 Отчета.

²³ Анализ экспликации помещений здания. См. приложение 2 Отчета.

Дн - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключаются договоры);

Тс - средний период, в течение которого помещение свободно.

На - число арендных периодов в году 12.

Для дальнейших расчетов Оценщик использовал информацию Управляющей компании по загрузке офисных площадей объектов оценки и прогнозные данные рынка недвижимости. Оценщик также принимал во внимание изменение коэффициента недозагрузки от следующих факторов: от площади объекта и экономической ситуации на рынках недвижимости.

Табл. 27 Прогноз коэффициента недозагрузки

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.				
Коэффициент недозагрузки	15%	20%	20%	20%
г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17				
Коэффициент недозагрузки	10%	10%	5%	5%

Определение операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить постоянные и переменные.

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов²⁴:

Наименование	Постоянные операционные расходы:	Переменные операционные расходы:
Налоги	налог на имущество и землю	на оплату труда
Страхование	недвижимость	на персонал
Управление	по управленческому учету	оплата труда
Маркетинг	исследование рынка, реклама	сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение		при сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Охрана, сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Текущий ремонт: замещение быстро изнашиваемых элементов недвижимости

Так как, принятая арендная ставка, включает часть операционных расходов собственника здания, но без учета эксплуатационных расходов, то принято учесть величину эксплуатационных расходов для дальнейших расчетов. Принята усредненная величина 3 056 руб. за 1 кв.м. в год без НДС исходя из исследований, проведенных канд. техн. наук Е.Е.

²⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.

Яскевичем.²⁵

Прирост был рассчитан с учётом имеющихся данных о величине операционных расходов для офисных помещений класса «В» в условиях города Москвы. Прирост операционных расходов на прогнозный период был принят в размере 4%²⁶.

Табл. 28 Расчет роста операционных расходов за ретроспективный период

Наименование/период	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Операционные расходы, руб./кв.м./год	3 744	4 056	4 230	4 298	4 525	4564
Темп прироста	-	8%	4%	2%	5%	1%
ИТОГО, в среднем	4%					

10.2. Определение чистого операционного дохода.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД). Далее необходимо определить чистый операционный доход от объекта оценки, остающийся после вычета из потенциального валового дохода затрат на недозагрузку помещений объекта оценки (расчёт действительного валового дохода) и всех операционных расходов (расчёт чистого операционного дохода).

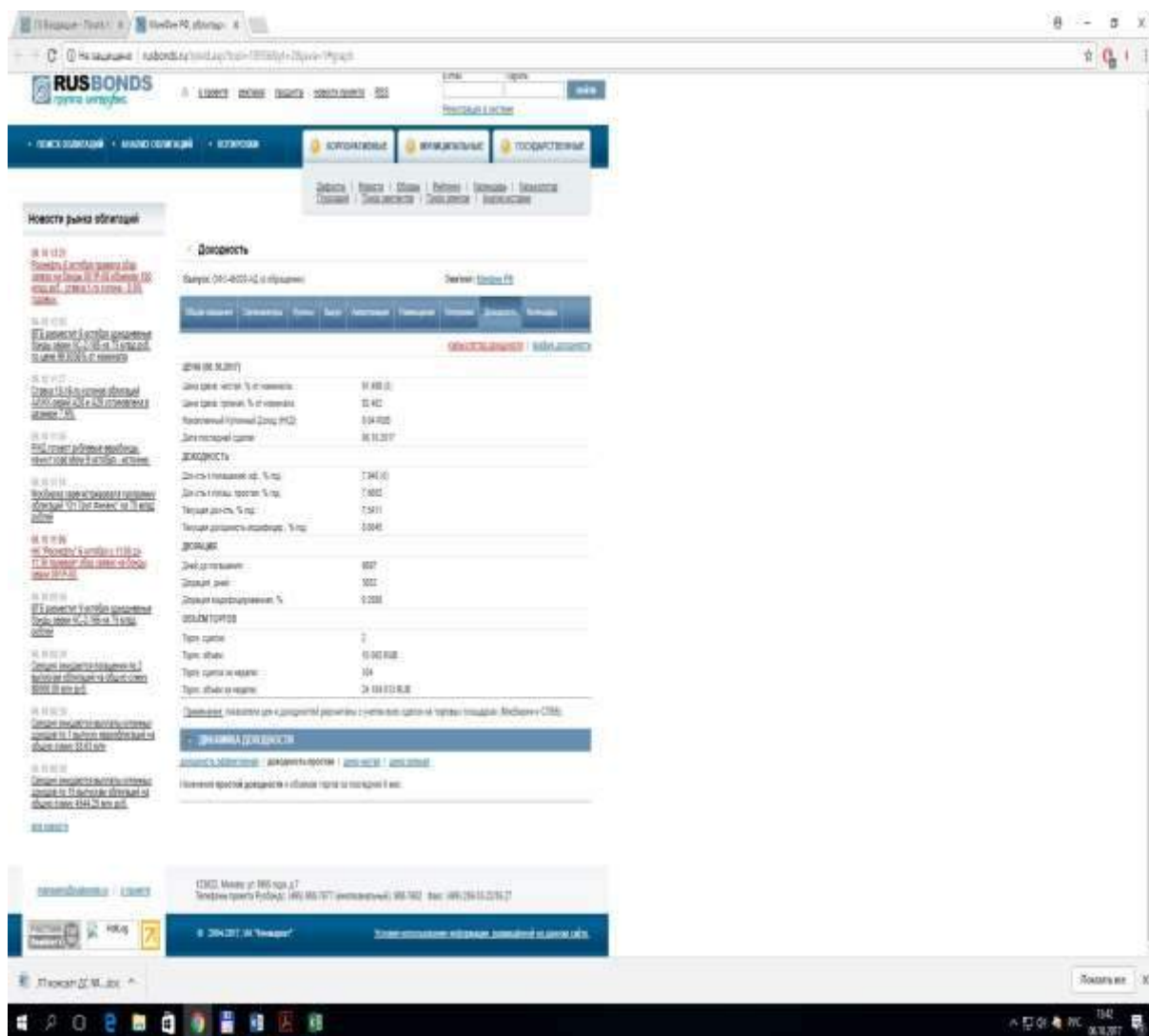
10.3. Определение ставки дисконтирования

Важным этапом оценки методом дисконтирования будущих доходов является выбор и обоснование ставки дисконтирования. Существуют различные методики определения ставки дисконтирования. Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения ставки дисконтирования является кумулятивный метод. В основу данного метода положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей ее корректировкой на риск инвестирования в конкретный объект. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по облигациям МинФин РФ, с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020, составляющая 7,498% на дату оценки.²⁷

²⁵ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.

²⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича за 2012-2016 гг., а также аналитических отчетов компаний Knightfrank, Blackwood, GVA Sawyer и информационно-аналитического бюллетеня RWAY.

²⁷ Источник информации <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>.



Определение вероятных факторов риска, влияющих на объект недвижимости:

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематические и несистематические. Систематический риск связывают с общими изменениями в экономической ситуации, изменениями в законодательстве и другими факторами, которые приводят к убыткам в процессе деятельности. Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью, например, криминогенные факторы, природные чрезвычайные ситуации ухудшение состояния данного объекта и т. п.

Табл. 29 Расчет премии за риск вложения в 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		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1		1			
Несистематический риск											

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
Количество наблюдений		1	1	2	1	0	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	6	4	0	0	7	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2%									

Источник: методика Компании Deloitte & Touche. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина рисков вложения в объект недвижимости составила 2%.

Корректировка на ликвидность. Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где}$$

П – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объекта оценки был определен в размере 9 мес²⁸. Таким образом для объекта оценки $П = 7,498 \times 9/12 = 5,96\%$.

Корректировка на качество менеджмента. Данная корректировка рассчитывается на основе рыночных данных о размерах вознаграждений компаний, специализирующихся на доверительном управлении инвестициями на российском рынке. По данным управляющих компаний ЗПИФ «Балтика», ЗПИФ «Строительный комплекс», «ЗПИФ «СКМ Капитал» значение премии за управление инвестиционными средствами по объектам недвижимости составляет от 1 до 4 % (С.А. Воданюк «Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент». //Вопросы оценки №3, 2006 г., стр. 24). Так как объекты оценки находятся на рынке продолжительное время, приносят устойчивый доход принято принять данный риск в размере 2%.

Определение итогового значения ставки дисконтирования и капитализации. Последним этапом определения ставки дисконтирования является суммирование полученных значений,

²⁸ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. – 54 с.

которые представлены выше.

Табл. 30 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	7,95%
Поправка на риск вложения в недвижимость, %	2,00%
Поправка на низкую ликвидность, %	5,96%
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
Ставка дисконтирования (округленно), %	17,00%

10.4. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

Определение дохода, который будет получен в постпрогнозный период (остаточной стоимости). Определение остаточной стоимости основано на предпосылке о том, что объект оценки способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы от объекта стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы. В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета стоимости реверсии:

- метод расчета по ликвидационной стоимости (применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта);
- метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов;
- модель Гордона (чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста; модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны).

В настоящем отчете стоимость реверсии определена по модели Гордона.

Расчет стоимости реверсии в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$R = \frac{ДП_{пост}}{C_{кап}}, \text{ где:}$$

ДП_{пост} – денежный поток постпрогнозного периода;

Скап – ставка капитализации.

Ставка капитализации, в соответствии с моделью Гордона, выводится из коэффициента дисконтирования путем вычета ожидаемых среднегодовых темпов роста прибыли или денежного потока (в зависимости от того, какая величина капитализируется):

$$R = R_d - g, \text{ где:}$$

- ставка капитализации;
- ставка дисконта;
- долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Модель Гордона исходит из следующих условий: после окончания прогнозного периода доходы предприятия стабилизируются и в дальнейшем имеют место стабильные долгосрочные

темпы роста.

Так как арендные ставки по прогнозам аналитиков в краткосрочной перспективе выйдут на уровень 5% в год, Оценщиком было принято решение определить среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период на уровне 5%.

Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу. Текущие стоимости чистого операционного дохода и реверсии рассчитываются по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n} \text{ где:}$$

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Величина $1/(1+r)^n$ является фактором текущей стоимости. Для каждого года прогнозного периода данный показатель рассчитывается на середину года. Для постпрогнозного периода фактор текущей стоимости рассчитывается на конец последнего года прогнозного периода.

Стоимость объекта оценки по доходному подходу рассчитывается как сумма текущих стоимостей чистого операционного дохода и реверсии. Результаты расчетов стоимости объекта оценки по доходному подходу в соответствии с вышеизложенным приведены в таблицах ниже.

Табл. 31 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. - год	18 932	19 879	20 873	21 917
Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.	163 063 209	171 219 815	179 781 236	188 773 313
Операционные расходы, руб.	36 828 467	38 301 606	39 833 670	41 427 017
Темп прироста операционных расходов, %	-	+4%	+4%	+4%
Коэффициент недозагрузки	15%	20%	20%	20%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	24 459 481	34 243 963	35 956 247	37 754 663
Чистый операционный доход, руб.	101 775 261	98 674 246	103 991 319	109 591 633
Ставка дисконтирования	0,17	0,17	0,17	0,17
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,1180	0,7360	1,7360	2,2360
Фактор текущей стоимости	0,9816	0,8909	0,7614	0,7039
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	99 902 596	87 908 886	79 178 990	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	266 990 472	-	-	-

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Стоимость реверсии, руб.	642 846 254	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.	909 837 000	-	-	-

Табл. 32 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. - год	18 932	19 879	20 873	21 917
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	<i>11 896 869</i>	<i>12 491 964</i>	<i>13 116 593</i>	<i>13 772 643</i>
Операционные расходы, руб.	2 961 264	3 079 715	3 202 903	3 331 019
Темп прироста операционных расходов, %	-	4%	4%	4%
Коэффициент недозагрузки	10%	10%	5%	5%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	1 189 687	1 249 196	655 830	688 632
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	<i>7 745 918</i>	<i>8 163 053</i>	<i>9 257 860</i>	<i>9 752 992</i>
Ставка дисконтирования	0,17	0,17	0,17	0,17
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,118	0,736	1,736	2,236
Фактор текущей стоимости	0,9816	0,8909	0,7614	0,7039
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	7 603 393	7 272 464	7 048 935	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	21 924 792	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	57 209 423	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.	79 134 000	-	-	-

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что покупатель и продавец осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что благоразумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую

можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применительно к объекту недвижимости данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты недвижимости, сходные с объектом оценки. Исходные цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом основных параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости данным методом (алгоритм):

1. Исследование регионального рынка нежилой недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже и спросе на объекты, аналогичные объекту оценки, анализ сведений о динамике цен, активности и открытости данного сегмента рынка недвижимости.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях, наиболее удовлетворяющих определению понятия «рыночная стоимость».

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа аналогов для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам сравнения с определением соответствующих корректировок, вносимых в цены аналогов.

5. Определение стоимости оцениваемого объекта путем внесения в цены объектов – аналогов корректировок. Расчет откорректированных значений цен и нахождение средневзвешенной итоговой величины.

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удастся найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В настоящем отчете при сравнительном анализе стоимости объектов-аналогов анализировались цены предложения, полученные из следующих источников: -информационных сайтов риэлторов - <http://www.cian.ru>, <http://fortexgroup.ru>, и журнала «Недвижимость и цены» октябрь 2017 года и т.д.

11.1. Подбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком проведен анализ цен предложения на продажу офисных зданий и помещений, расположенных в районах, близких к району расположения оцениваемых объектов.

Анализ проведен по сопоставимым аналогам: максимально близким к оцениваемому объекту по таким характеристикам, как назначение объекта, его техническое состояние, время продажи (выставления предложения на продажу) и т.п.

Табл. 33 Аналоги объектов оценки

№ п.п.	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Стоимость продажи, 1 кв.м. руб.	Источник информации	
1	г. Москва, м. Бауманская, переулок Токмаков, 5С1	Продается отдельно стоящее здание класса Б+, в ЦАО общей площадью 3953,1 кв. м. Оно имеет 6 этажей, подвал, где оборудован паркинг, и великолепную мансарду. Планировки этажей смешанные: офисы для сотрудников, зона для руководства с ресепшен и переговорными, столовая-бар, оздоровительный комплекс с бассейном. Выполнен офисный ремонт по высоким стандартам: на полу плитка, потолки подвесные, с встроенными светильниками, в VIP-зоне дорогостоящая отделка. Инженерные системы (водоснабжение и водоотведение) центральные; индивидуальный тепло вой пункт; выделенная электрическая мощность 370 кВт. Оборудованы системы приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования, противопожарной защиты и охранной сигнализации. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета.	3 953	126 455	Компания Red Star, 7 (495) 222-85-15	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-pereulok-tokmakov-156742762/
2	г.Москва, район Басманный, Балакиревский пер., 1А	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Бауманская. Административно-деловой комплекс класса "В". Бизнес-центр заполнен арендаторами. Возможно приобретение в качестве арендного бизнеса. Земля в стадии оформления. Мощность 150 квт. Год постройки здания 1951 года. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 2376	3 245	100 300	Компания Rentavik Real Estate, +7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78	https://www.cian.ru/sale/commercial/160362666/
3	Москва, район Басманный, пер. Токмаков, 7	бизнес-центр класс В+, 4000 кв.м, 7 этажей и подземный паркинг, 1997 года постройки, монолит, офисная отделка по международным стандартам с использованием высококачественных материалов, мощность 370 кВт, 2 пассажирских лифта Schindler, смешанная планировка, центральная система вентиляции и кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация, спортивный зал, огороженная охраняемая территория, въезд с двух улиц через шлагбаум, пропускная система, наземная парковка 20 мм и подземный паркинг на 15 мм, земельный участок 1409 кв.м в аренде до 2058 года.	4 000	125 000	Компания Арсенал Холдинг, т.+7 926 898-86-82	https://www.cian.ru/sale/commercial/159821468/

4	г. Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С1	Продаем административно-офисный комплекс , расположенный по адресу : г. Москва, ул. Бакунинская, д.10-12, в 2-х минутах от м. Бауманская. Комплекс представляет из себя единый архитектурный ансамбль, включающий в себя три здания. Общая площадь зданий 1650 кв.м., в т.ч. площадь по зданиям: 825 кв.м., 610 кв.м. и 215 кв.м. Комплекс имеет собственную парковочную зону на 25-30 машин. Здания в отличном состоянии и оснащены современными инженерными системами и коммуникациями. Не являются памятником архитектуры. Внутренняя планировка зданий позволяет эффективно использовать их в качестве отеля/гостиницы, офиса. Земельный участок 357 кв. под зданием 825 кв.м. оформлен в собственность. Участок под зданиями 610 и 215 кв.м. и парковочная зона находятся в аренде.	1 650	196 970	Миц недвижимость, +7 495 980-53-12 , +7 903 968-58-31	https://www.cian.ru/sale/commercial/159468104/
5	г. Москва, район Таганский, Гжельский пер., 13АС1	Офисный комплекс класса В+, Аренда земельного участка до 2062 г. Парковка 30 м/м. Отдельный вход. Кабинетная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие.	6 322	158 178	http://www.cian.ru/sale/commercial/149431941/	http://www.cian.ru/sale/commercial/149431941/
6	г. Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29, м.Бауманская	БЦ, ОСЗ 8 этажей, в пешей доступности от ст. м. Курская и Бауманская, Лифты с двух сторон здания, есть кафе и ресторан на 1 этаже. Эл-во 1500кВт. Системы кондиционирования противопожарной защиты видеонаблюдения и контроля доступа оптоволоконные линии связи, МГТС. Внутренняя отделка-евроремонт, Земельный участок 0,2 га, договор аренды на 25лет. Охраняемая огороженная парковка. Возможность использование остальной прилегающей территории.	14 000	144 400	Компания Rentavik Real Estate, +7 495 768-37-33 , +7 915 236-96-78	https://www.cian.ru/sale/commercial/162802927/
7	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская	Бизнес-центр «Земляной 50А с3» ,класс В этажность 11 постройки 1965, реконструкция 2012г, Все коммуникации, в том числе , Инженерные системы:вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование сплит-системы телекоммуникации интернет/телефония	9 241	129 900	7 (495) 320-36-15	http://fortexgroup.ru/bc/zemlyanoy-50a-s3/offices/?block=77579#allBlocks
8	г.Москва, Новорязанская улица, 18 с1, м.Комсомольская	Бизнес-центр "Стендаль" класс В+ этажность 5 общая площадь 19 700 м2 Все коммуникации, в том числе Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование центральное телекоммуникации интернет/телефония	19 700	146 500	7 (495) 256- 44 - 90	http://fortexgroup.ru/bc/stendal/

11.2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

Табл. 34 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА
АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./кв. м		134 049	122 373	110 085	124 153
Скидка на торг	%		-12%	-12%	-12%	-12%
Величина скидки	руб./кв. м		-16 086	-14 685	-13 210	-14 898
Скорректированная цена	руб./кв. м		117 963	107 688	96 875	109 255
Время предложения		окт.17	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		117 963	107 688	96 875	109 255
Местоположение		Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15	г. Москва, район Таганский, Гжельский пер., 13АС1	г. Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29, м.Бауманская	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская	г.Москва, Новорязанская улица, 18 с1, м.Комсомольская
Корректировка	%		-10%	0%	-7%	-10%
Величина корректировки	руб./кв. м		-11 796	0	-6 781	-10 925
Скорректированная цена	руб./кв. м		106 167	107 688	90 094	98 330
Земельный участок	кв. м	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		106 167	107 688	90 094	98 330
Масштаб объекта	кв. м	12 051,2	6 322	14 000	9 241	19 700
Корректировка	%		-7%	2%	-3%	6%
Величина корректировки	руб./кв. м		-7 432	2 154	-2 703	5 900
Скорректированная цена	руб./кв. м		98 735	109 842	87 391	104 230
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		98 735	109 842	87 391	104 230

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		98 735	109 842	87 391	104 230
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		98 735	109 842	87 391	104 230
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./ 1 кв. м	100 049,00				
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо	руб.	1 205 711 000				

**Табл. 35 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА
АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./кв. м		107 165	85 000	105 932	166 924
Скидка на торг	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Величина скидки	руб./кв. м		-12 860	-10 200	-12 712	-20 031
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 305	74 800	93 220	146 893
Время предложения		окт.17	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 305	74 800	93 220	146 893
Местоположение		г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, м. Бауманская, переулок Токмаков, 5С1	г.Москва, район Басманный, Балакиревский пер., 1А	Москва, район Басманный, пер. Токмаков, 7	г. Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С1
Корректировка	%		0%	+10%	0%	-10%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	+7 480	0	-14 689
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 305	82 280	93 220	132 204
Земельный участок	кв. м	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 305	82 280	93 220	132 204
Масштаб объекта	кв. м	969,0	3 953	3 245	4 000	1 650
Корректировка	%		+18%	+16%	+19%	+7%
Величина корректировки	руб./кв. м		+16 975	+13 165	+17 712	+9 254
Скорректированная цена	руб./кв. м		111 280	95 445	110 932	141 458
Наличие парковки		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		111 280	95 445	110 932	141 458
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		111 280	95 445	110 932	141 458
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		111 280	95 445	110 932	141 458
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./ 1 кв. м	114 779		-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо	руб.	111 221 000		-	-	-

Обоснование вносимых корректировок по счету объектов оценки

ПЕРЕДАННЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ЗДАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. При прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться объектом. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимости объекта. Объект оценки и аналоги здания находятся в частной собственности, а земельные участки на правах аренды, т.е. предполагаемая сделка с объектами недвижимости- несет перерегистрацию прав аренды земельного участка, что является типовым

условием на территории г.Москвы. В данном случае объем прав, который может быть передан вместе с объектом оценки, идентичен объему прав, передаваемых с объектами-аналогами, в результате чего данная корректировка не применялась.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ. Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Исследования, проведенные канд. техн. наук Е.Е. Яскевичем, показали, что диапазон скидки составляет в секторе офисной недвижимости от 11 % до 13%, в настоящем отчете к расчету были приняты поправки на цену предложения в размере –12%.²⁹

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
	Средние города								
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%									
Примечание. В скобках указано среднее значение.									
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

ВРЕМЯ ПРОДАЖИ (ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ). Для рынка коммерческой недвижимости этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком смысле на динамику сделок купли-продажи на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень продаж. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения объекта-аналога, цену предложения объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на

²⁹ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с. (страница 100)

соответствующем сегменте рынка коммерческой недвижимости за данный период. В данном случае аналоги представлены в октябре 2017 г., поправка не вводилась.

Поправка на местоположение. Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналогов могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, удаленность от центра г.Москвы (деловой район), состав окружения и т. п.

Исходя из консультаций со специалистами риэлтерских компаний: Fortex Consulting Group т. 8(495) 255-09-65 и Агентство Century 21 Street Realty Тел.:+7 (495) 258-52-23 применялись корректировки, так как объекты оценки находятся на разном расстоянии от центра города и частях Садовое кольцо и ТТК Москвы.

Физические характеристики: **Поправка на площадь.** Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов офисной недвижимости. С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается

Корректировка вводится в соответствии с расчетами, приведенными в Сборнике рыночных корректировок (СРК) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (2017 год, стр. 82):



Поправка на качество отделки. Подразумевается наличие и качество внутренней отделки. Чем лучше уровень отделки, тем выше стоимость. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия).³⁰ Согласно СНиП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки: «простую отделку», «улучшенную» и «высококачественную». Каждый тип отделки подразумевает соблюдение нормативов, определяющих максимально возможные отклонения от проектных значений либо условий, принятых в отношениях между сторонами по умолчанию. Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная» и составляет 5%-20% от стоимости квадратного метра общей площади.

Поправка на техническое состояние. Чем лучше техническое состояние здания, в котором расположены сравниваемые объекты, тем выше их стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического

³⁰ Изоляционные и отделочные покрытия. снп 3.04.01-87 государственный строительный комитет ссрр. Москва 1988

износа зданий ВСН 53-86 (р).³¹ Разница между техническим состоянием определяется по критерию «удовлетворительно – хорошо – отлично» в примерном диапазоне $\pm 5\% - 15\%$.

Поправка на наличие парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Опираясь на информацию, полученную от риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, «Fortex Consulting Group» (г.Москва, г. Москва, Тестовская улица, д. 10; тел.:495-255-09-65; <http://fortexgroup.ru/>), увеличение стоимости за счет улучшений в виде наличия парковки увеличивает стоимость объекта в среднем на 15%. Так как парковка присутствует во всех объектах аналогах, то корректировка не применялась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}, \text{ где}$$

- i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Табл. 36. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	100 049	114 779
Дисперсия (объекты аналоги)	91 778 351,61	370 865 361,26
Среднее квадратическое отклонение.	9 580,1	19 258
V коэффициент вариации	9,6%	16,8%

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 объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов³²

³¹ ВСН 53-86(р) ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ Правила оценки физического износа жилых зданий Дата введения 1987-07-01 РАЗРАБОТАНЫ Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР.

³² 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 от 10% до 20%, Оценщик счел возможным использовать данные для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Применяя различные подходы к оценке стоимости объектов, были получены следующие результаты:

Табл. 37 Результаты расчетов по подходам

Наименование показателя	Ед.изм	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Затратный подход	руб.	712 200 000	54 865 000
Сравнительный подход	руб.	1 205 711 000	111 221 000
Доходный подход	Руб.	909 837 000	79 134 000

Целью сведения результатов является определение преимуществ и недостатков каждого из используемых подходов и выбор единой стоимостной оценки. При согласовании результатов оценки, Исполнитель руководствовался следующими соображениями по поводу значимости и представительности результатов оценки по каждому из подходов:

- *затратный подход.* Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода была выполнена путем расчета восстановительной стоимости улучшений земельных участков за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего). К полученной таким образом стоимости воспроизводства улучшений была добавлена стоимость прав аренды земельного участка, входящих в состав оцениваемого объекта. Таким образом, стоимость оцениваемых объектов в рамках этого подхода была определена как сумма затрат на его воспроизводство в текущих ценах. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по затратному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,3.
- *сравнительный подход.* Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми объектами. 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 вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по сравнительному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,35.
- *доходный подход.* Метод дисконтированных денежных потоков является одним из основных методов оценки, предполагающим анализ и прогнозирование возможного дохода, позволяет учесть риск отрасли компании, берет в расчет конкретные ожидания управляющих предприятием в отношении выручки, расходов и капитальных вложений.

Взятая ставка дохода на капитал призвана учесть эти факторы, поскольку она естественно отражает риск, связанный с достижением прогнозных результатов. Данный подход обычно отражает ту сумму, которую инвестор будет готов заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции. Для торговых помещений доходный подход более точно отражает и реализует удачное месторасположение и концепцию функционирования объекта. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по доходному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,35.

Табл. 38 Результаты расчетов по подходам с учетом присвоения весов

Наименование показателя	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	Вес	Значение, руб.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	Вес	Значение, руб.
Затратный подход	712 200 000	0,3	213 660 000	54 865 000	0,3	16 459 500
Сравнительный подход	1 205 711 000	0,35	421 998 850	111 221 000	0,35	38 927 350
Доходный подход	909 837 000	0,35	318 442 950	79 134 000	0,35	27 696 900
Рыночная стоимость здания, округленно руб.			954 102 000			83 084 000

Оценщик I категории



Токарев П.В.

13. Список использованной литературы и источников информации

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон №15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135 – ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 №2314-р.
5. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
6. Бойко М.Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений: Справ. пособие.- М.: Стройиздат, 1993 г.
7. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» – Санкт-Петербург: изд. СПбГТУ, 1997 – 422 с.
8. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
9. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
10. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
11. Интернет порталы: BLACKWOOD www.blackwood.ru тел. 730-55-85, PRAEDIUM www.praedium.ru тел.780-66-00, Интернет портал: Арендатор.ру; RWAY информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости <http://www.rway.ru>, Коммерческая недвижимость <http://cre.ru/rus/analytics>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фото объектов оценки

	
Фото1. Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	Фото.2 Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
	
Фото3. Помещения общего пользования	Фото 4. Помещения общего пользования



Фото 5. Помещения общего пользования



Фото 6. Помещения общего пользования

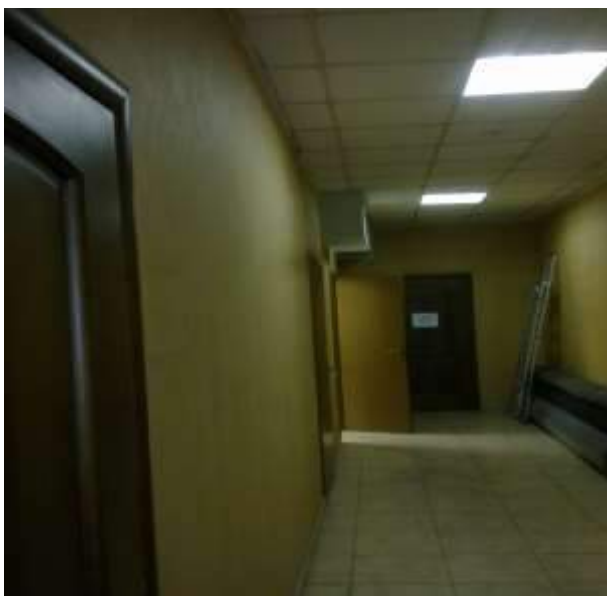


Фото 7. Помещения общего пользования



Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования



Фото 10. Помещения общего пользования

Аналитическая информация

Москва, район Таганский, Гжельский пер., 13АС1
Площадь Ивана, 2 мин. пешком

1 000 000 000 руб.
158 178 руб. за м², продажа

Информация о квартире и описание: »

Похожие предложения

 офис 677 м², этаж 5/5 Москва, Ботаническая улица, 14 М. Плотникова, 2 мин. пешком 45 000 000 Р	 торговля, сферы услуг 154 м², этаж 1/13 Москва, 3-я Хорошевская улица, 7к7 М. Зорге, 8 мин. пешком 24 640 000 Р	 963 м², этаж 1/1 Москва, Локомотивный проезд, 21С6 52 000 000 Р	 торг. площадь 1 800 м², этаж 3/8 Москва, Андреевская площадь, АС1 М. Кировский завод, 1 мин. транспорт 500 000 000 Р	 торг. площадь 2 342 м², этаж 1/2 Москва, улица Наметкина, 3 М. Плато Чарунова, 11 мин. пешком 319 974 250 Р
---	--	---	--	--

Купить квартиру со свободной планировкой до 1,5 млн рублей на улице Подпорожской в районе Новокосино | Купить квартиру до 1,5 млн рублей в пересечении Стенной 7-й в районе Коптево | Купить квартиру-студию до 1 млн рублей на улице Звездная в районе Новокосинский | Купить квартиру до 1,5 млн рублей на улице Жукова в районе Марьинское | Купить 2-комнатную квартиру до 1 млн рублей в пересечении Кашикинской в районе Новокосинский

Москва, район Басманный, Балакиревский пер., 1А
Показать на карте
Басманская, 10 мин. пешком

325 473 500 руб.
100 300 руб. за м², включая НДС, продажа

Следить за изменением цены

+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78  В избранное

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Общая площадь:	3 245 м²
Этажей в здании:	3

Здание ЮСЗ, 10 мин. пешком от м. Басманская. Административно-деловой комплекс класса "B". Бизнес-центр заполнен арендаторами. Возможно приобретение в качестве арендного бизнеса. Земля в стадии оформления. Мощность 150 квт. Построено здание 1951 года. Количество этажей: 3, здание (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Проводеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лог. Лог 23767

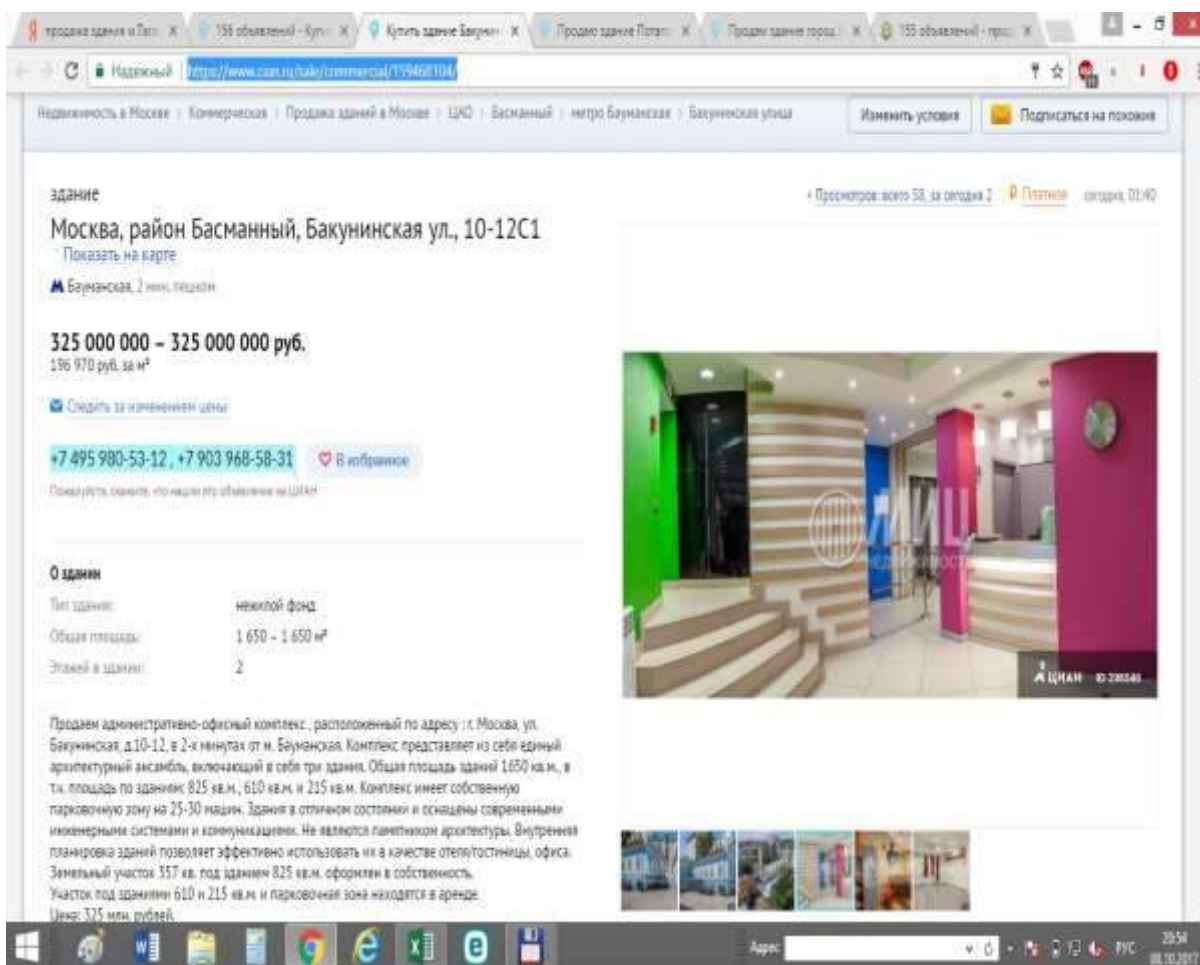
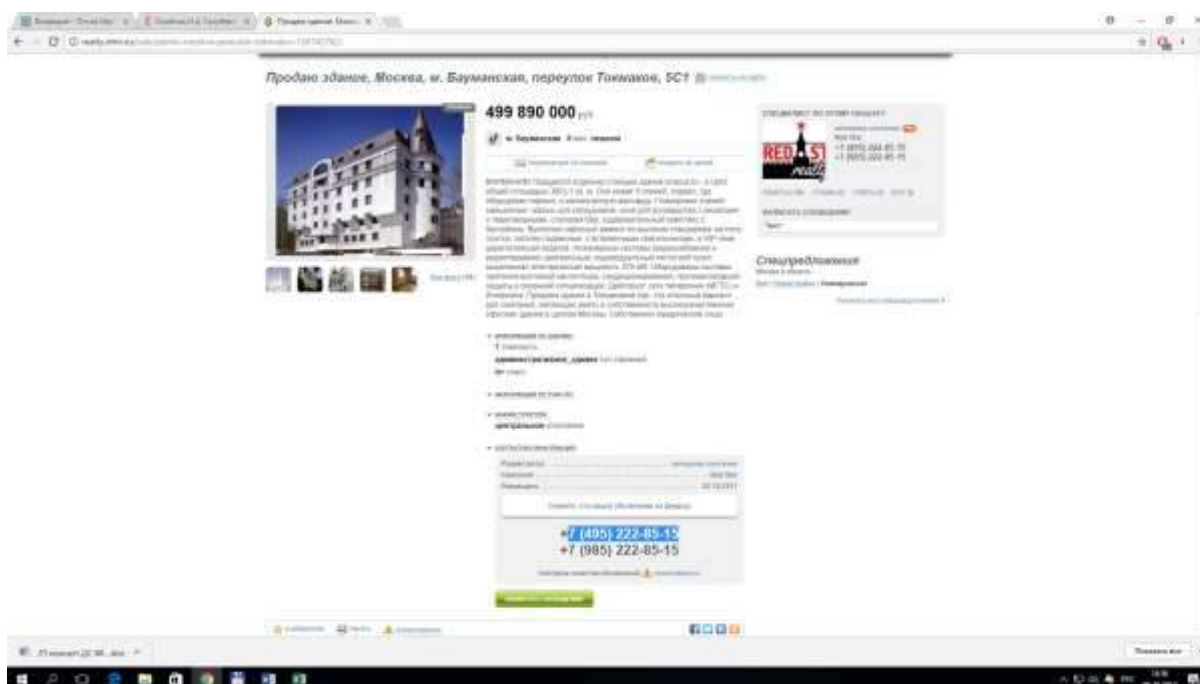
Рентавик Real Estate  +7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78

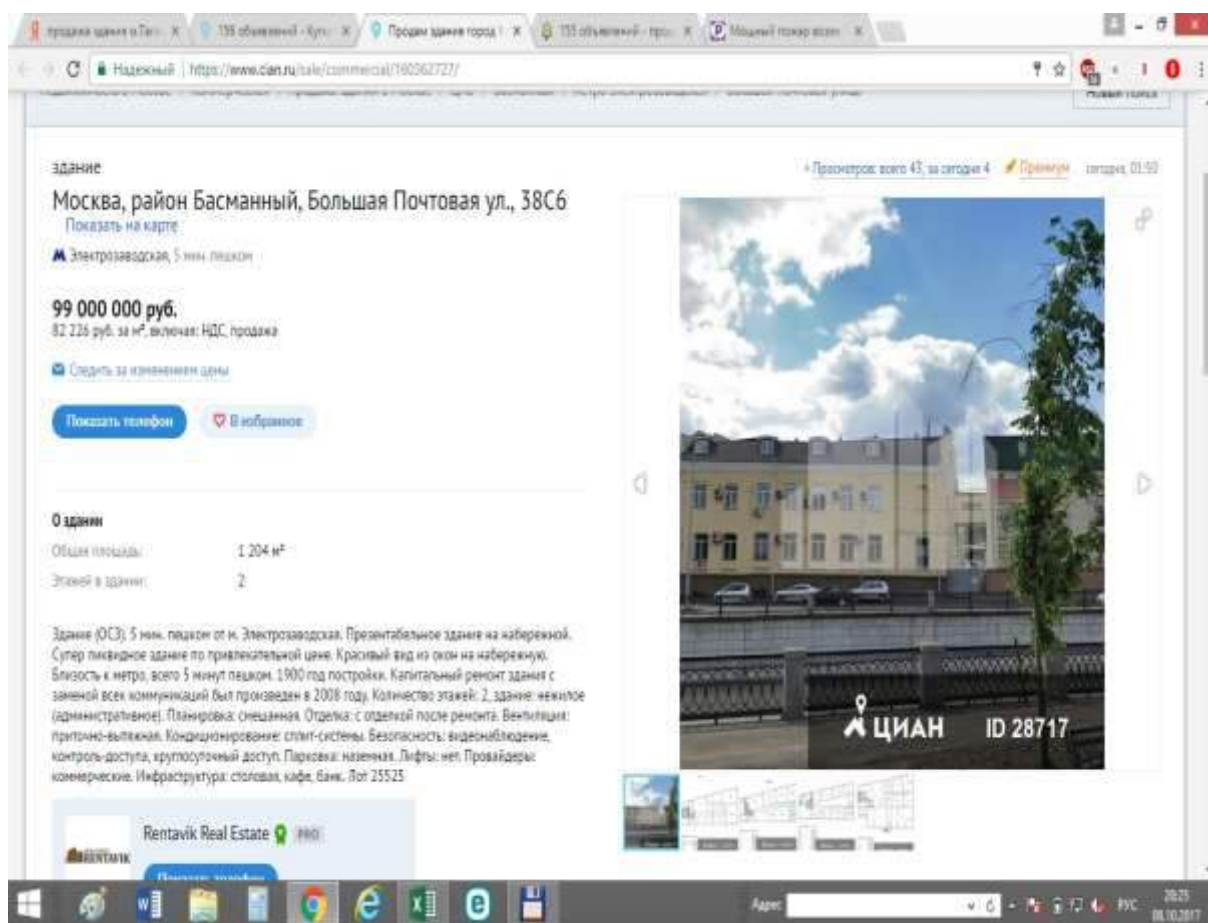
Проектное: всего 21, за отделкой  Принято отгрузка, 02.20


ЦИАН ID 28717

The screenshot shows the L&Tconsult website interface. On the left, there is a sidebar with a search form and a list of property types: 'Бизнес-центр', 'Офис', 'Промышленное', 'Жилая', 'Склад', 'Гостиница', 'Ресторан', 'Сфера услуг', 'Образование', 'Здоровье', 'Спорт', 'Досуг', 'Транспорт', 'Сельское хозяйство', 'Прочее'. The main content area displays two property listings. The first listing is for 'Бизнес-центр «Стендаль»' located at 'Москва, Нагорная улица, 81'. It features a large image of the building and a table of key metrics: 'Площадь здания: 19700 кв.м', 'Цена продажи: 146 500 Р/м²', 'Класс здания: B+', 'Вентиляция: приточно-вытяжная', and 'Кондиционирование: центральное'. The second listing is for 'Бизнес-центр «Денисовский»' located at 'Москва, Денисовская улица, 10'. It also features a large image of the building and a table of key metrics: 'Площадь здания: 4047 кв.м', 'Цена продажи: 346 600 Р/м²', 'Класс здания: B+', 'Вентиляция: приточно-вытяжная', and 'Кондиционирование: центральное'.

The screenshot shows the L&Tconsult website interface for the 'Свободные площади бизнес-центра «Земляной 50А с3»' listing. The main content area displays a large image of the building and a table of key metrics: 'Площадь здания: 9241 кв.м', 'Цена продажи: 129 900 Р/м²', 'Класс здания: B+', 'Вентиляция: приточно-вытяжная', and 'Кондиционирование: центральное'. Below the main image, there is a section titled 'Аренда офисов' with a table of available office spaces. The table has two columns: 'Площадь' and 'Цена'. The rows are: '124 м² - 219 700 Р', '215 м² - 219 700 Р', '304 м² - 219 700 Р', '526 м² - 219 700 Р', '744 м² - 219 700 Р', and '1288 м² - 219 700 Р'. To the right of the table, there is a section titled 'Контактная информация' with a phone number '+7 (495) 255-09-65' and a button 'Получить презентацию'. Below the table, there is a button 'Запросить схему планировки'.





Следить за изменением цены

Показать телефон

Избранное

О здании

Тип здания: нежилой фонд

Общая площадь: 4 000 м²

Этажей в здании: 7

15 мин пешком, бизнес-центр класс B+, 4000 кв.м, 7 этажей и подземный паркинг, 1997 года постройки, монолит, офисная отделка по международным стандартам с использованием высококачественных материалов, мощность 370 кВт, 2 пассажирских лифта Schindler, смешанная планировка, центральная система вентиляции и кондиционирования, охранная и пожарная сигнализация, спортивный зал, огороженная охраняемая территория, въезд с двух улиц через шлагбаум, протурочная система, наземная парковка 20 мест и подземный паркинг на 15 мест, земельный участок 1409 кв.м в аренде до 2058 года. Lot 5837

Арсенал Холдинг

+7 926 896-86-82

Пожалуйста, помните, что мы не отвечаем на СМС

Отправить СМС

Добавить в избранное

Комментарий

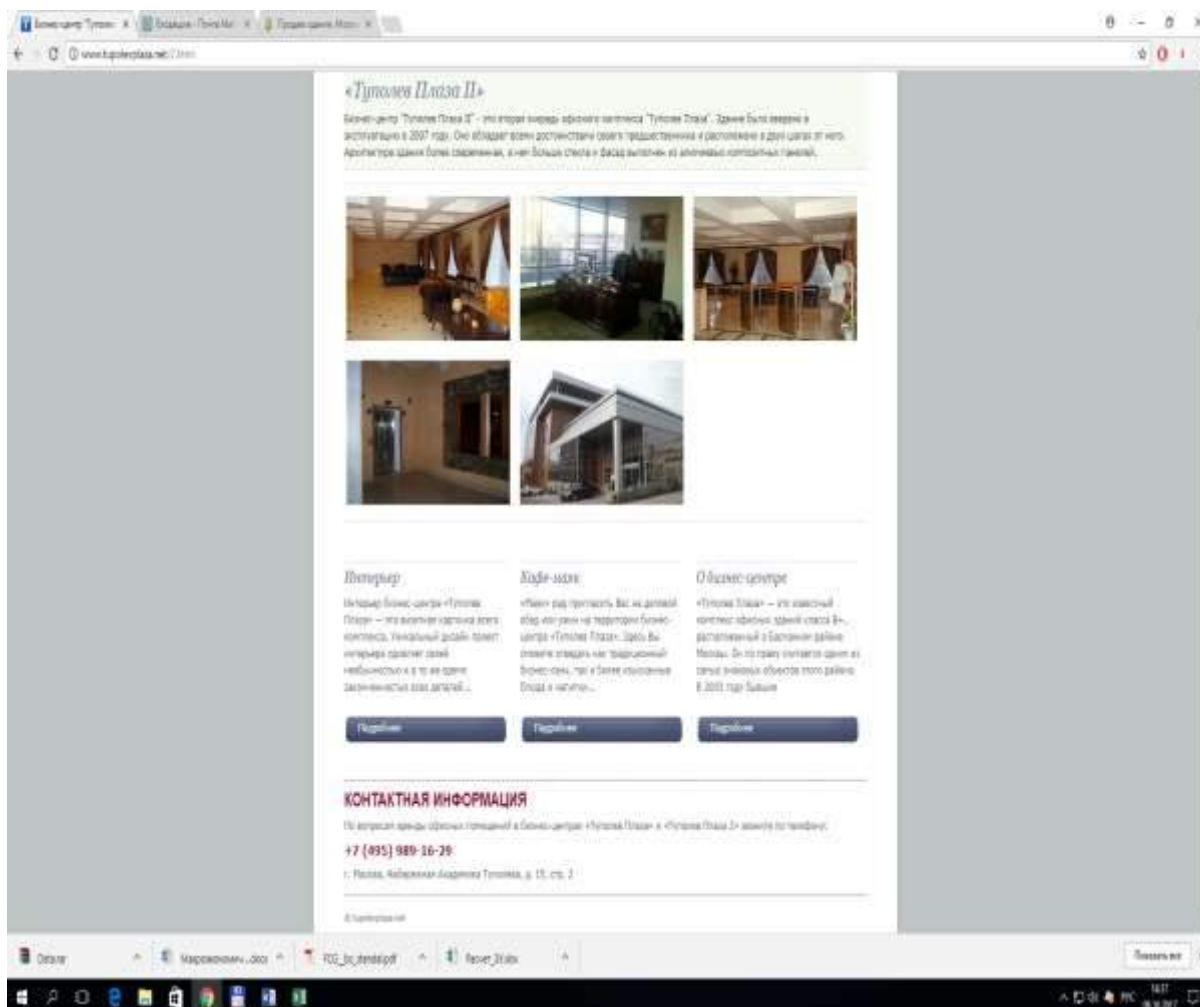
Пожаловаться

Экспорт

Поделиться

Распечатать

Адрес: [blank] 23.06.2017 08:10:20



П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика по объекту оценки

- Свидетельства (копии) о государственной регистрации права собственности.
- Технические паспорта (копии).
- Письмо Заказчика оценки.



ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04 МАЙ 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 08.09.2009 № 12-08/15907. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 31.08.2009. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Тополь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Сити", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: все здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 12 051,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Академика Туполева, д.15, корп.2

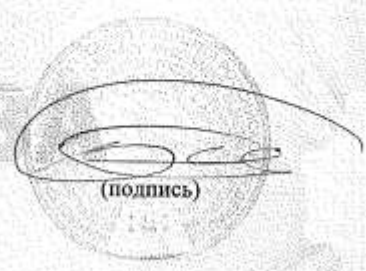
Кадастровый (или условный) номер: 248992

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/020/2009-182

Регистратор

Бородин Д. А.

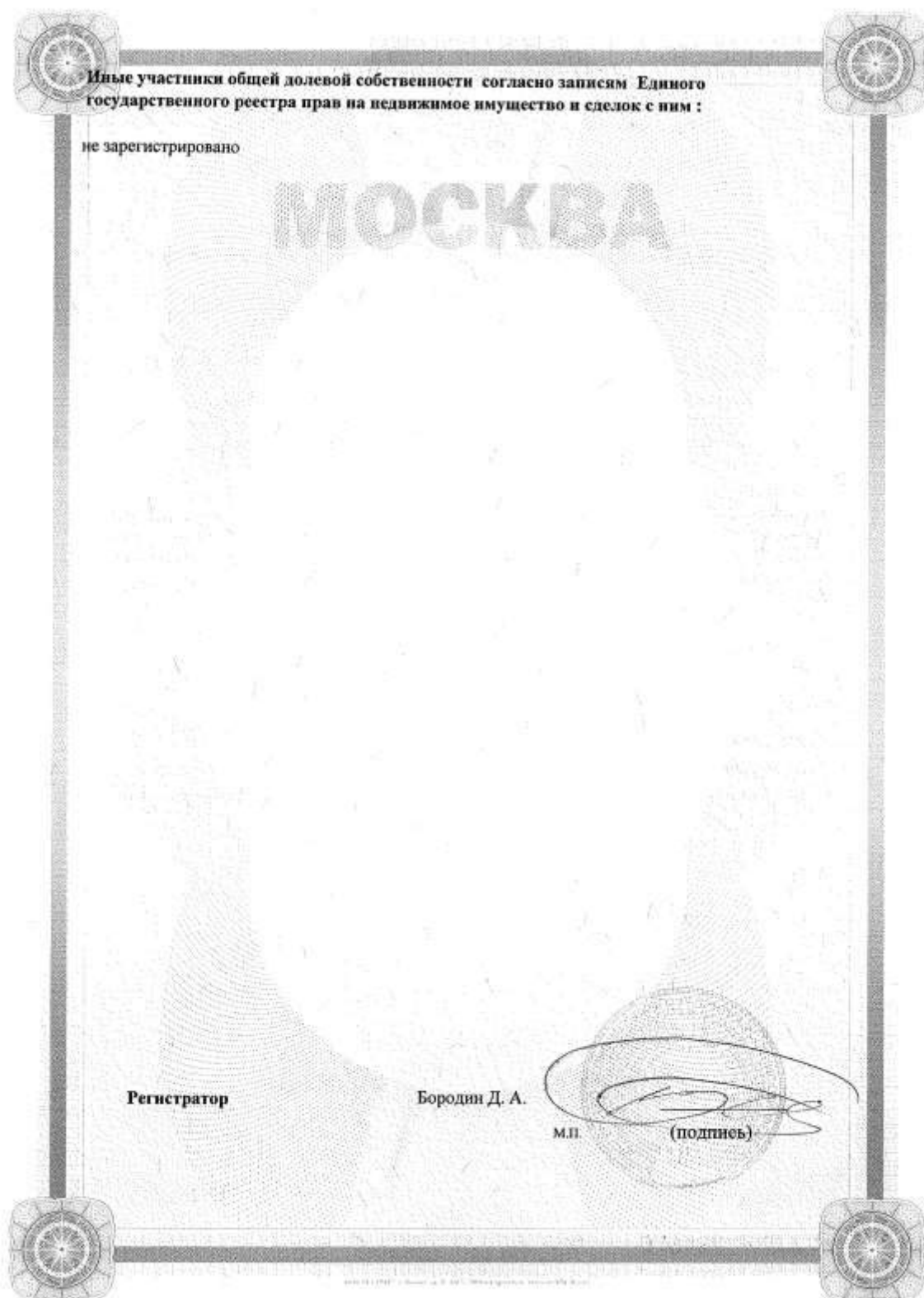
М.П.



(подпись)

77-АН 794876







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04 МАЙ 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861, Договор № Т/ППО-1 от 22.12.2011г. о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ПИФ. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 08.09.2009 № 12-08/15907. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 2 для юридических лиц от 31.08.2009. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Тополь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Сити", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: все здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 969 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Академика Туполева, д.15, корп.17

Кадастровый (или условный) номер: 70403

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/020/2009-184

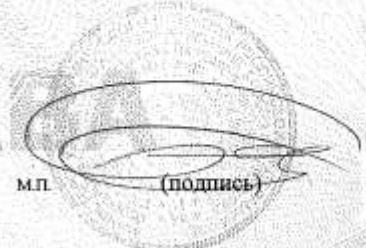
Регистратор

77-АН 794877

Бородин Д. А.

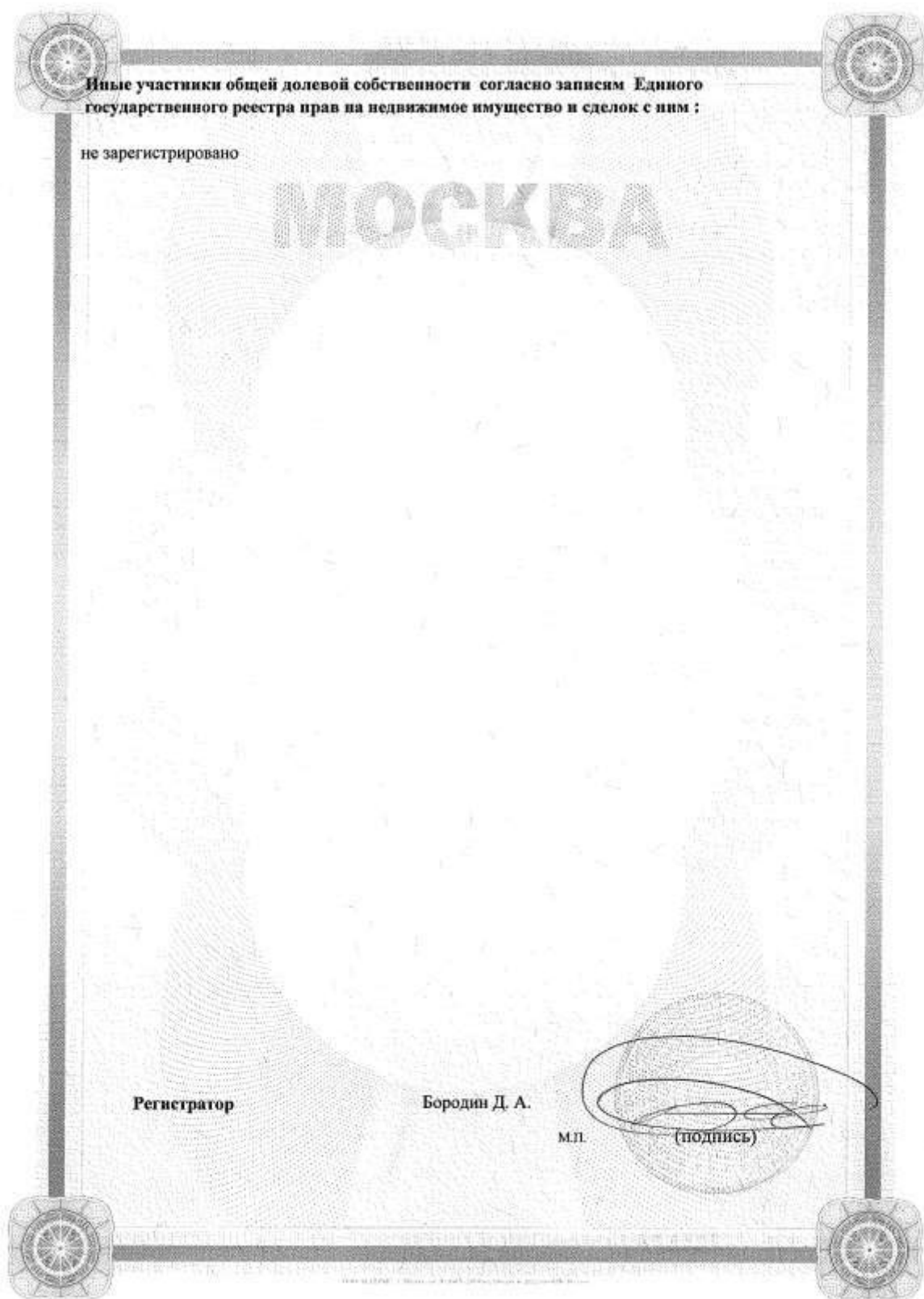
МП

(подпись)





РФ





ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(вид объекта)

« Здание »
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Город (поселение)	<u>Москва</u>
Административный округ	<u>Центральный</u>
Улица	<u>Набережная Академика Туполева, вл. 15, корп. 2</u>

Инвентарный номер	45:286:002:000045160
Реестровый номер	210507:002:000045160
Кадастровый номер	

по состоянию на "21" мая 2007г.

Руководитель	<u>М.П. Тимин</u>	<u>Тимин МВ</u>
		(Ф.И.О.)



Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Потажные планы здания	10-14
9	Экспликации к поэтажным планам здания	15-24
10	Отметки об обследованиях	25

Общие сведения

- Назначение: нежилое
- Год постройки: 1923 г.
- Протяженность: -
- Площадь: 12051,2 м2
- Объем: 47650 м3
- Примечание: -

Состав объекта

[illegible]

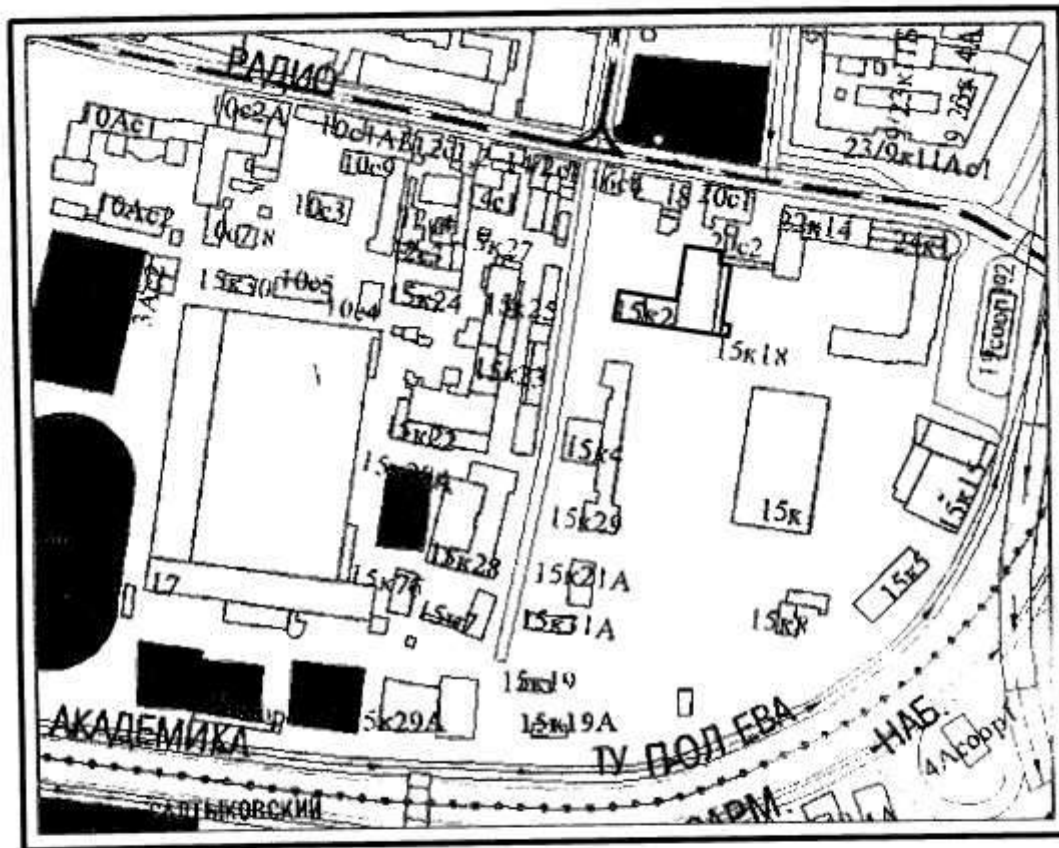
Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

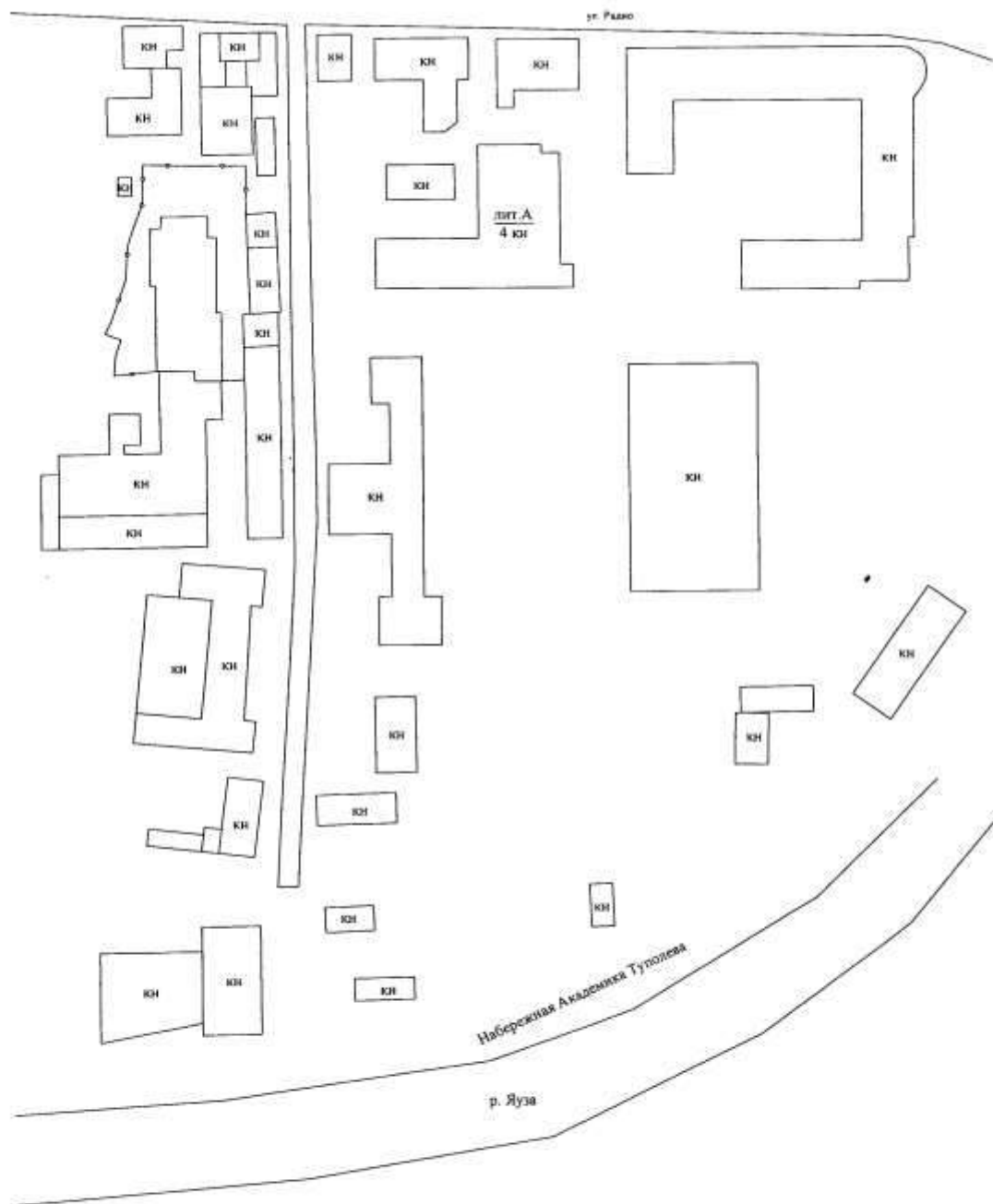
Площадь участка							Другая	
по доку- ментам	фактичес- кая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды		
-	-	3120,4	-	-	-	-	-	-

Ситуационная схема



Условные обозначения:

-  Здание, расположенное по адресу:
г. Москва, Набережная Академика Туполева,
вл. 15, корп. 2



Условные обозначения :

лит. А 4 КН	Здание
КН	Здания
— — — — —	Ограждения

Рисованность	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.2007	Выполнил	Исаев С.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Стулов С.А.	<i>[Signature]</i>

1. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.)

Bcero	3120,4		47650
-------	--------	--	-------

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.												
Водопрвод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от А/Б	централизованное		жидким газом	пассажирские		грузовые	
12051,2	12051,2	-	12051,2	-	-	-	12051,2	-	-	12051,2	2	

Стр.7

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 1923 Число этажей 4
Группа капитальности Вид внутренней отделки

группа капитальных

внутренних

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 8 100	Тех. изм. износ, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
2	а) стены и их наружная отделка	шлакобетон		21	1	21	45	9		
		кирпичные								
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные	14	1	14	40	6		
		междуэтажные	сборные железобетонные							
		надподвальное								
4	Кровля	мягкая		4	1	4	40	2		
		совмещенная								
5	Полы	плитка		8	1	8	45	4		
		керамическая								
6	Проемы	оконные	деревянные створные	10	1	10	50	5		
		дверные	заводского изготавл.							
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	40	6		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
9	Прочие работы	лифты	есть	9	1	9	45	4		
		компьютерн. сети	есть							
Итого				100	x	100	x	44		
				44	x	100	=	44		
				100						

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$

Стр.8

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

IV. Техническое описание пристроев и других частей здания, определяющее фактический вес													
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	x			100	x				100	x	
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	x			100	x				100	x	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника			Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем «куб. м, площ. кв. м	переводный коэффициент в цены 1991г.	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
		3	4	5			удел. вес	груп. капит.	сейсмич.	клим. район	объем							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	Здание	26	52	м3	19,1	1							19,10	47650	1,80	1638207	44	917396

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
				общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
лит А	Ц	1	офисное помещение		34,9	34,9	3,90	
		2	офисное помещение		21,1	21,1		
		3	офисное помещение		20,3	20,3		
		4	офисное помещение		40,4	40,4		
		5	офисное помещение		13,0	13,0		
		6	коридор		29,5		29,5	
		7	туалет		4,2		4,2	
		8	туалет		3,1		3,1	
		9	туалет		5,5		5,5	
		10	офисное помещение		13,4	13,4		
		11	офисное помещение		23,1	23,1		
		12	офисное помещение		15,4	15,4		
		13	офисное помещение		15,3	15,3		
		14	офисное помещение		15,3	15,3		
		15	подсобное		1,7		1,7	
		16	офисное помещение		7,9	7,9		
		17	коридор		46,6		46,6	
		18	офисное помещение		11,5	11,5		
		19	офисное помещение		14,2	14,2		
		20	офисное помещение		49,0	49,0		
		21	офисное помещение		6,0	6,0		
		22	офисное помещение		6,7	6,7		
		23	офисное помещение		124,6	124,6		
		24	тамбур		4,8		4,8	
		25	коридор		32,4		32,4	
		26	офисное помещение		15,1	15,1		
		27	коридор		81,5		81,5	
		28	умывальная		2,8		2,8	
		29	туалет		3,1		3,1	
		30	офисное помещение		50,6	50,6		
		31	офисное помещение		9,2	9,2		
		32	офисное помещение		8,8	8,8		
		33	офисное помещение		39,0	39,0		
		34	офисное помещение		6,9	6,9		
		35	тамбур		2,1		2,1	
		36	служебное		34,1		34,1	
		37	душевая		2,1		2,1	
		38	умывальная		1,7		1,7	
		39	туалет		1,8		1,8	
		40	кухня		116,4		116,4	
		41	столовая		321,6		321,6	
		42	подсобное		1,4		1,4	
		43	офисное помещение		67,5	67,5		
		44	офисное помещение		8,6	8,6		
		45	офисное помещение		10,0	10,0		

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

Лист №	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Лит А	ц	46	офисное помещение		53,1	53,1		3,90	
		47	офисное помещение		7,1	7,1			
		48	офисное помещение		18,0	18,0			
		49	офисное помещение		69,5	69,5			
		50	офисное помещение		32,6	32,6			
		51	офисное помещение		12,8	12,8			
		52	коридор		36,0		36,0		
		53	служебное		25,4		25,4		
		54	служебное		21,7		21,7		
		55	служебное		24,8		24,8		
		56	офисное помещение		31,1	31,1			
		57	санузел		2,9		2,9		
		58	офисное помещение		45,6	45,6			
		59	офисное помещение		32,8	32,8			
		60	офисное помещение		37,4	37,4			
		61	офисное помещение		73,0	73,0			
		62	офисное помещение		9,0	9,0			
		63	офисное помещение		18,8	18,8			
		64	коридор		157,3		157,3		
		65	умывальная		4,2		4,2		
		66	туалет		3,6		3,6		
		67	умывальная		4,3		4,3		
		68	туалет		4,7		4,7		
		69	туалет		1,3		1,3		
		70	туалет		1,3		1,3		
		71	туалет		1,3		1,3		
		72	туалет		1,7		1,7		
		73	туалет		1,7		1,7		
		74	офисное помещение		25,7	25,7			
		75	офисное помещение		24,7	24,7			
		76	офисное помещение		24,0	24,0			
		77	коридор		23,9		23,9		
		78	офисное помещение		192,2	192,2			
		79	офисное помещение		33,8	33,8			
		80	офисное помещение		37,0	37,0			
		81	офисное помещение		18,3	18,3			
		82	подсобное		8,3		8,3		
		83	лестничная клетка		35,0		35,0		
		84	служебное		14,4		14,4		
		85	офисное помещение		58,6	58,6			
				Итого по этажу :	2573,1	1502,9	1070,2		

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит. А	1	1	офисное помещение		91,9	91,9		3,10	
		2	офисное помещение		47,1	47,1			
		3	офисное помещение		66,6	66,6			
		4	офисное помещение		20,1	20,1			
		5	офисное помещение		25,8	25,8			
		6	коридор		6,9		6,9		
		7	архив		17,9	17,9			
		8	офисное помещение		39,8	39,8			
		9	подсобное		6,8		6,8		
		10	подсобное		3,4		3,4		
		11	офисное помещение		87,2	87,2			
		12	коридор		49,2		49,2		
		13	офисное помещение		73,0	73,0			
		14	офисное помещение		94,5	94,5			
		15	офисное помещение		65,9	65,9			
		16	офисное помещение		46,7	46,7			
		17	архив		13,6	13,6			
		18	офисное помещение		30,4	30,4			
		19	офисное помещение		16,0	16,0			
		20	офисное помещение		10,6	10,6			
		21	бытовое		15,4		15,4		
		22	бытовое		4,6		4,6		
		23	офисное помещение		29,5	29,5			
		24	служебное		11,2		11,2		
		25	подсобное		1,9		1,9		
		26	тамбур		2,3		2,3		
		27	туалет		10,6		10,6		
		28	туалет		10,6		10,6		
		29	умывальная		5,6		5,6		
		30	умывальная		4,8		4,8		
		31	подсобное		4,5		4,5		
		32	офисное помещение		37,3	37,3			
		33	коридор		42,0		42,0		
		34	офисное помещение		12,6	12,6			
		35	офисное помещение		14,2	14,2			
		36	офисное помещение		38,3	38,3			
		37	офисное помещение		25,9	25,9			
		38	офисное помещение		20,2	20,2			
		39	офисное помещение		41,2	41,2			
		40	офисное помещение		11,7	11,7			
		41	офисное помещение		28,8	28,8			

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера № плана	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	2	1	офисное помещение		18,5	18,5		3,10	
		2	офисное помещение		14,0	14,0			
		3	офисное помещение		18,7	18,7			
		4	офисное помещение		19,1	19,1			
		5	офисное помещение		20,1	20,1			
		6	офисное помещение		14,5	14,5			
		7	офисное помещение		13,0	13,0			
		8	офисное помещение		19,2	19,2			
		9	офисное помещение		27,7	27,7			
		10	офисное помещение		19,8	19,8			
		11	офисное помещение		9,8	9,8			
		12	офисное помещение		18,1	18,1			
		13	офисное помещение		20,9	20,9			
		14	офисное помещение		28,4	28,4			
		15	офисное помещение		46,3	46,3			
		16	коридор		64,7		64,7		
		17	офисное помещение		118,0	118,0			
		18	офисное помещение		44,9	44,9			
		19	офисное помещение		29,9	29,9			
		20	офисное помещение		14,0	14,0			
		21	офисное помещение		56,3	56,3			
		22	офисное помещение		47,4	47,4			
		23	офисное помещение		17,8	17,8			
		24	офисное помещение		18,4	18,4			
		25	офисное помещение		45,4	45,4			
		26	офисное помещение		18,1	18,1			
		27	офисное помещение		9,8	9,8			
		28	офисное помещение		49,8	49,8			
		29	офисное помещение		38,2	38,2			
		30	офисное помещение		59,8	59,8			
		31	офисное помещение		15,5	15,5			
		32	офисное помещение		40,2	40,2			
		33	офисное помещение		27,4	27,4			
		34	офисное помещение		20,2	20,2			
		35	офисное помещение		41,4	41,4			
		36	офисное помещение		31,6	31,6			
		37	офисное помещение		18,5	18,5			
		38	офисное помещение		22,4	22,4			
		39	офисное помещение		14,1	14,1			
		40	офисное помещение		25,6	25,6			
		41	офисное помещение		12,1	12,1			

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

Листа с плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	3	1	офисное помещение		42,8	42,8		3,10	
		2	офисное помещение		42,8	42,8			
		3	офисное помещение		55,3	55,3			
		4	офисное помещение		46,7	46,7			
		5	офисное помещение		18,2	18,2			
		6	офисное помещение		17,8	17,8			
		7	офисное помещение		45,8	45,8			
		8	офисное помещение		28,5	28,5			
		9	офисное помещение		46,0	46,0			
		10	коридор		64,4		64,4		
		11	офисное помещение		56,7	56,7			
		12	офисное помещение		27,7	27,7			
		13	офисное помещение		66,5	66,5			
		14	офисное помещение		22,1	22,1			
		15	офисное помещение		20,0	20,0			
		16	коридор		3,8		3,8		
		17	офисное помещение		155,8	155,8			
		18	офисное помещение		87,5	87,5			
		19	офисное помещение		13,1	13,1			
		20	офисное помещение		24,1	24,1			
		21	офисное помещение		12,5	12,5			
		22	офисное помещение		41,6	41,6			
		23	офисное помещение		23,7	23,7			
		24	офисное помещение		31,1	31,1			
		25	офисное помещение		24,4	24,4			
		26	офисное помещение		19,7	19,7			
		27	офисное помещение		41,7	41,7			
		28	офисное помещение		20,7	20,7			
		29	подсобное		9,2		9,2		
		30	офисное помещение		38,7	38,7			
		31	офисное помещение		23,0	23,0			
		32	офисное помещение		12,8	12,8			
		33	офисное помещение		24,8	24,8			
		34	офисное помещение		48,6	48,6			
		35	офисное помещение		26,7	26,7			
		36	офисное помещение		32,1	32,1			
		37	офисное помещение		29,9	29,9			
		38	офисное помещение		20,8	20,8			
		39	офисное помещение		21,0	21,0			
		40	подсобное		2,0		2,0		
		41	умывальная		4,4		4,4		

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, вл. 15, корп. 2

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	технический этаж	46	офисное помещение		19,1	19,1		3,00	
		47	офисное помещение		10,7	10,7			
		48	подсобное		4,3		4,3		
		49	подсобное		5,4		5,4		
		50	офисное помещение		35,7	35,7			
		51	офисное помещение		29,8	29,8			
		52	офисное помещение		41,5	41,5			
		53	офисное помещение		33,1	33,1			
		54	офисное помещение		18,6	18,6			
		55	офисное помещение		98,7	98,7			
		56	офисное помещени		14,0	14,0			
		57	офисное помещение		16,5	16,5			
		58	офисное помещение		19,3	19,3			
		59	офисное помещени		23,0	23,0			
		60	офисное помещени		12,7	12,7			
		61	офисное помещени		24,2	24,2			
		62	подсобное		5,7		5,7		
		63	офисное помещени		31,5	31,5			
		64	офисное помещени		25,8	25,8			
		65	офисное помещени		24,5	24,5			
		66	офисное помещени		28,3	28,3			
		67	коридор		326,4		326,4		
		68	туалет		10,6		10,6		
		69	туалет		10,6		10,6		
		70	подсобное		4,5		4,5		
		71	умывальная		4,8		4,8		
		72	умывальная		5,6		5,6		
									</



Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.07	Исаев С.В.		Ступов С.А.	



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(вид объекта)

« Здание »
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Город (поселение) Москва
Административный округ Центральный
Улица Набережная Академика Туполева, д. 15, корп. 17

Инвентарный номер	45:286:002:000045150
Реестровый номер	180607:002:000045150
Кадастровый номер	

по состоянию на "18" июня 2007г.

Руководитель И.Тимин Тимин МВ
(Ф.И.О.)
М.П.

Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Потажные планы здания	10-14
9	Экспликации к поэтажным планам здания	15-19
10	Отметки об обследованиях	20

Общие сведения

1. Назначение:	нежилое
2. Год постройки:	1880 г.
3. Протяженность:	-
4. Площадь:	969,0 м2
5. Объем:	4121 м3
6. Примечание:	-

Состав объекта

[illegible]

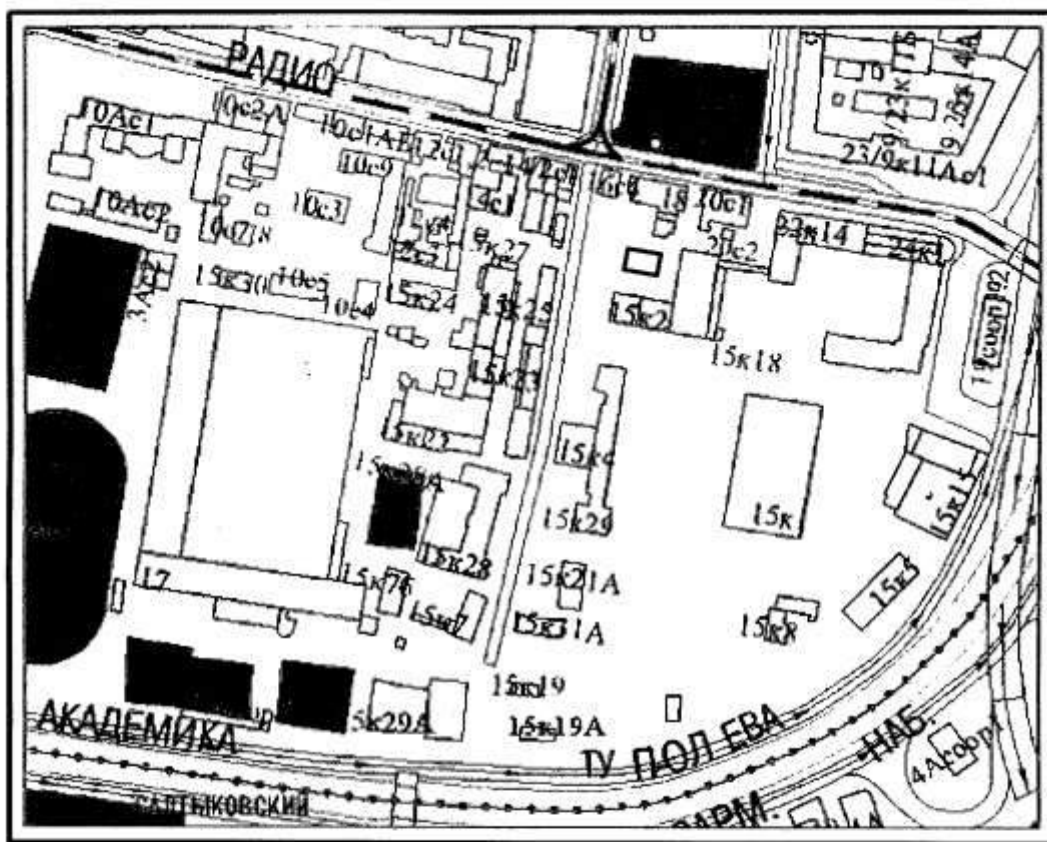
Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

Площадь участка							Другая	
по доку- ментам	фактичес- кая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды		
-	-	314,9	-	-	-	-	-	-

Ситуационная схема



Условные обозначения:



Здание, расположенное по адресу:
г. Москва, Набережная Академика Туполева,
д. 15, корп. 17



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

1. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(журналы, полупроводники, приборы и т.п.)

Bcero	314,9		4121
-------	-------	--	------

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.

Cтp.7

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера A Год постройки 1880 Число этажей 2
Группа капитальности Вид внутренней отделки

№№ п-л	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 8 / 100	Тех. изм. износ, %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные		21	1	21	45	9		
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	сборные железобетонные		14	1	14	40	6		
		железобетонные								
		сборные железобетонные								
		железобетонные								
		-								
		-								
4	Кровля	мягкая		4	1	4	35	1		
		совмещенная								
5	Полы	плитка керамическая		8	1	8	45	4		
6	Прочие	деревянные створные		10	1	10	50	5		
		заводского изготавл.								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	35	6		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
9	Прочие работы	лифты	есть	9	1	9	45	4		
		компьютерн. сети	есть							
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	45	4		

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр. 9) х 100 / удельный вес (гр. 7) = %

Итого

100 х 43 / 100 = 43

Стр. 8

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

[illegible]

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

[illegible]

Стр.9

Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : набережная Академика
Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

[illegible]

1

1

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.07	Исаев С.В.		Стулов С.А.	

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альва-Финанс»

115432, г. Москва Проектируемый проезд №4062, д.6, стр.1, пом.V, ком. 24, тел. 8 (495) 269-00-50

Исх. №Т-02-061017
от 06 октября 2017 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ЛТ Консалт»

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что степень недозагрузки офисных помещений, находящихся в нежилом здании по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2, составляет более 12%. Степень недозагрузки офисных помещений, находящихся в нежилом здании по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 - более 20%.

ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»



Кульбарисова С.Р.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3

Документы Оценщика



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170A1B40R0204

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7709026574 ОГРН 1027700186062

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО – ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»
ИНН 7709027744 ОГРН 1027700121552

Адрес места нахождения на основании Устава: 115516, г. Москва, ул. Севанская, 23-31.

Объект страхования: не противоречащие 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 непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,23% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» января 2017 г. по «23» января 2018 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:

109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:

М.П. _____

/Т.А. Калашникова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» января 2017г.

www.vsk.ru

 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170A1B40R0201 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
Страховое акционерное общество «ВСК» СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.) ОЦЕНЩИК — Токарев Павел Викторович Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,13
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	уплачивается Страхователем одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» февраля 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» февраля 2017 г. по «19» февраля 2018 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. 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 оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 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 СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ

www.vsk.ru

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:
109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:

 **Т.А. Калашникова/**

**МП: СТРАХОВЫЕ
ДОКУМЕНТЫ
40**

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» января 2017г.

