



Аудит, оценка, консультации

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

Отчет № 15ДП-ЛТ/Т-16/О

**об определении справедливой 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: 10 октября 2016 г.

Дата составления отчета: 10 октября 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2016 год

**Генеральному директору
ООО «УК «Инвест Сити» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-же Соболевой Д.А.**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 15 от 06 октября 2016 г., к Договору №ЛТ/Т-12/О от 21 декабря 2011 года на оказание услуг по оценке на оказание услуг по оценке, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: , наб. Академика Туполева д. 15 корп.2 и корп. 17.

Отчет № 15ДП-ЛТ/Т-16/О

Дата оценки: 10 октября 2016 г.

Дата составления отчета: 10 октября 2016 г.

Оценщик - Токарев Павел Викторович, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588. Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 160A1B40R0230 от 22.01.2016 г. Срок страхования с 20 февраля 2016 г. – 19 февраля 2017 г.

Объект права/местонахождение	Условный номер	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	248992	77:01:0003006:1061	12 051,2	890 598 000
Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	70403	77:01:0003006:1033	969	80 168 000

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

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 объектов на дату оценки. Развернутая характеристика объектов 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»



«10» октября 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.Исходные данные. Задание на оценку	4
1.2.Основные ограничения и пределы применения результата оценки.....	6
1.3.Допущения, на которых основывалась оценка	6
1.4.Заявление оценщика	7
1.5.Основные документы, использованные при проведении оценки.....	7
2.МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	8
2.1.Объем и этапы исследования	8
2.2.Используемая терминология.....	9
3.АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	10
3.1.Краткий макроэкономический обзор	10
3.2.Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы	14
4.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
4.1.Анализ технико-эксплуатационных характеристик	19
4.2.Оцениваемые права	20
4.3.Анализ местоположения.....	20
5.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
6.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	22
6.1.Расчёт стоимости земельного участка.....	22
6.2.Расчет стоимости замещения	25
6.3.Расчет накопленного износа.....	26
6.4.Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе затратного подхода.....	28
7.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	28
7.1 Выбор метода и горизонта расчета	29
7.2 Определение чистого операционного дохода.	31
7.3 Определение ставки дисконтирования	31
7.4 Расчёт справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе доходного подхода.....	33
8.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	36
9.СОГЛАСОВАНИЕ ПОДХОДОВ. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.

Оцениваемый объект	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2
Месторасположение	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» под управлением ООО «УК «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.
Земельный участок	Земельный участок – отсутствует договор аренды.
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 - 877 006 000 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 - 77 160 000 руб.
Результаты, полученные при применении (без НДС, руб.): Затратного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 667 091 478 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 64 820 637 руб.
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 863 919 462 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 80 263 477 руб.
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 587 793 805 руб. Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 126 112 443 руб.
Итоговая стоимость, руб. округленно	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 890 598 000 руб.
Без учета стоимости зем.участка.	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 80 168 000 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Назначение оценки:	Переоценка имущества фонда.
Дата оценки:	10 октября 2016 года.

1.1. Исходные данные. Задание на оценку

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 15 от 06 октября 2016 г., к Договору № ЛТ/Т-12/О на оказание услуг по оценке от 21 декабря 2011 г.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Определение стоимости, для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Инвест Сити»
Назначение оценки (Предполагаемое)	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь» под управлением ООО «УК «Инвест Сити».

использование):	
Применяемые стандарты и законодательство	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.) Стандарты и правила «СМАО». Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	10 октября 2016 года.
Период проведения оценки:	06-10 октября 2016 года.
Дата составления отчета:	10 октября 2016 года.

Табл. 2. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	ОГРН 1107746672593 ИНН 7718817200 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый N4062, д.6 стр.1 тел. (495) 984-55-01, e-mail: info@inv-city.ru
Реквизиты	р/с 40701 810 3 0037 0229967 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101810000000000243 БИК 044525243

Табл. 3. Сведения об Оценщике

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, 23 - 31 т. 8 (903) 549 97 95 http://ltconsult.ru oценка@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 160A1B40R0218 от 22.01.2016 г. Срок страхования с 24 января 2016 г - 23 января 2017 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» («СМАО») расположено по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.

Токарев Павел Викторович	Оценщик 1 категории. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ИП № 718451, рег. № 146/2004. Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 160A1B40R0230 от 22.01.2016 г. Срок страхования с 20 февраля 2016 г. – 19 февраля 2017 г.
--	---

1.2. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объекта 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 справедливую стоимость объекта 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». До этой оговорки убрать

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Оценка стоимости объектов недвижимости произведена без учета стоимости права аренды земельного участка (площадь застройки), который не является активом ЗПИФ недвижимости «Тополь» и исходя из информации Заказчика оценки, предоставленной «Письмо об отсутствии права аренды на земельный участок».

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, 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.

1.3. Допущения, на которых основывалась оценка

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

Стоимость объекта оценки приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п.

В процессе проведения работ по оценке стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Основные документы, использованные при проведении оценки»).

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 объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта 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 объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

1.4. 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 объекта 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

1.5. Основные документы, использованные при проведении оценки

- Письмо о недозагрузке №-101016-01 от 10 октября 2016 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 мая 2012 года. Здание, площадь 969 кв.м;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 мая 2012 года. Здание, площадь 12051,2 кв.м
- Копия Технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.
- Копия Технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб.

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

ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17.
Копии документов по объектам оценки приведены в Приложении 2.

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

В соответствии с общепринятой международной 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;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную 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.

Сбор специальных данных и их анализ. 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 по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- продажи подобных объектов недвижимости;
- физические характеристики (общая и офисная площадь, наличие коммуникаций и т.д.);
- 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 наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для подобного типа объектов.

Применение подходов к оценке объектов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартными, принятыми Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

Подготовка отчета о рыночной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

2.2. Используемая терминология

В целях настоящего Отчета Оценщиками вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении настоящей Оценки:

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

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 определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

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 основных средств аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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 – расчетная величина цены конкретных товаров и услуг в конкретных моменты времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости.

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

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.

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;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

3. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

3.1. Краткий макроэкономический обзор

Мировая экономика. Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service улучшило прогноз роста ВВП стран с развивающейся экономикой, входящих в G20, на 0,2 процентного пункта на 2016 и 2017 годы, до 4,4% и 5% соответственно.

По мнению аналитиков Moody's, перспективы роста экономик развивающихся стран несколько стабилизировались, во многом благодаря меньшим темпам падения ВВП России и

Бразилии, а также улучшению оценки роста экономики Китая.

Теперь агентство ожидает увеличения китайского ВВП на 6,6% в 2016 году и на 6,3% в 2017 году, тогда как ранее прогноз составлял 6,3% и 6,1% соответственно. Улучшение прогноза связано с существенными стимулирующими мерами в кредитно-денежной и налоговой политике страны.

Между тем прогноз для государств с развитой экономикой G20 на 2016 год был слегка ухудшен - теперь Moody's прогнозирует рост их ВВП на 1,6% против ожидавшихся в мае 2016 года 1,7%. Прогноз на 2017 год сохранен на уровне 1,9%. В частности, агентство снизило оценку роста ВВП США в 2016 году до 1,7% с 2%, прогноз на следующий год оставлен на уровне 2,3%.

Ранее агентство уже пересмотрело в сторону снижения ожидания роста экономик Германии, Франции и Италии в связи с рисками от решения Великобритании покинуть ЕС, хотя прогноз для еврозоны в целом не поменялся - экономика валютного блока, как ожидается, повысится на 1,5% в 2016 году и на 1,3% в 2017 году.

Британский ВВП, по оценкам агентства, вырастет на 1,5% в текущем году и на 1,2% в следующем. Оценка роста ВВП Японии улучшена с 0,4% в 2016 и 2017 годах до 0,7% и 0,9% соответственно.

Увеличение ВВП всех стран G20 оценивается в диапазоне 2-3% в 2016 году и 2,5-3,5% в следующем году.

Специалисты Moody's ожидают, что Федеральная резервная система США возобновит повышение базовой процентной ставки в конце текущего года, что может привести к волатильности котировок широкого ряда активов, включая акции, облигации и валюты.

Кроме того, повышение ставки в США способно вызвать отток внешних инвестиций из развивающихся стран, при этом особо уязвимыми будут страны со значительным объемом долга, номинированного в иностранных валютах.

Существует опасность политических и геополитических рисков, связанных с президентскими выборами в США, опасностью дальнейшего ослабления связей между странами ЕС и обострением конфликта в Южно-Китайском море.²

Количество товаров, продаваемых во всем мире резко упало во втором квартале 2016 года после отсутствия роста в первом квартале, что обозначило серьезную проблему для лидеров стран по всему миру, сталкивающихся с ослаблением роста.

Более слабая структура торговли отражает новые экономические проблемы в различных странах и меньший спрос среди потребителей, который является основным фактором роста. Объем импорта упал больше всего в зоне евро (-1,8%), еще в период до голосования Brexit. Импорт в Японии также упал на 1,3%, и он снизился на 0,6% в США.

Объем экспорта упал на 0,7% в целом, но низкая производительность не была всеобщей. Экспорт вырос на 0,4%, в США, после снижения в предыдущие два квартала. Объем экспорта также вырос на 1% в Японии, а Еврозона была основным отстающим.

Существуют некоторые признаки того, что мировая торговля частично восстановится в третьем квартале, но 2016-й обещает быть трудным годом. МВФ, Всемирный банк и ОЭСР, три наиболее влиятельные глобальные экономические организации, недавно сократили прогнозы относительно глобального роста в 2016 году, в частности из-за ухудшения перспектив торговли.

Сильный доллар ложится тяжелым бременем на торговлю США, а Китай уже не растет так быстро - два основных источника замедления роста объема мировой торговли. Более низкие цены на сырьевые товары также больно бьют по развивающимся странам, предоставляя им меньше денег, чтобы тратить на импорт.

Еще одна сложность: растущее сопротивление в США, Великобритании и других странах против свободной торговли.

Федеральная резервная система, тем временем, пока сдерживает повышение процентных ставок в США, частично из-за опасений по поводу мировой экономики. Экономика США,

² По данным <http://www.belaruspartisan.org/economic/352577/>

похоже, набирает обороты в последнее время, и из центрального банка сигнализируют снова, что более высокие процентные ставки станут реальностью в обозримом будущем.³

Цены на нефть после падения до многолетних минимумов в январе 2016 г. продемонстрировали практически двукратный рост к концу II квартала на фоне большей сбалансированности спроса и предложения на рынке нефти. С ожидаемым восстановлением спроса на мировых рынках прогнозируется продолжение их восстановительной динамики. На фоне падения цен на нефть и ослабления доллара в феврале 2016 г. цены на золото показали резкий рост, вернувшись к уровню начала 2015 г., и закрепились на нем до конца II квартала.⁴

Табл. 4 Прогнозные значения основных внешнеэкономических показателей

Год	Среднегодовая цена нефти марки URALS (долл. США/барр.)	Среднегодовая цена золота (долл. США/унц.)	Цены на продовольственные товары, индекс 2010=100	Номинальный курс EUR/USD (средний за год)	Ставка Fed Funds, % (средн. за год)
2016	40,8	1215	87,7	1,12	0,6
2017	46,8	1231	89,5	1,12	1,8
2018	49,0	1244	91,4	1,11	2,6

Источник: Расчёты ЕАБР

Текущая ситуация в экономике России. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) опубликовала предварительную оценку, согласно которой экономика России сократилась на 0,6% в годовом исчислении во втором квартале, после сокращения на 1,2% в первом квартале. Показатель был лучше, чем прогнозы ВТБ Капитал и Bloomberg (-0,8% г/г) и в соответствии с прогнозами Министерства экономического развития.

Во втором квартале 2016 года рост промышленного производства оказался положительным - на 1,0% г/г, после падения пять кварталов подряд. Структура восстановления также является перспективной, поскольку два из трех основных сегментов находятся на подъеме: производство в обрабатывающей промышленности выросло на 1,8% г/г, горнодобывающей промышленности - на 0,9% г/г, а производство в коммунальной сфере (электричество, газ и вода), тем временем, осталось неизменным в годовом выражении.

Рост промышленного производства в России остановился в июле, после недолгого отскока в начале 2016 года, показали данные Росстат. Объем промышленного производства снизился на 0,3% в июле по сравнению с тем же месяцем годом ранее и сократился на 0,9% в месячном выражении с учетом сезонных колебаний.

Положительное сальдо торгового баланса России снизилось до 8,1 млрд. долларов США в июне 2016 года, по сравнению с профицитом 13,8 млрд. долларов годом ранее, однако было выше ожиданий рынка – 7,46 млрд. долларов. Это самый большой профицит торговли с декабря 2015 года, так как экспорт и импорт сокращались более медленными темпами - на 19,8 процента и 1,4 процента, соответственно. Учитывая первые шесть месяцев года профицит торгового баланса сократился на 49,9 процента до 44,7 млрд. долларов по сравнению с 89,3 млрд. долларов за тот же период 2015 года. Эти данные сообщил Центральный банк России.

Потребительская инфляция в России замедлилась в августе, повышая вероятность снижения ставки в сентябре, показали официальные данные. Годовая инфляция замедлилась до 6,9% в августе по сравнению с 7,2% в июле, снижаясь далее от ключевой процентной ставки Центрального банка России - 10,5%.

Уровень безработицы был зафиксирован на уровне 5,3 процента в июле 2016 года, по сравнению с 5,4 процента в предыдущем месяце, сообщил Росстат. Данные оказались ниже рыночных ожиданий - 5,4 процента, а уровень безработицы был самым низким с сентября 2015 года. Число безработных уменьшилось на 52 тысячи до 4,125 млн., в то время как численность экономически активного населения увеличилась на 0,1 млн. до 76,9 млн. (53 процента

³ По данным <http://www.ereport.ru/reviews/rev201608.htm>

⁴ По данным http://www.eabr.org/general/upload/Makro_obzor_EABR_f.pdf

населения).⁵

По итогам I квартала 2016 г. снижение инвестиций в основной капитал составило 4,8% к соответствующему кварталу предыдущего года (6,4% кварталом ранее).

По данным Росстата, по итогам 2015 г. реальный ВВП снизился на 3,7% по сравнению с предыдущим годом. В I квартале 2016 г. снижение составило 1,2% (по отношению к соответствующему периоду предыдущего года). Таким образом, начиная с III квартала 2015 г. стали наблюдаться признаки стабилизации динамики ВВП после его значительного падения во II квартале. В целом темпы роста ВВП с исключением сезонного фактора в I квартале 2016 г. по отношению к предыдущему кварталу близки к нулю.

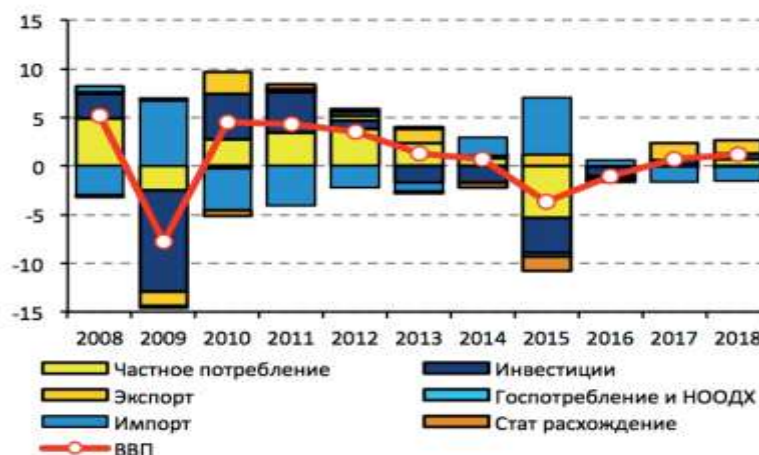


Рис. 1 Структура прироста ВВП в сопоставимых ценах по компонентам использования доходов (в п.п.)

Источник: Макрообзор ЕАБР, Национальное статистическое ведомство

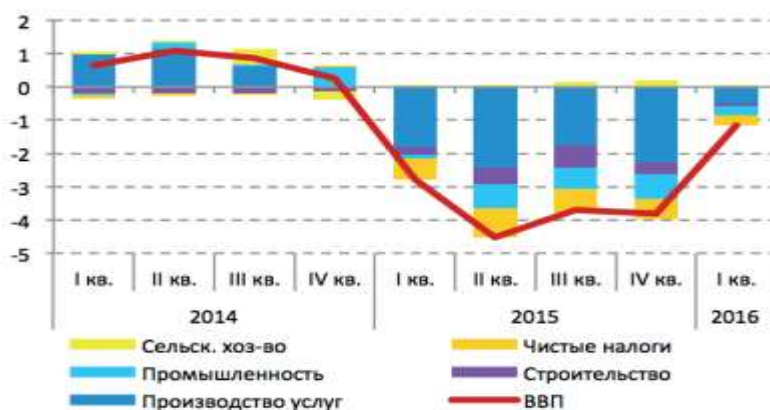


Рис. 2 Структура прироста ВВП в сопоставимых ценах по производству (в п.п., период к соотв. периоду пред. года)

Источник: Макрообзор ЕАБР, Национальное статистическое ведомство

В 2016 г. рубль практически постоянно укреплялся вслед за ростом нефтяных котировок. Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам укрепился в I квартале 2016 г. на 10,9% к IV кварталу 2015 г.

По данным Федерального казначейства России, дефицит бюджетной системы Российской Федерации в январе – апреле 2016 г. составил 0,7 трлн рублей, или 2,7% ВВП (в январе – апреле 2015 г. – 3,7% ВВП). Дефицит федерального бюджета составил 1,1 трлн рублей (4,3% ВВП), увеличившись на 0,2 трлн рублей по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. Доходы бюджетной системы за январь – апрель 2016 г. снизились на 4,3% в годовом выражении и составили 8,3 трлн рублей (31,7% ВВП), доходы федерального бюджета – на 14,1%, до 3,9 трлн рублей (14,9% ВВП).

⁵ По данным <http://www.ereport.ru/reviews/rev201608.htm>

ЦБ продолжит постепенное снижение ключевой ставки во второй половине 2016 г., сигнализируя рынку об улучшающейся макроэкономической ситуации и снижении инфляционных ожиданий.

Прогноз⁶. Сохранение санкционного режима, в том числе на импорт технологий в ключевых отраслях экономики, наряду с сохраняющимися неблагоприятным внешним фоном и низкой инвестиционной активностью обусловят восстановление экономического роста в 2017–2018 гг. более медленными темпами, чем в 2010–2011 гг. Тем не менее влияние негативных шоков постепенно ослабевает: восстановление на фондовых рынках способствовало сокращению оттока капитала в частном секторе. С учетом этих тенденций в 2016 г. мы ожидаем замедления снижения ВВП до 1%. В среднесрочной перспективе ожидается слабое восстановление в 2017–2018 гг. (0,7–1,2%) после рецессии в 2015–2016 гг.

С начала 2016 г. инфляция постепенно снижается. По прогнозу в 2016 г. среднегодовой темп прироста потребительских цен составит 7,2%, что отражает слабый внутренний спрос. Вместе с тем возможно небольшое усиление инфляции во втором полугодии текущего года из-за повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Однако общая тенденция к снижению инфляции до конца года сохранится. При поддержании в 2017–2018 гг. действующей направленности монетарной политики ожидается снижение инфляции до 5,3% в 2017 г. и 4,5% в 2018 г.

Прогнозные показатели представлены в таблице.

Табл. 5 Прогноз основных макроэкономических показателей Российской Федерации

Год	2016	2017	2018
ИПЦ (прирост в % на конец года)	5,8	4,8	4,4
ВВП в сопоставимых ценах (прирост в % к пред. году)	-1,0	0,7	1,2
Ставка МАСР (% годовых)	10,3	8,6	8,1
Обменный курс, национальная валюта к доллару США (средний по году)	68,7	67,5	69,5

Источник: Расчёты ЕАБР

3.2. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы

Классификация офисов. В конце 2006 г. ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости, представленные на российском рынке Colliers International, Jones Lang LaSalle, Noble Gibbons / CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobylko / Cushman & Wakefield Healey & Baker, сформировали основные определения российского рынка офисов, в том числе терминологию и применяемые методы классификации офисных помещений.

Данная классификация применима только к современным качественным зданиям (классов «А», «В+», «В-»). 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.

Табл. 6. 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		

⁶ По данным http://www.eabr.org/general/upload/Makro_obzor_EABR_f.pdf

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
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 ВОМА		
обязательный	факультативный	факультативный
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.		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
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		
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

Офисное районирование г. Москвы. Большинство аналитиков рынка недвижимости выделяют различные деловые районы согласно своим представлениям о степени привлекательности тех или иных территорий и наработанному опыту.

Компания «Stiles&Riabokobylo» выделяет 10 деловых зон/ районов Москвы. Другие операторы рынка офисной недвижимости также выделяют деловые районы, руководствуясь общепринятыми понятиями о территориальной структуре Москвы и степени коммерческой привлекательности.

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

- расположение относительно исторического Центра города (историческая и архитектурная ценность, правительственные и деловые районы, развитая городская инфраструктура, отличные видовые характеристики)
- благоприятная социальная обстановка, низкая криминогенность
- общая позитивная экологическая ситуация (отсутствие промзон, загазованности, наличие зеленых насаждений)
- удобное транспортное сообщение (близость к основным транспортным магистралям, подъездные пути, развязки, отсутствие пробок).

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы и смешение промышленных и офисных районов в каждом из административных округов, целесообразней всего выделять три основные зоны с поправкой на престижность направлений:

- территория в пределах Садового Кольца и прилегающие к нему территории
- территория от Садового до Третьего Транспортного Кольца
- территория между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом.

Очевидно, что в случае определения привлекательности территорий, целесообразней всего говорить о деловой привлекательности и деловой локализации офисов и штаб-квартир крупнейших мировых корпораций, что и будет определяющим фактором престижности направления или района в деловом ключе.

Текущее состояние рынка офисной недвижимости. С началом кризиса в 2014 году аренда офисов в Москве массово перешла на расчеты в рублях, но это не спасло владельцев от снижения ставок. Ранее запущенные офисные проекты достраивались, и только к 2016-му ввод новых офисных площадей в столице резко замедлился. Благодаря этому равновесие между спросом и предложением стало восстанавливаться, а в сегменте А даже наметился дефицит предложения. Аналитики БЦ «Парк Победы» подробно рассказали о положении дел на рынке офисной недвижимости Москвы.

Ставки аренды офисов. Самые заметные изменения произошли в ценообразовании. Рынок офисов Москвы стал преимущественно рублевым, долларové ставки сохранились только в некоторых премиальных объектах. Процесс перехода столичного офисного рынка на рубли начался во второй половине 2014 года. Арендаторы добивались либо перезаключения договоров в рубли, либо установления комфортного валютного коридора.

С начала кризиса запрашиваемые долларové ставки аренды упали на 30-50%, в зависимости от класса. Такое сильное падение объясняется как непосредственной коррекцией стоимости аренды, так и укреплением американской валюты. В классе А ставки снизились на треть, в классе В+ и В- они упали на 48%. Запрашиваемые рублевые ставки с конца 2014 года в классе А снизились на 22%. В классах В+ и В- падение составило 32%.

Реальные ставки, по которым заключаются договора аренды, могут быть ниже на 10-15%, однако время больших дисконтов прошло.

«Пик скидок пришелся на конец 2014 – начало 2015 годов, когда арендаторы просили сделать уступку на 30-40% и добивались таких скидок. Сейчас идут обычные рабочие переговоры, арендаторы и собственники договариваются о приемлемых ставках и взаимовыгодных условиях, но собственники уже пришли в себя и видят, что компании снова заинтересованы в аренде офисов. Кроме того, мы наблюдаем снижение доли сделок по пересогласованию условий по текущим договорам. На данный момент они составляют не более трети рынка, в то время как в прошлом году их доля в разное время была 40-60%», – комментирует коммерческий директор БЦ «Парк Победы» Юрий Гума.

Темпы строительства. По темпам ввода новых офисных площадей офисный рынок Москвы с начала кризиса успел пройти путь от рекордов к антирекордам. В 2014 году темпы строительства достигли максимума с 2009 года – то есть с прошлого кризиса. Тогда было введено почти 1,4 млн кв. метров офисных площадей. Затем темпы ввода замедлились, и в первом полугодии 2016 года рынок пополнился только 180 тысячами кв. метров, что стало

минимальным показателем за последние десять лет. Всего на 2016 год был заявлен ввод порядка 600 тысяч кв. метров офисных площадей, но реальные результаты, скорее всего, окажутся ниже.

«По итогам года ввод новых офисных площадей не превысит 400-450 тысяч квадратных метров, остальные проекты будут перенесены на следующий год. В 2017 году будет достигнут новый антирекордный показатель, когда будет введено 200-250 тысяч квадратных метров офисов», – говорит Юрий Гума.

В третьем квартале 2016 года в эксплуатацию было введено 100 тыс. кв. м офисных площадей, говорится в сообщении компании S.A. Ricci.

«Офисный рынок пока находится на дне, и говорить об оживлении девелоперской активности слишком рано», – отмечается в сообщении.

С начала 2016 года было введено всего 256 тыс. кв. м., а в аналогичный отчетный период 2015 года – 552 тыс. кв. м. Разница в объемах ввода первых 9 месяцев 2016 и 2015 годов в абсолютном выражении составила 296 тыс. кв. м, что эквивалентно 54% от показателя 2015 года. Для сравнения: ввод новых площадей за аналогичный период 2014 составил 1,014 млн. кв. м.

Все построенные бизнес-центры относятся к сегменту качественной офисной недвижимости класса А и В+ – 75% введенных площадей классифицированы как класс А. Всего было введено 4 объекта, из которых только БЦ «РТС Варшавский» (16 тыс. кв. м.) относится к классу В+. Совокупный объем качественных офисных площадей незначительно увеличился в третьем квартале до 15,3 млн кв. м.

Большинство новых бизнес-центров в третьем квартале было введено в зоне Садового кольца. Однако с точки зрения распределения площадей, лидером по вводу является зона ТТК, где было введено 31 тыс. кв. м (БЦ «Арена ЦСКА»), в то время как на Садовое кольцо приходится только 47% площадей.

«Сегодня девелоперы крайне осмотрительно относятся к развитию новых проектов и не форсируют строительство текущих проектов. Перенос на четвертый квартал ввода в эксплуатацию целого ряда объектов, в том числе таких крупных БЦ Neopolis (53 тыс. кв. м), ВТБ «Арена-Парк» (53 тыс. кв. м), «Башня Федерация» (Восток) (36 тыс. кв. м) дает основание ожидать более высокого показателя прироста нового предложения по итогам II полугодия. По нашим прогнозам, совокупный объем новых офисных площадей по итогам 2016 года составит около 400 тыс. кв. м», – говорит управляющий партнер S.A. Ricci. отмечает Алексей Богданов, слова которого приводятся в сообщении.

Уровень «вакантности». Средняя по рынку доля свободных площадей с начала кризиса выросла на 3,3 п. п. и сейчас составляет 17%. Наивысший рост зафиксирован в сегменте В+, где доля незанятых помещений выросла на 4,5 п. п. Это объясняется ужесточением требований к офисам класса А, в связи с чем некоторые помещения стали относиться к классу ниже. Всего в Москве пустует около 3 млн кв. метров офисных площадей.

В июле-августе наблюдается снижение «вакантности» в классе А, к концу года этот показатель может опуститься до 21-22%. Доля свободных площадей в классе В+ может снизиться до 18%.

«Мы прогнозируем дальнейшее снижение «вакантности» в классах А и В+ на фоне рекордно низких темпов нового строительства. Средний уровень «вакантности» офисов в Москве по итогам года может составить порядка 16,5%, а в следующем году опуститься до 16%. При этом доля незанятых помещений класса В- продолжит расти, поскольку продолжается процесс переезда компаний в более качественные офисы, которые стали доступнее благодаря кризису. Так, во второй половине 2014 года за офисы класса В+ запрашивали 25 тысяч рублей за кв. метр, сейчас можно снять качественный офис за 18 тысяч рублей», – комментирует Юрий Гума.⁷

⁷ По данным <http://www.domofond.ru/>

По итогам трех кварталов 2016 года в недвижимость Москвы было инвестировано 192,7 млрд руб., что на 60% превышает результат аналогичного периода 2015 года, следует из данных компании NAI Besar.

Общий объем инвестиций в недвижимость в третьем квартале 2016 года составил \$1,2 млрд (81,3 млрд руб.), что сопоставимо с объемом вложений всего первого полугодия 2016 года, из них 82% приходится на коммерческую недвижимость, 18% — на земельные участки.

По данным NAI Besar, около 30% от общего числа сделок в офисном секторе пришлось на небольшие офисные здания площадью до 2 тыс. кв. м. Кроме того, за отчетный период наблюдался рост числа сделок приобретения офисных зданий с целью реконструкции под апартаменты (18% от общего числа сделок).

В четвертом квартале 2016 года ожидается закрытие сделок на сумму порядка \$770 млн, добавляется в сообщении.⁸

ВЫВОДЫ:

Ожидается постепенное восстановление мировой экономики. В России наблюдается замедление темпов падения реального ВВП и адаптация экономики к новым условиям, наблюдаются признаки восстановления роста промышленного производства. Динамика внутреннего спроса остается слабой ввиду негативного внешнего фона, а также низкого уровня потребительской и инвестиционной уверенности. С конца 2015 г. наметилась тенденция к замедлению инфляции.

Рынок офисов Москвы стал преимущественно рублевым. Реальные ставки аренды продолжают падать. Темпы строительства замедлены и такая тенденция по прогнозам продолжится и в 2017 году. Рост вакантных площадей. Спрос на офисные помещения будет сохраняться на уровне первого полугодия, в среднем доля вакантных офисных площадей будет колебаться на уровне 16,5–18,0%.

Объекты оценки – нежилые здания административно-офисного назначения, будут пользоваться коммерческим спросом.

Источники информации: Консалтинговая компания Welhome (<http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/38919/>), аналитическая информация Интернет-проекта «Zdanie.info» (посвященный исключительно коммерческой недвижимости в Москве и всех регионах РФ), информационного агентства «РБК» и т.д.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик

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

Табл. 7. 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-3	КС-3
Общая площадь	969	12 051,2
Площадь застройки, кв. м	530	3 120,4
Строительный объем, куб. м.	3 392	47 650

⁸ По данным IRN.RU

Адрес объекта		г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
Кадастровый номер объекта		77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Обременения		Доверительное управление	Доверительное управление
Назначение здания		Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность		Хорошая, 20 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 20 мин пешком м.Бауманская
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

4.2. Оцениваемые права

Вид права на объекты оценки – право собственности, субъект права – Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь».

Земельный участок, на котором расположены объекты оценки, находится в Центральном административном округе г.Москвы наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15. Оценщику не были представлены договора аренды земельного участка, Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав собственности на оцениваемый объект и земельный участок.

4.3. Анализ местоположения

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые здания, офисные, класса «В+» расположенные рядом друг с другом на одной единой территории. Здания находятся в непосредственной близости от р.Яуза, доступность хорошая, заезд осуществляется с наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА.

На набережной Академика Туполева 15 расположен бизнес центр «Tupolev Plaza» (Туполев Плаза). Основные транспортные магистрали Москвы обеспечивают комфортный подъезд к «Tupolev Plaza» (Туполев Плаза) - это Николоямская набережная, Бауманская улица, Садовое и Третье транспортное кольцо. А в пятнадцати минутах ходьбы от «Tupolev Plaza» (Туполев Плаза) находится метро Бауманская.

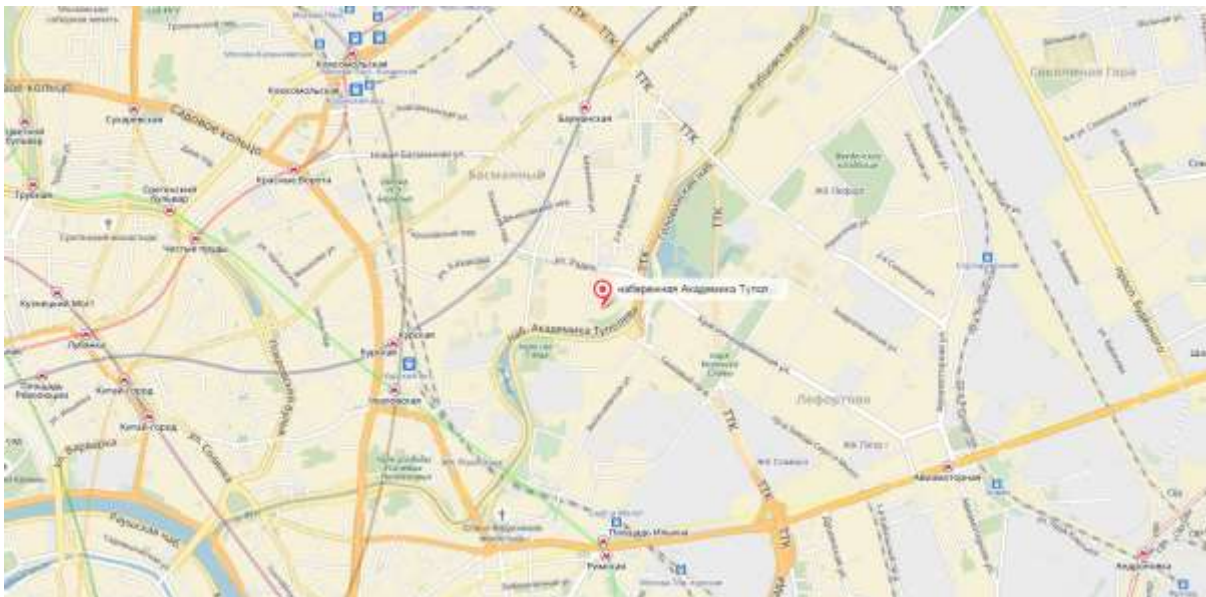


Рис.3. Месторасположение объектов оценки

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки необходимо, прежде всего, определить их наиболее эффективное использование.

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, включает 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 объектов оценки, таких как:

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

Поскольку объекты имеют нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектами функциональному назначению.

Далее рассматриваются критерии наиболее эффективного использования объектов оценки.

Потенциал местоположения. Объекты по документам представляют собой административно офисные здания. По данной характеристике наилучшее использование объектов выбрано как офисное. Здания находятся 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 офисные, торговые и складские помещения.

Правовая обоснованность. Использование объектов в качестве офисного юридически законно, так как здания зарегистрированы как нежилые.

Финансовая осуществимость. Помещения офисного здания невозможно использовать в качестве торгового или складского, так как переоборудование также требует больших затрат, поэтому эффективно использовать только в качестве офисных

Максимальная эффективность. Помещения, находящиеся в современных и новых зданиях и способны приносить доход в достаточном количестве и долгой продолжительности.

Табл. 8. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское	Офисно-административное	Торговое
Потенциал местоположения	-	+	-
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	-	+	-
Физическая возможность	-	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	1	6	1

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшим и наиболее эффективным использованием для объектов оценки является использование в качестве административно – офисных.

6. 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 оцениваемому зданию.

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.

6.1. 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. 9 Расчет коэффициента капитализации для улучшений

Показатель	Величина
Безрисковая ставка (эффективная доходность ОФЗ «Россия-46020») ⁹	8,406%
Премия за риск вложения в объект	2,00%
Премия за низкую ликвидность (срок экспозиции 9 месяцев = $8,406 \times 9/12$) ¹⁰	6,30%
Премия за качество менеджмента ¹¹	2,00%
Ставка дисконтирования	19,00%
Срок экономической жизни здания (период между капитальными ремонтами) ¹²	30
Норма возврата (по Инвуду), %	0,10%
Итого	16,8%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где}$$

⁹ <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>

¹⁰ Срок экспозиции по данным Компаний BLACKWOOD (www.blackwood.ru), PRAEDIUM (www.praedium.ru).

¹¹ Обоснование премии за инвестиционный менеджмент». //Вопросы оценки №3, 2006 г., стр. 24.

¹² Положение по организации капитального ремонта зданий в г. Москве (МГСН 301.01-96, Москва, 1996 г.)

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, 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. 10 Расчет коэффициента капитализации для земельного участка

Показатель	Величина
Безрисковая ставка (эффективная доходность ОФЗ)	8,406%
Премия за риск вложения в условиях г. Москвы	1,00%
Премия за низкую ликвидность (срок экспозиции 4 месяца)	6,30%
Итого, для земли	15,7%

В таблице ниже приведен расчёт стоимости земельного участка.

Табл. 11 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.	582 657 726	49 058 434
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	111 142 597	10 716 483

Наименование	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Коэффициент капитализации для улучшений	0,168	0,168
Коэффициент капитализации для земельной ренты	0,157	0,157
Чистый операционный доход улучшений (ЧОД), руб.	97 886 498	8 241 817
Земельная рента (ЧОД земли), руб.	13 256 099	2 474 666
Рыночная стоимость земельного участка без НДС, руб.	84 433 752	15 762 203

6.2. Расчет стоимости замещения

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости затрат на замещение улучшений объекта оценки без износа.
2. Определение величины накопленного износа улучшений объекта оценки.
3. Расчет стоимости затрат на замещение улучшений объекта оценки.
4. Определение стоимости земельного участка.
5. Суммирование величины затрат на замещение улучшений объекта оценки с учетом износа со стоимостью земельного участка.

Оценщиком производился расчет стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы (кубических метров). 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

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 2010 года определяемого по Справочнику оценщика: Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», в цены на дату оценки. Индекс пересчета цен с января 2010 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:

$$BC = (C_{01.10} \times k + \Sigma \Delta C) K \times I_{01.10-тек} V,$$

где,

BC - восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{01.10}$ - стоимость 1-ной единицы объекта-аналога в базисном уровне цен на январь 2010 г. руб.;

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

$\Sigma \Delta C1$. – 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;

$I_{01.10-тек}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату проведения оценки, по сравнению с ценами на январь 2010 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:

$$\text{ПВС} = \text{ВС} + \text{ПП},$$

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:

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

R – безрисковая ставка, %

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

Табл. 12 Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Объект аналог. Код здания по сборнику КО - ИНВЕСТ "Общественные здания" 2010 год. Код.	руб.	03.3.3.053	03.3.3.053
Справочная стоимость строительства 1 куб.м. объекта-аналога в базовых ценах на 01.01.2010 г. для условий строительства в московской области (Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2010 год) с учетом корректировок	руб.	8 681,6	10 268,5
Расчетный коэффициент удорожания стоимости СМР с 01.01.2010 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.,	-	1,591	1,591
Строительный объем объекта оценки	м ³	47 650	3 392
Восстановительная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС, руб.	руб.	658 162 080	55 415 726
Прибыль предпринимателя	%	10,66%	10,66%
Полная восстановительная стоимость	руб.	728 322 158	61 323 042

6.3. Расчет накопленного износа

Накопленный износ – это потеря стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

- Физический износ – вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построено здание, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость;

- Функциональный износ – проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- Внешний (или экономический) износ – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Расчет физического износа. Физический износ может быть вызван четырьмя группами факторов:

- Воздействие природных факторов
- Влияние технологических или функциональных факторов.
- Проявление дефектов проектирования.
- Условия эксплуатации.

Физический износ основных укрупненных конструктивных элементов зданий и инженерного обеспечения определялся в результате натурального обследования оцениваемого объекта и согласно рекомендациям «Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86» и данных таблицы ниже.

Табл. 13 Показатели физического износа зданий и сооружений¹³

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации. Капитальный ремонт может проводиться местами.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна. Отдельные элементы требуют значительного капитального ремонта
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.

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.

Общий износ оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{вн}}), \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$; $I_{\text{функ}}$; $I_{\text{вн}}$ – физический, функциональный и внешний износ соответственно.

В связи с тем, что оцениваемый объект относится к классу офисной недвижимости «В+», спрос на которые продолжает оставаться высоким и удовлетворяет своей функциональностью в конструктивном, архитектурном и техническом и прочих отношениях, Оценщик счел

¹³ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.-2001- С. 55

возможным не учитывать в настоящем отчете функциональный износ, приравняв его к нулю. Вместе с тем, текущее состояние рынка и внешнего окружения объектов оценки не дает оснований полагать, что у объектов оценки имеются признаки внешнего износа.

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

Табл. 14 Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка, объектов оценки

Наименование	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Полная восстановительная стоимость улучшений незавершенных строительством без НДС, руб.	728 322 158	61 323 042
Физический износ, %	-20,00%	-20,00%
Физический износ, руб.	-145 664 432	-12 264 608
Функциональный износ, %	-	-
Внешний износ, %	-	-
Накопленный износ, руб.	-145 664 432	-12 264 608
Стоимость улучшений по затратному подходу без учета НДС, руб.	582 657 726	49 058 434

6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе затратного подхода

Табл. 15 Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

Наименование показателя/значение	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Рыночная стоимость здания с учетом накопленного износа, руб.	582 657 726	49 058 434
Рыночная стоимость земельного участка, относящегося к зданию, руб.	84 433 752	15 762 203
Рыночная стоимость с земельным участком, рассчитанная на основе затратного подхода, руб., без НДС.	667 091 478	64 820 637

7. 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. 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 постпрогножном периоде (остаточной стоимости),
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде;
- оценка стоимости объекта.

7.1 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 пессимистический сценарий развития темпа роста арендных ставок.

Табл. 16 Динамика темпа роста арендных ставок

Показатель \ год прогнозного периода	2016 год	2017год	2018 год	Постпрогноз
Темпы роста арендных ставок	0	0	+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 эксплуатационных расходов. Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая) (см. Приложение 2 стр. 53 Отчёта, без НДС, руб.);

S – площадь, сдаваемая в аренду..

Табл. 17 Расчет потенциального дохода от аренды

г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.				
Показатель \ год прогнозного периода	2016 год	2017год	2018 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м. Исходя из анализа экспликации.	8 952,1	8 952,1	8 952,1	8 952,1
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	16 949	16 949	17 796	18 686
Темпы роста арендных ставок	0	0	+5%	+5%
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	<i>151 730 508</i>	<i>151 729 143</i>	<i>159 311 572</i>	<i>167 278 941</i>

Табл. 18 Расчет потенциального дохода от аренды

г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17				
Показатель \ год прогнозного периода	2016 год	2017год	2018 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	969,0	969,0	969,0	969,0
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	16 949	16 949	17 796	18 686
Темпы роста арендных ставок	0	0	+5%	+5%
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	<i>16 423 729</i>	<i>16 423 581</i>	<i>17 244 324</i>	<i>18 106 734</i>

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

Коэффициент недозагрузки. Коэффициент недозагрузки объекта рассчитывался по следующей зависимости:

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

где

K_n - коэффициент недозагрузки -;

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

T_c - средний период, в течение которого помещение свободно.

N_a - 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 принимал во внимание изменение коэффициента недозагрузки от следующих факторов: от площади объекта и экономической ситуации на рынках недвижимости.

Табл. 19 Прогноз коэффициента недозагрузки

Показатель \ год прогнозного периода	2016 год	2017год	2018 год	Постпрогноз
г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.				
Коэффициент недозагрузки	12%	12%	15%	15%
г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17				
Коэффициент недозагрузки	20%	25%	25%	25%

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 расходов:

- условно-постоянные:
 - расходы на текущий ремонт и другие эксплуатационные расходы;
 - налог на недвижимость;
 - арендные платежи за земельный участок;
 - расходы на страхование;
 - расходы на замещение быстроизнашивающихся элементов.
- условно-переменные:
 - расходы на управление объектом.

Величина операционных расходов для дальнейших расчётов принималась на уровне 2 500 руб. за 1 кв.м. в год без НДС с учётом тенденции их роста. Исходя из данных Управляющей компании и анализа рынка эксплуатации аналогичных объектов на рынке коммерческой недвижимости.¹⁴

7.2 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 эксплуатационных расходов (расчёт чистого операционного дохода).

7.3 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 конкретное предприятие. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по облигациям МинФин РФ,

¹⁴ «Стоимость эксплуатации объектов недвижимости. Чем меньше издержки, тем больше доход» // <http://www.irn.ru/articles/6918.html>

с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020 , составляющая 8,406% на дату оценки.¹⁵

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. 20 Расчет потенциального дохода от аренды

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											
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:

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

Π – премия за низкую ликвидность,

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

R_p – безрисковая ставка,
 L – период экспозиции,
 Q – общее количество месяцев в году.

На основании проведенных интервью с риэлторами крупнейших агентств недвижимости, период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 9 мес. Таким образом для объекта оценки $\Pi = (8,406\% \times 9/12 = 6,30\%$.

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 2-4 % (С.А. Воданюк «Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент». //Вопросы оценки №3, 2006 г., стр. 24).

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

Табл. 21 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	8,41%
Поправка на риск вложения в недвижимость, %	2,00%
Поправка на низкую ликвидность, %	6,30%
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Ставка дисконтирования (округленно), %	19,00%

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

Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (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;

С_{кап} – 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 среднесрочной 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:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n},$$

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

Показатель \ год прогнозного периода	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	8 952,1	8 952,1	8 952,1	8 952,1
Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. - год	16 949	16 949	17 796	18 686
Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.	151 730 508	151 729 143	159 311 572	167 278 941
Эксплуатационные расходы, руб.	22 380 250	22 827 855	23 284 412	23 750 100
Темп прироста эксплуатационных расходов,	-	2%	2%	2%

Показатель \ год прогнозного периода	2016 год	2017 год	2018 год	Постпрогноз
%				
Коэффициент недозагрузки	12%	12%	15%	15%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	18 207 661	18 207 497	23 896 736	25 091 841
Чистый операционный доход, руб.	111 142 597	110 693 791	112 130 424	118 436 999
Ставка дисконтирования	0,19	0,19	0,19	0,19
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,1130	0,7260	1,7260	2,2260
Фактор текущей стоимости	0,9805	0,8814	0,7406	0,6789
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	108 975 316	97 565 507	83 043 792	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	289 584 615	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	574 334 847	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, руб.	863 919 462	-	-	-

Табл. 23 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Показатель \ год прогнозного периода	2014 год	2015 год	2016 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	969	969	969	969
Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. - год	16 949	16 949	17 796	18 686
Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.	16 423 729	16 423 581	17 244 324	18 106 734
Эксплуатационные расходы, руб.	2 422 500	2 470 950	2 520 369	2 570 776
Темп прироста эксплуатационных расходов, %		2%	2%	2%
Коэффициент недозагрузки	20%	25%	25%	25%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	3 284 746	4 105 895	4 311 081	4 526 684
Чистый операционный доход, руб.	10 716 483	9 846 736	10 412 874	11 009 274
Ставка дисконтирования	0,19	0,19	0,19	0,19
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,114	0,728	1,728	2,228

Показатель \ год прогнозного периода	2014 год	2015 год	2016 год	Постпрогноз
Фактор текущей стоимости	0,9804	0,8811	0,7404	0,6787
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	10 506 440	8 675 959	7 709 692	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	26 892 091	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	53 371 386	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, руб.	80 263 477	-	-	-

8. 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:

1. Исследование регионального рынка нежилкой 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>, компании и журнала «Недвижимость и цены» октябрь

2016 года и т.д.

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. 24 Аналоги объектов оценки

Местоположение	Описание	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации
Москва, район Басманный, Спартаковская ул., 8	Двухэтажное отдельно стоящее здание общей площадью 1215 кв.м. Объект расположен в 5-ти минутах ходьбы от метро "Бауманская" на первой линии домов Спартаковской улицы. Пять отдельных входов. Открытая планировка. Высота потолков - 3 м. Выделенная мощность 150 кВт. В помещениях выполнен ремонт	1 215	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/148073041/
Москва, район Лефортово, ул. Лефортовский Вал, 5С7	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Авиамоторная. Установленная мощность 204 кВт, 3 отдельных входа. Капитальный ремонт в 2008 году (заменены все инженерные коммуникации). Установлена новая приточно-вытяжная вентиляция. Наземная парковка на 25 автомобилей. Прилегающая, огороженная территория 1210 м2 в аренде до 2060г. Установлена система контроля доступа (СКУД). Видеонаблюдение в здании и по периметру. Во всех помещениях проложена СКС. Планировка кабинетная, но при желании легко трансформируется в открытое пространство. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ.	1 300	134 616	http://www.cian.ru/sale/commercial/147404236/
Москва, район Басманный, Спартаковская ул., 10/2	Здание 2 этажа, с ремонтом.	1 340	132 811	http://www.cian.ru/sale/commercial/150088843/
Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 50	Административное здание, хороший ремонт, планировка смешанная, коммуникации центральные, сплит-система кондиционирования, мощность 50 кВт, отдельный вход, земельный участок 617 кв.м в аренде до 2031 года, парковка во дворе.	1 065	140 376	http://www.cian.ru/sale/commercial/14552416/
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	4 000	148 305	http://www.cian.ru/sale/commercial/148064969/

Местоположение	Описание	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации
	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.			
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	154 700	http://www.cian.ru/sale/commercial/149431941/
Москва, район Басманный, Спартаковская пл., 16/15С1	Здание общей площадью 13 600 м2. Состояние помещения - с отделкой. Наземная парковка: 200 м/м. Инфраструктура: ресторан, спортивный клуб с теннисным кортом, кафе. Бизнес-центр "На Спартаковской" расположен в Центральном Административном округе в 1 км.от Садового кольца и 3-5 минутах ходьбы от ст.м. "Бауманская"	13 600	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/139166581/
Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29	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	154 929	http://www.cian.ru/sale/commercial/1464819/

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.

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 соответствующем сегменте рынка коммерческой недвижимости за данный период. В данном случае аналоги представлены в октябре 2016 г., поправка не вводилась.

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 специалистами ООО «ФБК» (<http://www.fbk.ru/news/110067/13219/>), показали, что диапазон скидки составляет в секторе коммерческой недвижимости от 5 % до 10%. В результате проведения консультации с профессиональными участниками - а также общения с представителями - продавца объектов аналогов, к расчету была принята корректировка на торг в размере «-10%»

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. В зависимости от района расположения объекта-аналога цена его продажи очень сильно варьируется. Разница в стоимости определяется путем мониторинга предложений выставленных на продажу объектов недвижимости офисного назначения. Смысл данной корректировки заключается в следующем – насколько бы эти аналоги стоили дешевле в случае одинаковой с объектом оценки транспортной доступности. Обоснование и корректировки приведены по результатам консультаций со специалистами риэлторских компаний: Дельта Эстейт, т.8(495) 782 14 60 <http://www.deltaestate.ru>, "Арсенал Холдинг" (495) 784-70-50, <http://arsenal-holding.ru/>.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов офисной недвижимости. Корректировка вводится в соответствии с таблицей, приведенной в Сборниках КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2010 г. (стр.12), расчет производится путем соотношения площади оцениваемого объекта и площади объекта-аналога.

Табл. 25 Расчёт корректировки на площадь

Площадь объекта/площадь аналога	Корректирующий коэффициент
>0.25	1,25
0.25 – 0.49	1,2
0.86 – 0.85	1,1
0.85 – 1.15	1
1.16 – 1.5	0,95
>1.5	0,93

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).¹⁶ 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, поэтому применялись корректировки.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ. Чем лучше техническое состояние здания, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием зданий определяется по критерию «неудовлетворительно -

¹⁶ ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ. СНиП 3.04.01-87 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ СССР. Москва 1988

удовлетворительно - хорошо», она составляет 5-20%. Поскольку объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по техническому состоянию, то корректировка не требуется.

НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ. Наличие собственной парковки является серьезным ценообразующим параметром для современного офисного центра. Все объекты сравнения, также как и объекты оценки имеют наземную парковку, в виду этого корректировка не использовалась. Итоговая стоимость определялась как среднее значение стоимости 1 кв.м. объектов аналогов.

Табл. 26 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		148 305	154 700	147 059	154 929
Скидка на торг	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Величина скидки	руб./кв. м		-14 831	-15 470	-14 706	-15 493
Скорректированная цена	руб./кв. м		133 474	139 230	132 353	139 436
Условия рынка		окт.16	окт.16	окт.16	окт.16	окт.16
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		133 474	139 230	132 353	139 436
Местоположение		Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15	Москва, район Басманный, пер. Токмаков, 7	Москва, район Таганский, Гжельский пер., 13АС1	Москва, район Басманный, Спартаковская пл., 16/15С1	Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		-6 674	-6 962	-6 618	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		126 800	132 268	125 735	139 436
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		126 800	132 268	125 735	139 436
Масштаб объекта	кв. м	12 051,2	4000	6322	13600	14000
Корректировка	%		-7%	-7%	+5%	+5%
Величина корректировки	руб./кв. м		-8 876	-9 259	6 287	6 972
Скорректированная цена	руб./кв. м		117 924	123 009	132 022	146 408
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		117 924	123 009	132 022	146 408

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Качество отделки		евроремонт	евроремонт	простая отделка	простая отделка	евроремонт
Корректировка	%		0%	+3%	+3%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	3 690	3 961	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		117 924	126 699	135 983	146 408
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		117 924	126 699	135 983	146 408
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./ 1 кв. м	131 754				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	1 587 793 805				

Табл. 27 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элементы сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./кв. м		150 000	134 616	132 811	140 376
Скидка на торг	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Величина скидки	руб./кв. м		-15 000	-13 462	-13 281	-14 038
Скорректированная цена	руб./кв. м		135 000	121 154	119 530	126 338
Условия рынка		окт.16	окт.16	окт.16	окт.16	окт.16
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		135 000	121 154	119 530	126 338

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элементы сравнения			
			1	2	3	4
Местоположение		Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15	Москва, район Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 20С1	Москва, район Лефортово, ул. Лефортовский Вал, 5С7	Москва, район Басманный, Спартаковская ул., 10/2	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 50
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Величина корректировки	руб./кв. м		-6 750	-6 058	-5 977	-6 317
Скорректированная цена	руб./кв. м		128 250	115 096	113 553	120 021
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		128 250	115 096	113 553	120 021
Масштаб объекта	кв. м	969,0	1 215	1 300	1 340	1 065
Корректировка	%		+10%	+10%	+10%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		12 825	11 510	11 355	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		141 075	126 606	124 908	120 021
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена			141 075	126 606	124 908	120 021
Качество отделки		евроремонт	простая отделка	евроремонт	простая отделка	евроремонт
Корректировка			+3,00%	0,00%	+3,00%	0,00%
Величина корректировки			4 232	0	3 747	0
Скорректированная цена			145 307	126 606	128 655	120 021
Техническое состояние	хор	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элементы сравнения			
			1	2	3	4
Величина корректировки	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		145 307	126 606	128 655	120 021
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./ 1 кв. м	130 147				
Стоимость объекта оценки	руб.	126 112 443				

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. 28. 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.	131 754	130 147
Дисперсия (объекты аналоги)	149 815 360,33	115 708 740,25
Среднее квадратическое отклонение.	12 239,9	10 757
V коэффициент вариации	9,3%	8,3%

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.¹⁷ Коэффициент вариации составляет ниже вышеуказанного показателя для оцениваемых объектов, таким образом, выборка является однородной и достоверной, ее можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОДХОДОВ. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ. ПОДПИСЬ ОЦЕНИЩИКА

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

Табл. 29 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.	667 091 478	64 820 637
Сравнительный подход	руб.	1 587 793 805	126 112 443
Доходный подход	Руб.	863 919 462	80 263 477

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

¹⁷ По данным интернет ресурса: <http://www.simpleeconomic.ru/silems-396-1.html>

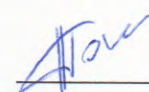
оцениваемых объектов в рамках этого подхода была определена как сумма затрат на его воспроизводство в текущих ценах. Оценка стоимости земельного участка, не входящего в состав объектов оценки, была выполнена с использованием метода остатка. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по затратному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,6.

- *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 не обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,2.
- *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 не обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,2.

Табл. 30 Результаты расчетов по подходам с учетом присвоения весов

Наименование показателя	Вес	Единица измерения	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Затратный подход	0,6	руб.	400 254 887	38 892 382
Сравнительный подход	0,2	руб.	317 558 761	25 222 489
Доходный подход	0,2	руб.	172 783 892	16 052 695
Рыночная стоимость здания, руб.			890 597 540	80 167 566
Рыночная стоимость здания, округленно руб.			890 598 000	80 168 000

Оценщик I категории



П.В. Токарев

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

	
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

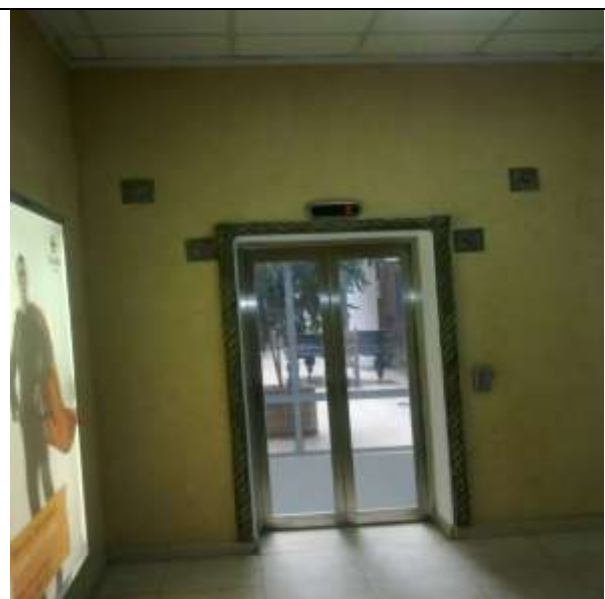


Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования

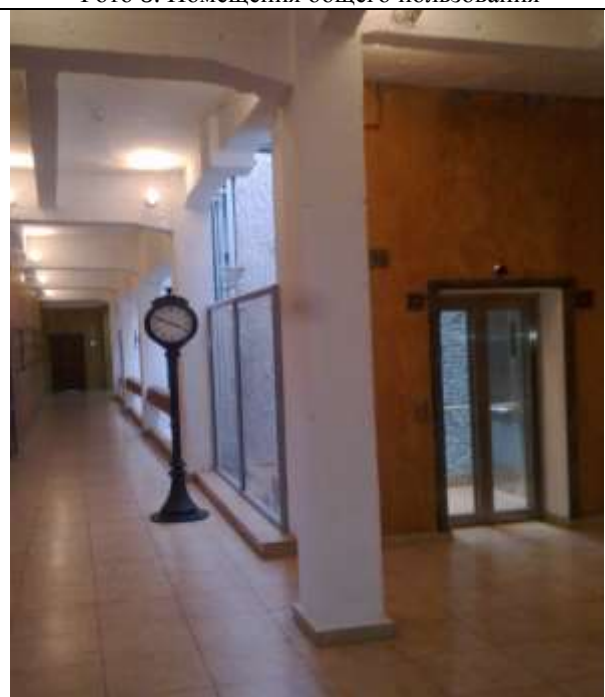


Фото 10. Помещения общего пользования

Фото объектов оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Аналитическая и ценовая информация

Объект: Москва, район Басманный, Спартаковская ул., 8

Цена: 182 250 000 руб.
130 000 руб./кв.м

Описание: Небольшой торговый комплекс с парковкой и подземным гаражом. Общая площадь 1211 кв.м. Объект расположен в 5-ти минутах ходьбы от метро "Бауманская" на границе района Спартаковский и района Басманный. Открытая планировка. Высота потолков - 3 м. Выделенная мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт, оформлены долгосрочные договоры аренды. Здание имеет панорамную архитектуру. Есть возможность увеличить площадь до 1000 кв.м на свой усмотрение. Разработана концепция организации торговли на 10 торговых мест. Ресторан на 150 мест.

Детали:
Площадь помещений: 1 211 м²
Этажей в здании: 1

Агентство: Deltaestate

Дополнительные услуги:
Расчитать стоимость торгово-офисного помещения

Контакты: Добавить в избранное, Комментарий, Показать карту, Экспорт, Подписать

Идентификатор: ЦИАН ID 834864

Объект: Москва, район Лефортовский, ул. Лефортовский Вал, 5С7

Цена: 175 000 000 руб.
134 416 руб./кв.м

Описание: Здание (СКЗ) 10-этажное, типичное для района. Уникальное предложение 204 кв.м. 3-х этажные входы. Капитальный ремонт в 2009 году (замена всех инженерных коммуникаций). Установка новой приточно-вытяжной вентиляции. Наземная парковка на 25 автомобилей. Прилегающая охраняемая территория 1210 м² в районе до 2500 м. Улучшенная система контроля доступа (СКЗ). Видеонаблюдение в здании и на территории. Во всех помещениях установлены кондиционеры, на первом этаже трансформируется в открытое пространство. Возможность реконструкции здания на факте здания. Количество этажей: 10, здание является (одноэтажным). Планировка: свободная. Отделка: с отделкой после ремонта. Внутренняя отделка: современная. Оборудование: современное. Возможности: видеонаблюдение, контроль доступа, охраняемая территория. Парковка: наземная. Капитальный ремонт: проведен. Инфраструктура: современная, кафе, рестораны, банк, ЛТЗ 25000.

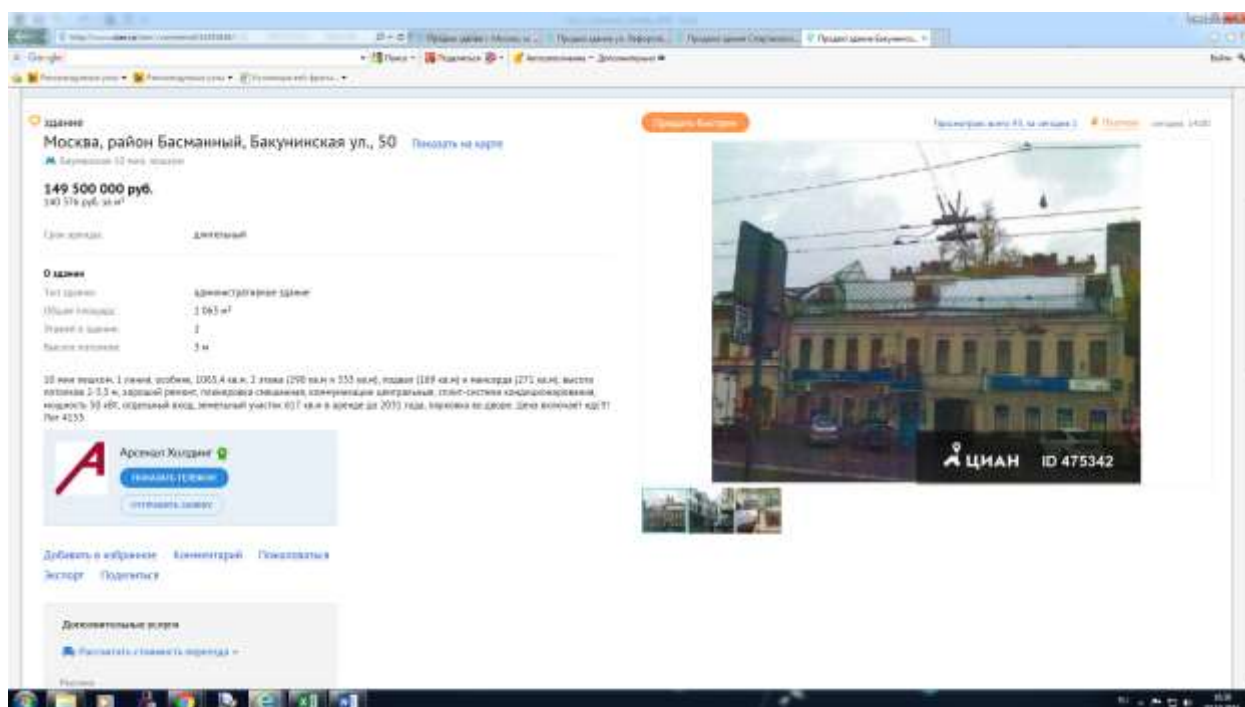
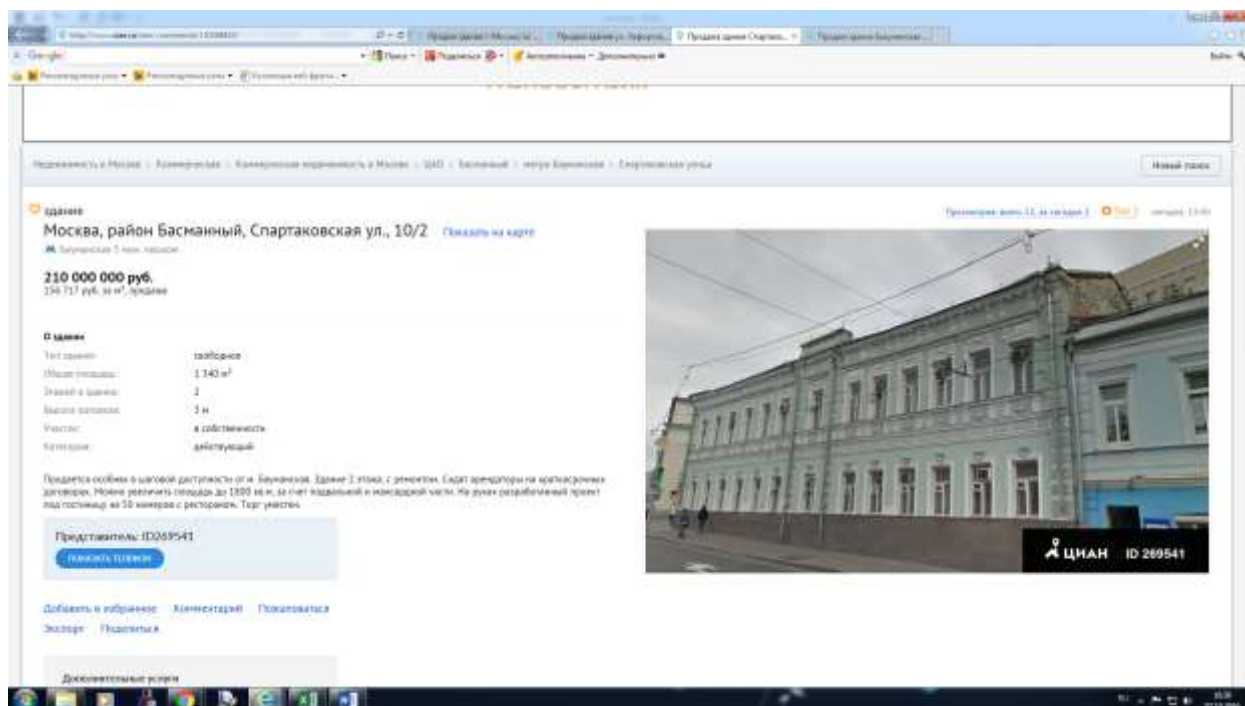
Детали:
Тип здания: Административное здание
Площадь помещений: 1 380 м²
Этажей в здании: 1

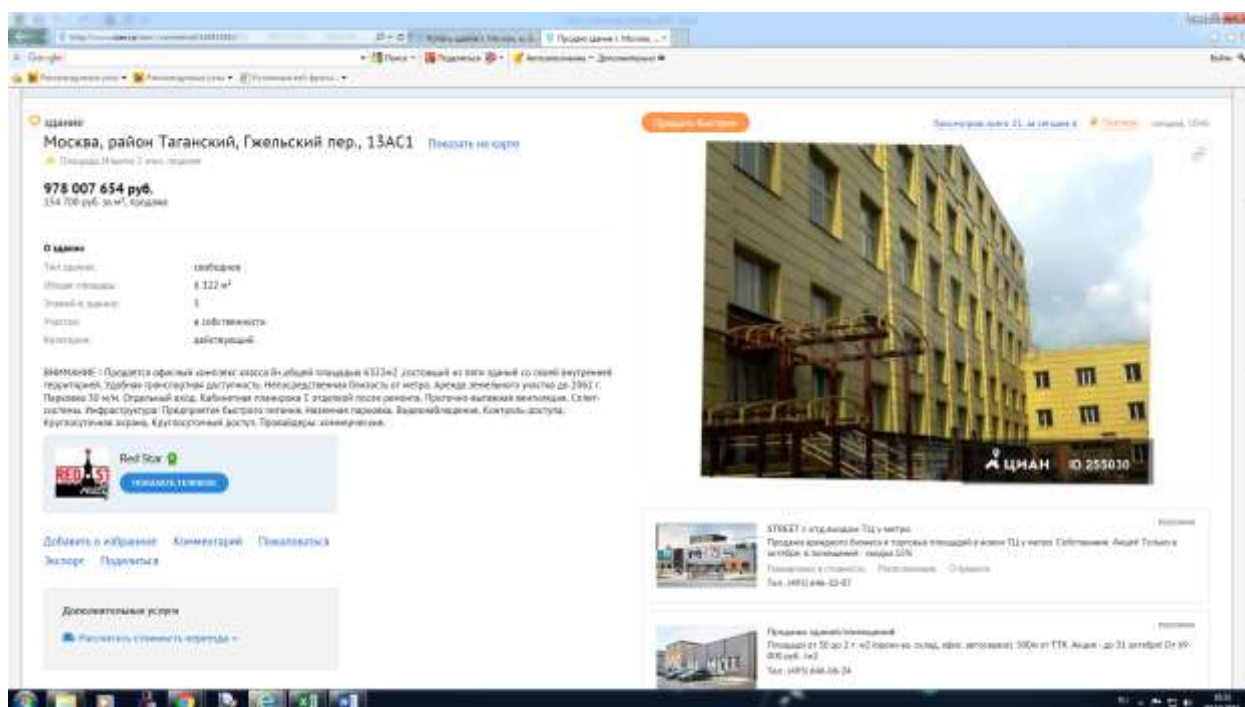
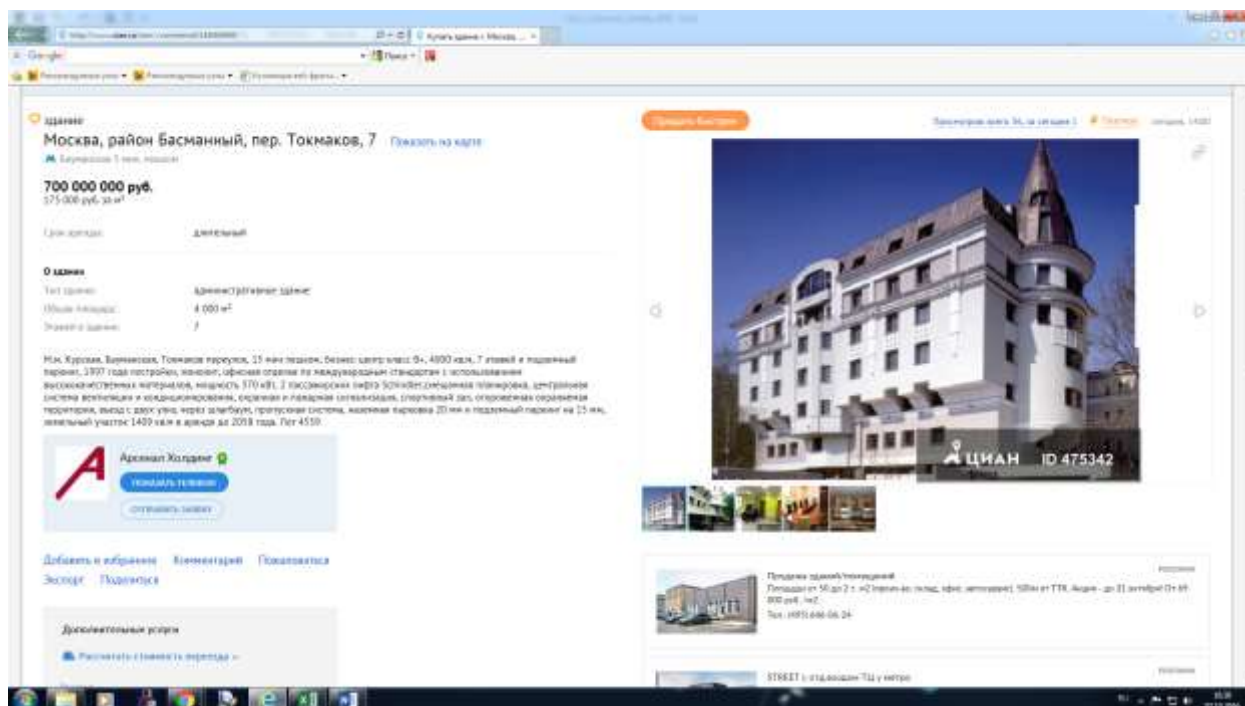
Агентство: Bantank Real Estate

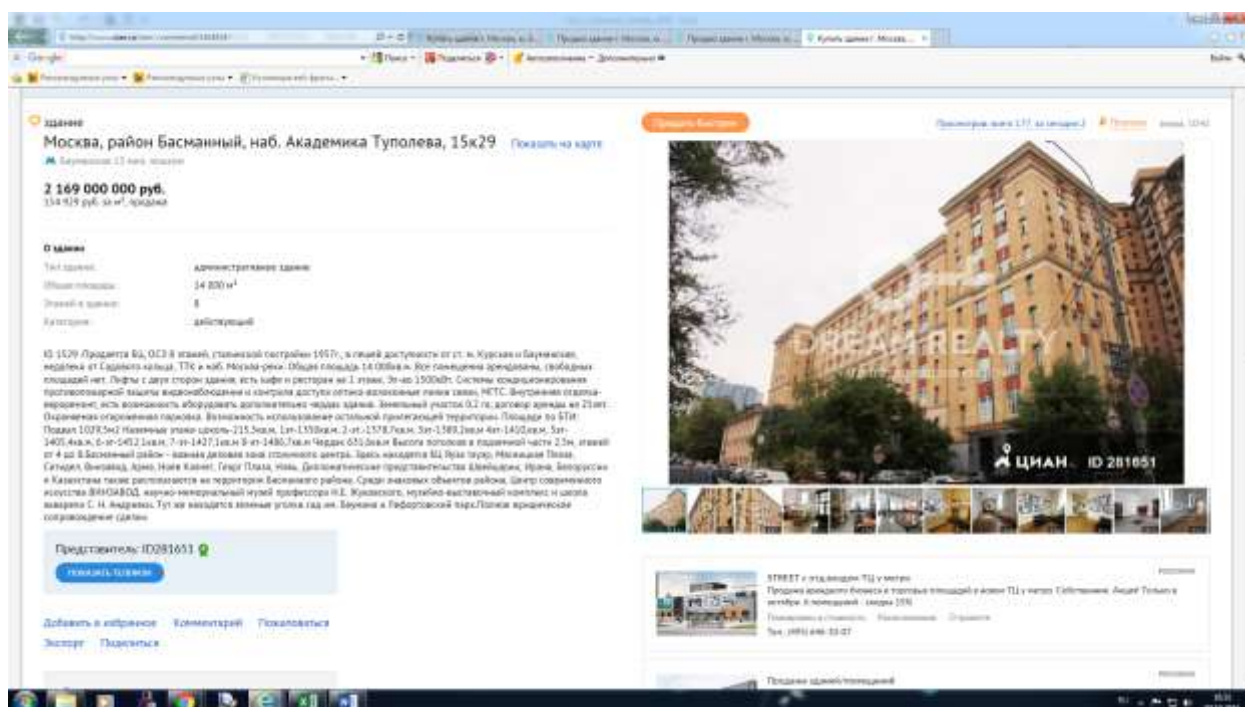
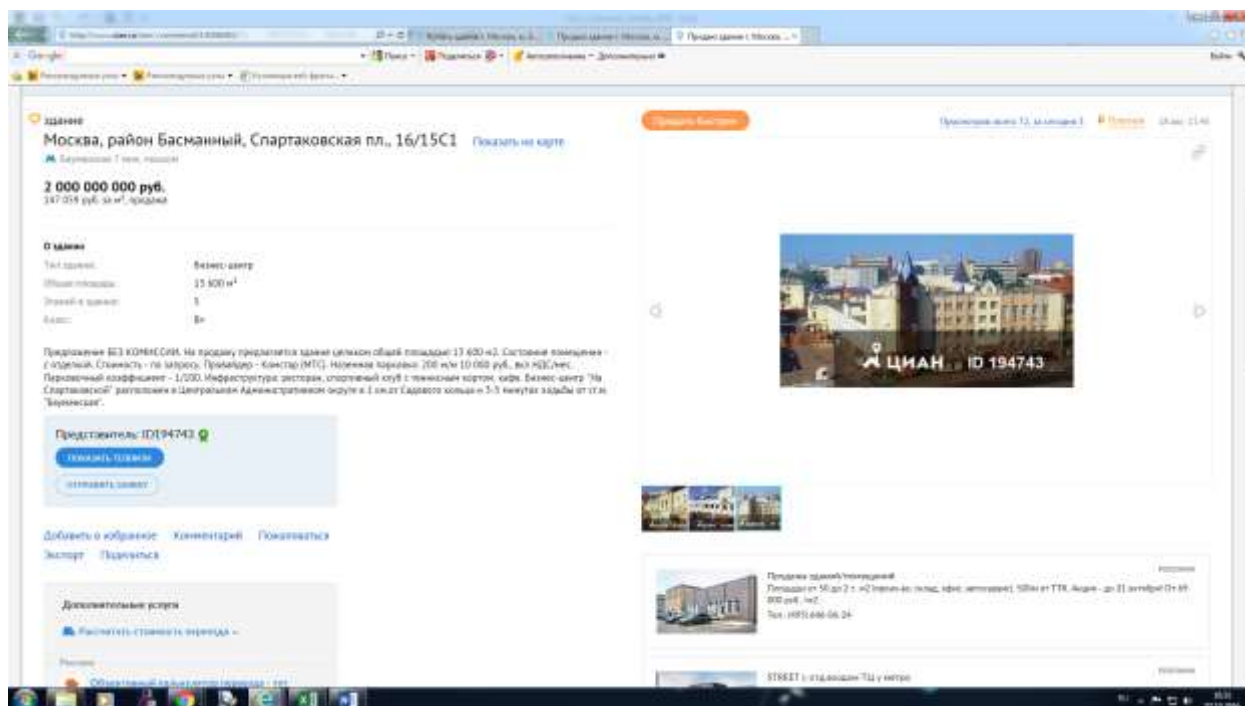
Дополнительные услуги:
Расчитать стоимость торгово-офисного помещения

Контакты: Добавить в избранное, Комментарий, Показать карту, Экспорт, Подписать

Идентификатор: ЦИАН ID 28717







Яндекс Минфин РФ, облигации Академика Туполева 15

← → ↻ akademika-tupoleva-15-korp-17.urberia.ru/offices/527498 ☆

Курская (20 мин. пешком)
Академика Туполева набережная 15 корп. 17, ЦАО

Скачать презентацию
Напечатать презентацию

Планировка

Условия аренды

Расходы	Руб за м² в год	Руб./месяц	Итого руб. в год
Базовая ставка аренды	20 000	376 566	4 520 000
Эксплуатационные расходы	Включены в базовую ставку	—	—
Коммунальные платежи	Включены в базовую ставку	—	—
Налогообложение	0 НДС включен в базовую ставку	—	—
Итого (включая налоги)	20 000	376 566	4 520 000

Комиссия агентства 0%

К сожалению, офис арендован
Посмотрите доступные аналогичные офисы или воспользуйтесь поиском по всей базе

Свободные площади*

226 м²
20 000 руб./м²

237 м²
20 000 руб./м²

251 м²
20 000 руб./м²

715 м²
20 000 руб./м²

*Актуальность информации уточняйте у наших менеджеров.
Кликните на офис для просмотра подробной информации

ДС 15 Тополь ЛТ ...doc

Показать все

22:53 06.10.2019

[illegible]

Документы по объектам оценки

- Письмо о недозагрузке №-101016-01 от 10 октября 2016 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 мая 2012 года. Здание, площадь 969 кв.м;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 04 мая 2012 года. Здание, площадь 12051,2 кв.м
- Копия Технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.
- Копия Технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Инвест Сити»

Российская Федерация, 115432, город Москва, проезд Проектируемый №4062, д. 6, стр. 1, тел. 8(495)984-55-01

Исх. №Т-101016-01
от 10 октября 2016 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%.

Генеральный директор
ООО «УК «Инвест Сити»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»



/Д.А.Соболева/



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

Дата выдачи: 04 МАЙ 2012

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

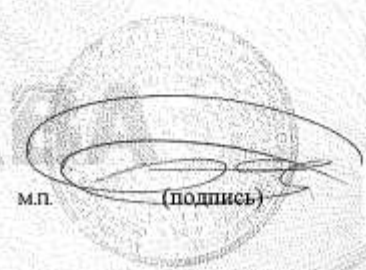
Кадастровый (или условный) номер: 70403

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

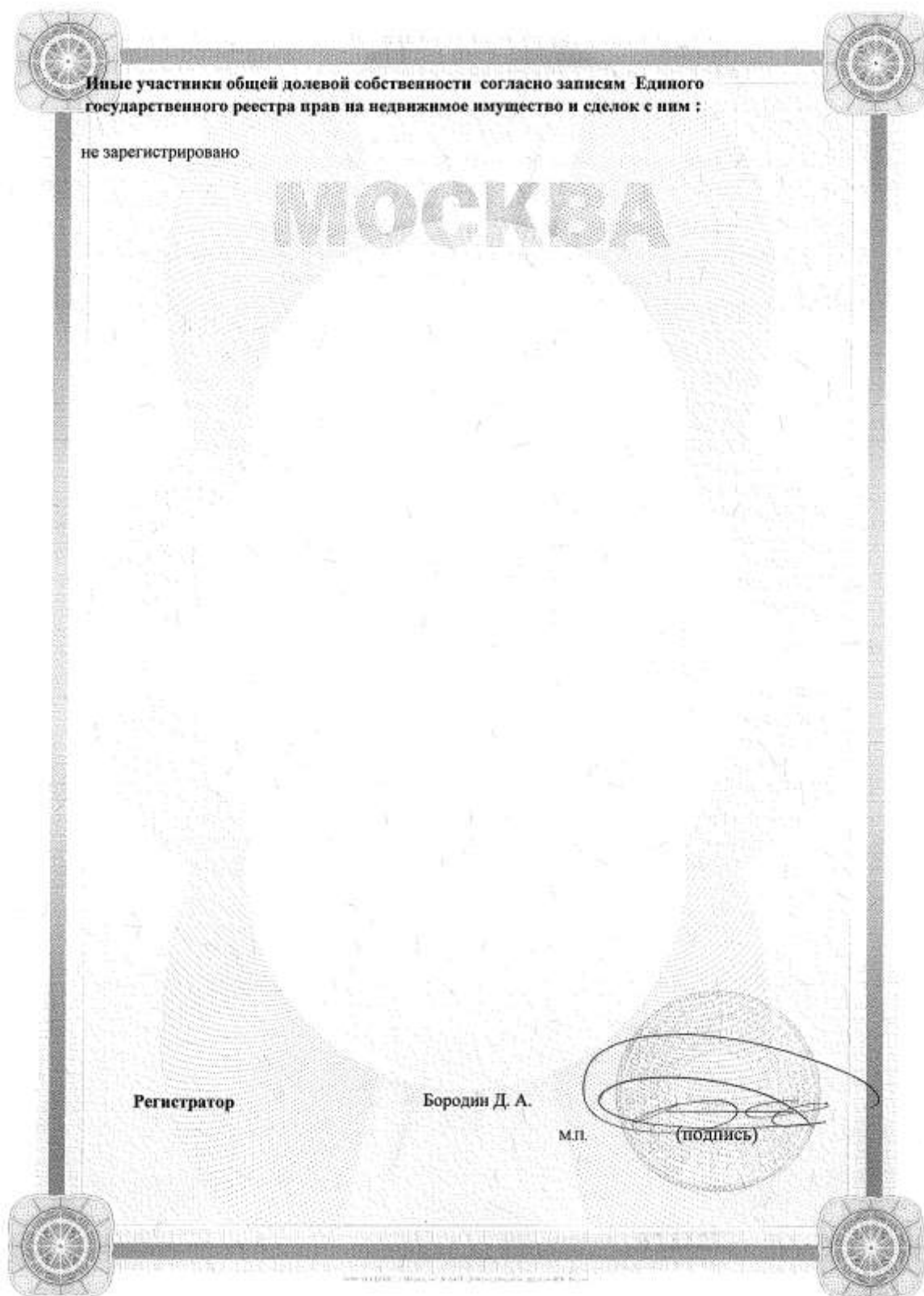
Бородин Д. А.

м.п. (подпись)



77-АН 794877







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. 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

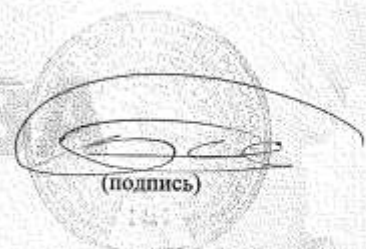
Кадастровый (или условный) номер: 248992

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.

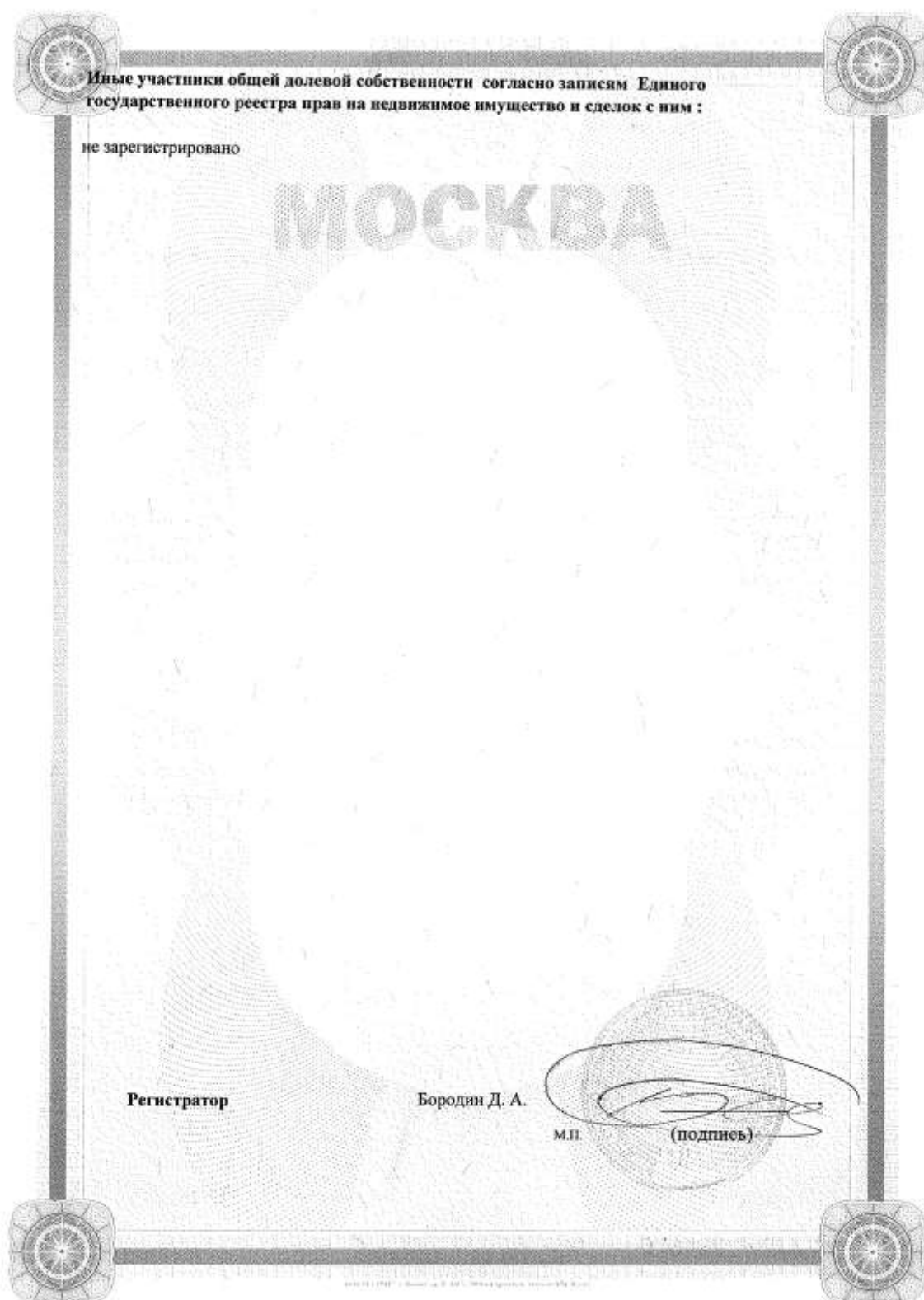
М.П.



(подпись)

77-АН 794876







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

М. П. Тимин

М.П.

Тимин МВ
(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	Позтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к позтажным планам здания	15-24
10	Отметки об обследованиях	25

Общие сведения

1. Назначение: нежилое
2. Год постройки: 1923 г.
3. Протяженность: -
4. Площадь: 12051,2 м2
5. Объем: 47650 м3
6. Примечание: -

Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

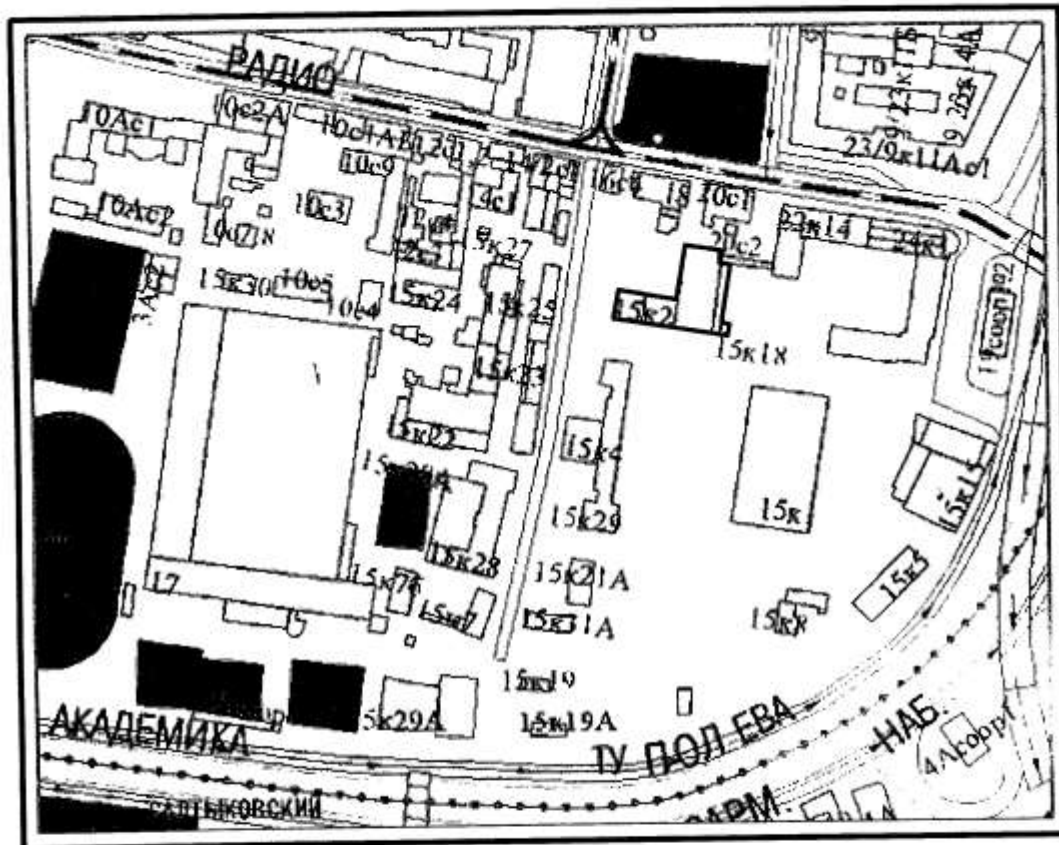
Экспликация площади земельного участка, кв. м.

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

Состав объекта

[illegible]

Ситуационная схема



Условные обозначения:

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



Здание

Здание

100

A horizontal number line with arrows at both ends. It is marked with integers from -10 to 10. There are two points plotted: one at -4 and one at 2. Each point is represented by a solid black circle.

Ограждения

Расследовательность	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
	Схема земельного участка		
Лист 1			
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.2007	Выполнил	Исаев С.В.	
	Посверил	Ступов С.А.	

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

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

№ из плана (литера)	Часть здания (строения), пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м.
			в расчет объема	застройки		
лит.А	Здание					
	цокольный этаж		3099,1	3099,1	4,20	13016
	1этаж		2675,1		3,40	9095
	2 этаж		2657,2		3,40	9034
	3 этаж		2492,3		3,40	8474
	технический этаж		2433,5		3,30	8031
	крыльцо			21,3		
			Всего	3120,4		47650

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

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.												
Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРЭС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	от АГВ		централизованное	жидким газом		механические	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

№ 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 конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 к гр. 8 100	Тек. 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		
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	сборные	14	1	14	40	6		
			железобетонные							
		междуэтажные	сборные							
			железобетонные							
4	Кровля	надподвальное		4	1	4	40	2		
		мягкая	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							
		лифты	есть							
9	Прочие работы	компьютерн. сети	есть	9	1	9	45	4		
		отмостка								

Итого 100 x 100 x 44
44 x 100 = 44
% 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 пристроек и других частей зданий, определяемых формулами													
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	№ таблицы	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.
						удел. вес	груп. капит.	сложн.	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

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
лист 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

Лит. А	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
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			

[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			

[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 помещений	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 помещения		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 помещения		32,1	32,1			
		37	офисное помещения		29,9	29,9			
		38	офисное помещения		20,8	20,8			
		39	офисное помещения		21,0	21,0			
		40	подсобное		2,0		2,0		
		41	умывальная		4,4		4,4		

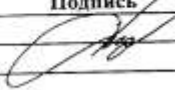
[illegible]

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 помещений	Примечания
					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 помещение		14,0	14,0			
		57	офисное помещение		16,5	16,5			
		58	офисное помещение		19,3	19,3			
		59	офисное помещение		23,0	23,0			
		60	офисное помещение		12,7	12,7			
		61	офисное помещение		24,2	24,2			
		62	подсобное		5,7		5,7		
		63	офисное помещение		31,5	31,5			
		64	офисное помещение		25,8	25,8			
		65	офисное помещение		24,5	24,5			
		66	офисное помещение		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.		Стулов 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

Н.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	Позтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к позтажным 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]

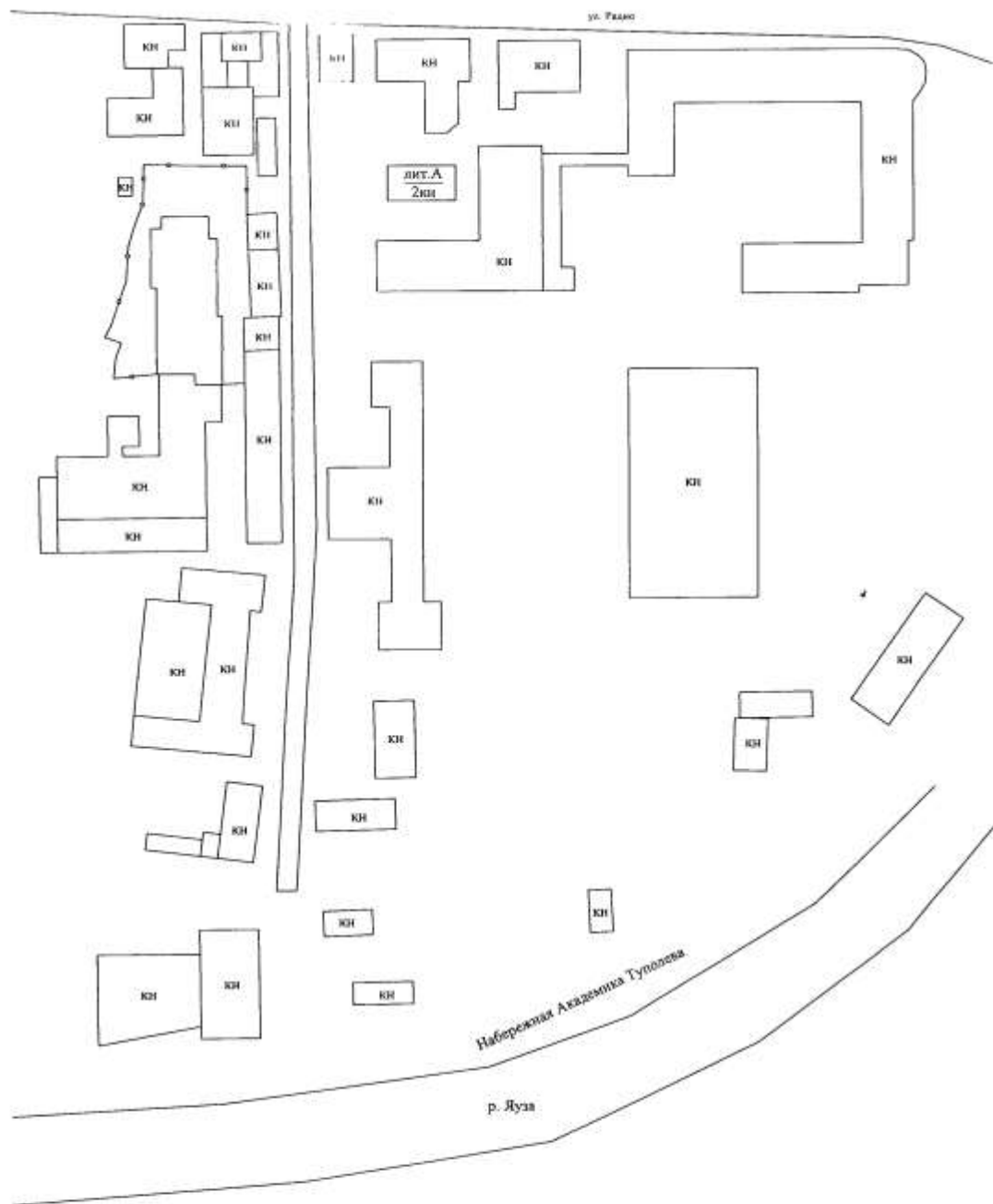
[illegible][illegible]

100

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

11

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



Условные обозначения :

лит. А 2кв	Здание
кв	Здания
— — — — —	Ограждения

Роснедвижимость	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.2007	Выполнил	Исаев С.В.	<i>[Подпись]</i>
	Проверил	Стузов С.А.	<i>[Подпись]</i>

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

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

№ на плане (литера)	Часть здания (строения), пристройки	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м.
			в расчет объема	застройки		
лит.А	Здание	24,93*11,90	296,7	296,7	13,60	4035
	выход на кровлю	9,98*3,94	39,3		2,20	86
	крыльцо	5,20*3,50		18,2		
			Всего	314,9		4121

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

II. ВЛАДУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ), кв. м:											
Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРЭС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ		централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
969,0	969,0	-	969,0	-	-	969,0	-	-	969,0	-	

Стр.7

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

физического износа

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 8 100	Тек. 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	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		8	1	8	45	4		
		керамическая								
6	Проемы	деревянные створные		10	1	10	50	5		
		заводского изготав.								
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							
		лифты	есть							
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	45	4		

Итого 100 х 43 = 43
% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$
43 х 100 = 43

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

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	х			100	х			100	х	
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	х			100	х			100	х	

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

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	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.
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	4121	1,80	141680	43	79341

Стр.9

[illegible]

Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

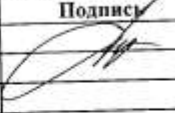
Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика

[illegible]

Отметки об обследованиях

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160A1B40R0218

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»

Адрес места нахождения на основании Устава: 1115516, 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	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) рублей	Не устанавливается	11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,23%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» января 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» января 2016 г.	по «23» января 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 7 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 ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

САО "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 /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 24/01/2016 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160A1B40R0230

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Токсарев 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 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек) рублей	Страховая премия 6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,13%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» февраля 2016 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» февраля 2016 г. по «19» февраля 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

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 САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 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 САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: САО «ВСК», 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4

Агентство (Кульмичи) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»: 109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12

От имени Страховщика:

_____/ Т.А. Калашникова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 26 января 2016

