L&T consult

Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»

ОТЧЕТ № 5-ДП-ЛТ/Т-18/О

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

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

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

Дата оценки: 29 марта 2018 г.

Дата составления: 29 марта 2018 г.

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

ОЦЕНШИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2018 год

L&T consult

Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением №5 от 28 марта 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 5-ДП-ЛТ/Т-18/О

Дата оценки: 29 марта 2018 г.

Дата составления: 29 марта 2018 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 № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.

Объект права/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	**77:01:0003006:1061**	**12 051,2**	**1 013 507 000**
Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	**77:01:0003006:1033**	**969**	**83 706 000**

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

Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1.

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

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт» Лабзин А.Ф.

«29 » марта 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Исходные данные. Задание на оценку 4
1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки 6
1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка 7
1.5. Заявление Оценщика 8
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 8
2.1. Объем и этапы исследования 8
2.2. Используемая терминология 9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 11
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 12
3.3. Оцениваемые права 13
3.4. Анализ местоположения 13
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 14
5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ 15
5.1. Макроэкономические показатели экономики России 15
5.2. Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы 22
5.3. Рынок офисной недвижимости г. Москвы 26
5.4. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы 33
5.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости 34
5.6. Выводу по анализу рыночной ситуации 36
5.7. Подходы к оценке объектов недвижимости 36
5.8. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 38
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 39
6.1. Выбор метода и горизонта расчета 40
6.2. Определение действительного валового дохода (ДВД). 41
6.3. Определение чистого операционного дохода. 43
6.4. Определение ставки дисконтирования 43
6.5. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе доходного подхода 45
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 48
7.1. Выбор единиц сравнения 49
7.2. Расчёт стоимости объекта оценки 49
7.3. Подбор аналогов для объекта оценки 49
7.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки 53
7.5. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов 57
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ 60
9. Список использованной литературы и источников информации 62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 110

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Оцениваемые объекты	• Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 • Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17
Вид права **Субъект права**	Общая долевая собственность. Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Существующие ограничения и обременения	Аренда. Доверительное управление
Результаты последней переоценки (без НДС), руб.:	• Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 954 102 000 руб. • Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 83 084 000 руб.
Результаты, полученные при применении (без НДС), руб.:	-
Затратного подхода	• Не использовался
Доходного подхода	• Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 681 650 000 руб. • Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 –52 390 000 руб.
Сравнительного подхода	• Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 511 293 000 руб. • Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 130 679 000 руб.
Итоговая стоимость, (округленно, без НДС), руб.	• Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 013 507 000 руб. • Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 83 706 000 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Для целей переоценки имущества фонда.
Дата оценки:	29 марта 2018 года

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 5 от 28 марта 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Цель оценки:	Определение стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Назначение оценки (Предполагаемое	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».

использование):	
Применяемые стандарты оценки 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.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	29 марта 2018 г.
Период проведения оценки:	28-29 марта 2018 г.
Дата составления отчета:	29 марта 2018 г.

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: **Юридический адрес** **Контакты.**	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24
Реквизиты	р/с 40701 810 9 0037 8043396 в АО « ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101 810 0 0000 0000243 БИК 044525243

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт» в лице Генерального директора Лабзина Андрея Федоровича
Место нахождения: **Юридический адрес** **Контакты.**	115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 ПАО Сбербанк России, г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 180A1B40R0051 от 26.12.2017 г. Срок страхования с 24 января 2018 г - 23 января 2019 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.

Токарев Павел Викторович	• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • 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 • № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.
Контактная информация	Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались

1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

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

1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по определению стоимости объектов оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки документов», характеризующей количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов 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.
- Предполагалось, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объектам оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик не проводил никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Все расчеты по объектам оценки и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов, не приводится.
- Все расчеты стоимости объектов оценки произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.
- С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта Оценщика, Оценщиком максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объектов с учётом следующих допущений:

  - характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объектов, представленных на рынке, как правило, всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если информация не представлена в объявлении, то объект-аналог обладает типичными (стандартными) для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не

указаны причины, почему Оценщик считает иначе).

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

1.5. Заявление Оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- 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.
- «Ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни Оценщик (Токарев Павел Викторович) не являются учредителем, собственником, акционером, участником (членом), кредитором, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика.
- В отношении объекта оценки ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни оценщик (Токарев Павел Викторович), не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Заказчик не является ни кредитором, ни страховщиком исполнителя (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») и оценщика (Токарева Павла Викторовича).
- Исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

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

- физические характеристики и техническое состояние объекта оценки;

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

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

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

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- 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.

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком (фотографии объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета «Фотографии объекта оценки»), и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным далее:

1. Свидетельства (копии) о государственной регистрации права собственности.
2. Технические паспорта (копии).
3. Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки предоставлена в таблице далее.

Табл. 5. Технические параметры объектов оценки

Адрес объекта		**.г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17**	**г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2**
Год постройки		1880	1923
Принадлежность к памятникам архитектуры		нет	нет
Класс конструктивной системы (после реконструкции)		КС-1	КС-1
Общая площадь		969	12 051,2
Площадь застройки, кв. м		530	3 120,4
Строительный объем[1], куб. м.		3 392	47 650
Кадастровый номер объекта		77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость[2]		19 131 926,31	1 249 079 678,83
Обременения		Доверительное управление. Аренда	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания		Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность		Хорошая, 10-15 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 10-15 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.
Вешняя отделка		Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады

[1] Расчетный показатель. Расчет Оценщика на основании паспорта БТИ.

[2] По данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Адрес объекта		**.г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17**	**г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2**
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее

Таким образом, функциональное назначение и техническое состояние объектов недвижимости обеспечивает их коммерческую привлекательность, что требует применения доходного и сравнительного подходов. Согласно приведённой в настоящем Отчёте классификации объектов офисной недвижимости, , объект оценки – здание - относится к классу «В+».

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

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

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

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

Рис.1 Расположение объектов оценки представлено на схеме.

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Поскольку объекты имеют нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этих объектов, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению. Далее рассматриваются критерии наиболее эффективного использования объекта оценки.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование

недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

Табл. 6 Определение факторов наиболее эффективного использования

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

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

5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

5.1. Макроэкономические показатели экономики России

Мировая экономика[3]. Международный валютный фонд сообщил, что ожидает, что в 2018 году глобальный рост составит 3,9%, а в 2019 году - на 0,2 процентных пункта больше от темпов роста, которые он прогнозировал в октябре. Это будет самое быстрое расширение с 2011 года.

Фонд заявил, что изменения в налоговом кодексе США, одобренные в декабре, несут ответственность примерно за половину роста.

«Пересмотр отражает ускорение мировой динамики роста и ожидаемое влияние недавно одобренных изменений налоговой политики США», - говорится в докладе, опубликованном в преддверии Всемирного экономического форума, прошедшего в Давосе, Швейцария.

МВФ ожидает, что экономика США вырастет на 2,7% в 2018 году, значительно быстрее, чем предыдущий прогноз - рост на 2,3%. В 2019 году рост замедлится до 2,5%, но это все же

[3] По данным http://www.ereport.ru/reviews/rev201801.htm

намного быстрее, чем предыдущий прогноз МВФ - на 1,9%.

Ведущие торговые партнеры Америки также получат преимущества, особенно в Канаде и Мексике.

Но фонд предупредил, что положительные последствия налоговых изменений в США, которые включают более низкую ставку для корпораций, будут мимолетными. В докладе говорится, что истекающие налоговые льготы и более высокие бюджетные дефициты, вызванные сокращением налогов, заставят экономику расти более медленными темпами, начиная с 2022 года.

МВФ нашел другие причины для оптимизма, заявив, что были «заметные сюрпризы» более быстрого роста в Европе и Азии.

Ожидается, что экономика Еврозоны вырастет на 2,2% в этом году и на 2% в 2019 году, по сравнению с более ранними оценками в 1,9% и 1,7%. Рост в этом году достигнет 6,6% в Китае и 7,4% в Индии.

«Это очень хорошие новости ... но политическим лидерам нужно помнить, что рост отражает множество обстоятельств, которые не будут продолжаться», - сообщил Морис Обстфельд, экономический советник МВФ.

Он сказал, что разработчики политики должны воспользоваться возможностью для «сложных реформ» для решения проблемы неравенства, сокращения задолженности и подготовки к следующему кризису, который, по его словам, может быть «ближе, чем мы думаем».

Великобритания, которая выйдет из Евросоюза в марте 2019 года, станет одной из немногих стран, в которых не ожидается более сильный рост. В настоящее время МВФ ожидает, что в 2018 и 2019 годах экономика страны увеличится всего на 1,5%.

МВФ сообщил, что мировая экономика, скорее всего, сохранит свой импульс в краткосрочной перспективе, не допуская коррекции на финансовых рынках.

Но фонд также выявил несколько факторов риска, которые могут препятствовать росту в долгосрочной перспективе, включая неравенство, изменение климата, политическую нестабильность и «политику, ориентированную на будущее», которая может привести к барьерам в торговле.

Текущая ситуация в экономике России. Март 2018. [4]

По оценке Минэкономразвития России, в январе **рост российской экономики** ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

[4] По данным Министерства экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb)

Рис.2 Динамика промышленного производства

В феврале оперативные **показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику**. В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17).

По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года.

Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре).

Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17).

Рис.3 Динамика розничного товарооборота

Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).

Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике.

Рис.4 Динамика инвестиций в основной капитал

Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

В январе 2018 года **уровень безработицы** с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума.

На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы.

Рис.5 Динамика уровня безработицы

Как и ожидалось, **динамика заработных плат** за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в

декабре увеличились на 6,2 % г/г – это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.6 Динамика реальной заработной платы

В феврале **потребительская инфляция** сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов – 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее).

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.7 Динамика показателя инфляции

По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

В январе продолжился устойчивый приток средств на **банковские депозиты**. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки).

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис.8 Приток средств на банковские депозиты

Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе

Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий **банковского кредитования**, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4кв17 кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 года (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4кв17 также продолжилось постепенное смягчение ряда неценовых условий банковского кредитования для розничных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.

Источник: Банк России , расчеты Минэкономразвития России.

Рис.9 Динамика кредитных ставок

Прогноз[5]. По данным Минэкономразвития, прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Все три варианта прогноза предусматривают:

[5] По данным http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20160506

- сохранение уровня инфляции на уровне 4 % на протяжении всего прогнозного периода;

- фиксацию базовой цены на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долларов за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года);

- снижение зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

За основу взят базовой вариант прогноза, в который заложены следующие параметры:

1. Замедление мирового экономического роста до 2,8 % к 2020 году, в том числе за счет замедления темпов роста в Китае и в других развивающихся экономиках.

2. Неблагоприятная демографическая ситуация в России.

3. Сохранение цен на нефть марки «Юралс» на текущем уровне до окончания действия соглашения об ограничении добычи нефти (до марта 2018 года).

4. Сохранение финансовых и экономических санкций.

5. Ослабление рубля (курс рубля составит 64,7 – 68,0 рублей в среднем в 2018- 2020 годах).

Табл. 7 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Валовый внутренний продукт, темп роста %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой			2,2	2,6	3,1
консервативный			0,8	0,9	1,5
Цена на нефть «Юралс», долл./барр.					
базовый	41,7	49,0	43,8	41,6	42,4
целевой			43,8	41,6	42,4
консервативный			36,8	35,0	35,0
Курс доллара, в среднем за год, рублей					
базовый	66,9	59,7	64,7	66,9	68,0
целевой			64,2	66,0	67,4
консервативный			70,3	70,8	73,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,7	4,0	4,0	4,0
целевой			4,0	4,0	4,0
консервативный			4,3	4,0	4,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,1	3,9	1,3	1,5
целевой			3,9	1,5	2,0
консервативный			2,9	0,2	0,8
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,2	2,1	1,1	1,2
целевой			2,3	1,4	1,7
консервативный			1,2	0,2	0,6

Источник: Минэкономразвития России

При всех, казалось бы, негативных параметрах в рамках базового сценария прогноза Министерство экономического развития Российской Федерации все же планирует увеличить темпы роста российской экономики с 2,1% в 2017 году до 2,3 % к 2020 году. Это будет возможно, по мнению Министерства, за счет увеличения инвестиций в основной капитал (рост инвестиций ожидается на уровне 5,3% в прогнозном периоде за счет программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, создания эффективного механизма государственно- частного партнерства) и реализации Правительством Российской Федерации ряда приоритетных проектов (программы по повышению производительности труда и программы «Цифровая экономика»).

Кроме того, Министр экономического развития Российской Федерации

официально заявляет и о росте реальных заработных плат работников. В 2018 году рост составит почти 4 % и в 2019 году – 1,3%. Прогнозируется и рост реально располагаемых доходов населения.

Кроме того, российская экономика испытывает очень серьезные демографические ограничения. Минимум рождаемости был зафиксирован в 1999 году, это то поколение, которое сейчас выходит на рынок труда (18 лет), соответственно экономика будет испытывать дефицит в кадрах. Следовательно, экономический рост будет осуществляться за счет роста производительности труда, интенсификации производства.

Даже с учетом инфляции в 4 % фактически произойдет сокращение расходов на социальную сферу: на здравоохранение и образование. Согласно проекту федерального бюджета, запланирован рост расходов по статье здравоохранение с 452,5 млрд рублей в 2017 году до 453,7 млрд рублей в 2018 году, на образование планируется рост с 630 млрд рублей до 648 млрд рублей. С учетом инфляции расходы на здравоохранение сократятся на 4%, на образование чуть больше чем на 1%. Данные расходы напрямую связаны с развитием человеческого капитала, а, следовательно, косвенно влияют и на экономический рост.

5.2. Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы

Рынок коммерческой недвижимости: итоги 2017 года и прогноз на 2018 год.

Инвестиции[6]. Рынок коммерческой недвижимости России продолжит восстанавливаться в 2018 году. По итогам этого года объем инвестиционных сделок с офисами, торговыми центрами и складами может достигнуть $5 млрд. Такой прогноз содержится в исследовании международной консалтинговой компании JLL. В своих подсчетах консультанты учитывают только инвестиционные сделки на рынке, исключая покупку земельных участков и прямую продажу жилья конечным пользователям.

В четвертом квартале 2017 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, по подсчетам JLL, составил $1,9 млрд. Это на 88% превысило результат аналогичного периода 2016-го. В целом за прошлый год объем транзакций вырос на 9% по сравнению с 2016-м и достиг $4,6 млрд.

«2017 год запомнился ростом инвестиций в торговую недвижимость, на которую пришлось 40% от общего объема, далее следуют офисы — 34%. Сектор ретейла лидировал на протяжении всего года, а в четвертом квартале значительный вклад внесла сделка по покупке компанией Fort Group портфеля из пяти торговых центров», — вспоминает руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ Олеся Дзюба.

В прошлом году на столичную коммерческую недвижимость, по данным JLL, пришлось 79% от всех инвестиционных транзакций в России. Москва и в текущем году, по прогнозу экспертов компании, остается наиболее привлекательным направлением для инвесторов. Олеся Дзюба также отмечает рост доли сделок в Санкт-Петербурге с 9% в 2016 году до 16% в завершившемся. А доля иностранных инвестиций в общем объеме сделок в России увеличилась с 6% в 2016-м до 17% в прошедшем году, отмечается в исследовании.

В декабре аналитики международной консалтинговой компании Colliers International отмечали, что объем инвестиционных сделок с офисами, торговыми

---

[6]Источник: https://realty.rbc.ru/news/5a54b5bc9a7947717ffa9bbb

центрами и складами в Московском регионе за последний год вырос вдвое — с $1,5 млрд до $3 млрд. Как ранее прогнозировали эксперты, до конца года этот объем может еще немного увеличиться за счет сделок, которые пока не закрыты.

Предложение.[7]

В феврале на продажу предлагался 1751 объект общей площадью 2 537 тыс. кв. м и общей стоимостью 421 млрд. руб., что выше показателя предыдущего месяца на 39% по количеству и на 63% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 166 308 руб./кв. м. Курс доллара в феврале не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 1% и составила 2 927 $/кв. м. За год цены в рублях снизились на 12%, а в долларах – на 14%.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	1 751	421 933	2 537	1,45	166 308
К январю 2018	▲ +39%	▲ +61%	▲ +63%	▲ +18%	▼ -1%
К февралю 2017	▲ +28%	▲ +5%	▲ +19%	▼ -6%	▼ -12%

Рис.10 Динамика основных показателей рынка коммерческой недвижимости

Рост объема предложения в феврале объясняется ростом количества рабочих дней по сравнению с началом года.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые помещения (11%) и свободного назначения (10%).

Рис.11 Динамика средневзвешенной цены, руб. за 1 кв.м.

Уровень операционных расходов.

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

В итоге владелец здания вынужден тратить на эксплуатацию порядка 12% своего валового

[7] Источник: http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018

дохода. Не все собственники объектов коммерческой недвижимости готовы столько платить, поэтому каждый по-своему решает проблему снижения затрат на эксплуатацию, при этом стараясь сохранить достойное качество обслуживания. Ведь от условий эксплуатации зависит срок службы здания.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов на 2017 год приведены в аналитической таблице ниже[8].

Табл. 8 Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

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

Период экспозиции.

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт.

Табл. 9 Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам[9]

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры						
1	**1-комнатные квартиры**						
	Москва	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4	3...4	3...4,5			
2	**2-комнатные квартиры**						
	Москва	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	**3 и более-комнатные квартиры**						
	Москва	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...5	4...6	5...8			
	Земельные участки						
1	**Под дачное строительство**						
	Московская область	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область			5...11		5...9	
2	**Под офисные и торговые цели**						
	Москва	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	**Под производственно-складские цели**						
	Москва	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	6...10	7...10	8...12		6...10	
	Помещения (здания)						
1	**Производственные**						
	Иркутск	6...8		5...9			3...9,9
	Киров			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	5...9	5...8	6...10			
2	**Торговые**						
	Иркутск	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	**Офисные**						
	Москва	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...7	5...8	7...10			

Прогноз.[10]

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может

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

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

[10] Источник: https://zdanie.info/2393/2467/news/11763

произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спрэды продолжат расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля просроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжат доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

Рис.12 Динамика объема инвестиций (млрд евро)

2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Рис.13 Динамика ставок капиттализации)

Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Рис. 14 Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости

5.3. Рынок офисной недвижимости г. Москвы

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

Табл. 10. 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		

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°С ± 1°С, 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 единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
8) Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Современные видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
1) Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн – не менее 6×6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
2) Планировка		
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн – не менее 4 м и не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа – не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8×8 или 9×9 считается более эффективной	-	-
3) Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 18-20 м, глубина этажа от окна до «ядра» – не более 9-10 м, для зданий неправильной формы с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
4) Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12%. Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) × 100%. Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
обязательный	факультативный	факультативный
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		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные 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 распродано 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

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.

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&Riabokobylko» выделяет 10 деловых зон/ районов Москвы. Другие операторы рынка офисной недвижимости также выделяют деловые районы, руководствуясь общепринятыми понятиями о территориальной структуре Москвы и степенью 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.

Рынок офисной недвижимости: февраль 2018 года.

Предложение[11]. Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2018 г. вырос на 38% по количеству и на 98% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 935 объектов общей площадью 1414 тыс. кв.м и общей стоимостью 253 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 46%, а их общая площадь - на 117%, в результате чего объем предложения составил 163 объекта площадью 202 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 314 951 руб./кв. м. Уменьшение цены было вызвано началом экспонирования двух больших и относительно дешевых объектов на ул. Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м и 27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 36% по количеству, на 96% по общей площади и составил 772 объекта общей площадью 1212 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 5% и составила 156 695 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка дорогого объекта на ул.3-я Песчаная (34 534 кв.м, 165 266 руб./кв.м).

Учитывая более низкий уровень снижения цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные помещения в центре сокращается быстрее.

[11] Источник: http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	163	63 558	202	1,24	314 951
К январю 2018	▲ +46%	▲ +82%	▲ +117%	▲ +49%	▼ -16%
К февралю 2017	▼ -12%	▼ -23%	▲ +6%	▲ +20%	▼ -28%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	772	189 974	1 212	1,57	156 695
К январю 2018	▲ +36%	▲ +85%	▲ +95%	▲ +44%	▼ -5%
К февралю 2017	▲ +11%	▼ -17%	▼ -4%	▼ -14%	▼ -13%

Рис. 15 Динамика показателей рынка офисной недвижимости

Уровень вакансии[12].

По данным S.A. Ricci, средний уровень вакантности на офисном рынке столицы снизился до 14%, что в абсолютном выражении составляет около 2,2 млн кв. м. Наивысший уровень вакантности – 29% (4,2 млн кв.м) – наблюдался на офисном рынке столицы в 2014 году.

В бизнес-центрах с офисами класса «А» уровень вакантности по итогам 9 месяцев 2017 года составляет 17,8% (1 млн кв.м). В 2016 году аналогичный показатель превышал 19,8%.

В классе «В+» вакантность по итогам 9 месяцев 2017 составляет 16,3% свободных площадей (900 000 кв.м), по итогам III квартала 2016 года свободные офисные площади в классе «В+» составляли 17,7%.

В сегменте офисов класса «В» уровень вакантности за год снизился на 4%: по итогам 9 месяцев 2017 года он составляет 8,2% (350 000 кв.м), по итогам III квартала 2016 свободные площади в этом классе превышали 12,5%.

Рис.16 Динамика вакантности офисов в Москве по классам

Примечательно, что уровень вакансии не существенно различается между территориальными зонами. Например, в зоне БК (Бульварное кольцо), СК (Садовое кольцо) и ТТК (Третье транспортное кольцо) вакансия по всем изучаемым классам составляет 13%.

[12] Источник: https://zdanie.info/2427/2429/news/11310

Рис.17 Вакантность по территориальным зонам

По словам Александра Морозова, директора департамента консалтинга, аналитики и оценки S.A. Ricci, уровень вакансии сокращается, а в наиболее востребованных локациях – зонах Бульварного и Садового колец, Третьего транспортного кольца, где уровень свободных площадей ниже среднего по рынку, – уже сегодня нереально найти офисное помещение большой площади (от 8000 до 10000 кв.м). И если ситуация с новым строительством останется такой же, как в 2017 году, когда спрос в 4 раза превышает новое предложение на офисном рынке, вскоре уровень вакантных площадей придет в соответствие с обычным рыночным значением в 9-10%.

Срок экспозиции[13].

Срок экспозиции объекта является фактором конкурентного преимущества. Перезапуск маркетинговой кампании является необходимой составляющей арендной политики. Основываясь на данных о сроках экспозиции объектов на основе анализа сделок аренды офисов класса «А» и класса «В» в Москве за период 2004-2017 годов (более 50 000 записей), 63% всех офисных площадей в Москве сдается в течение полугода, 80% сдается в течение года.

Рис.18 Доля сданных офисов (класс «А» и «В») в зависимости от срока экспозиции

Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев.

---

[13] Источник: https://zdanie.info/2393/2420/news/11273

Прогноз.[14]

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Рис.19 Новое строительство по классам офисов

Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв.м.

Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизировавшемся рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов IT и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

[14] Источник: https://zdanie.info/2393/2467/news/11763

Рис.20 Объем поглощения офисов (по классам)

Вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-«) стабильна. В 2018-2020 годах аналитики компании Cushman & Wakefield ожидают снижения вакансии в классе «А». Ввиду стабильно низкого нового офисного строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году. По итогам 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе «А», количество свободных офисных площадей превысило показатель 2016 года. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансии.

В 2018-2020 годах эксперты Cushman & Wakefield ожидают увеличение арендных ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

5.4. Краткий обзор рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

Басма́нный райо́н — район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год — 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Основные показатели рынка недвижимости и характеристики Басманного района по данным Компании Fortex Consulting Group указаны ниже.

Рис.21 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района[15]

Таким образом, усредненный диапазон арендных ставок для офисов класса «В» составляет: от 17500 – до 19500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.

Цены предложений объектов класса «В+» в данном районе по данным анализа оферт сайта www.cian.ru составляет от 80 000 руб./кв.м. и выше без НДС[16].

5.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости

Передаваемые имущественные права. Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекта-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

Ограничения (обременения) прав. Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки.

Условия финансирования состоявшийся или предполагаемой сделки. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

Условия продажи. К особым условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

Время продажи. Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта- аналога. В

---

[15] Источник: http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmannyy/

[16] По данным базы Циан (https://www.cian.ru/)

зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости

Скидка к цене предложения. Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки на торг определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных.

Местоположение объекта. Рассматриваемый пенообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях. Расположение на красной линии главных улиц района оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Физические характеристики. *Площадь*. С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.

Вид и состояние отделки. Цены предложений и арендные ставки коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают качественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

Этаж расположения. Этаж расположения оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Объекты, расположенные в подвале, существенно дешевле объектов, расположенных в наземной части здания.

Отдельный вход с улицы. Наличие отдельного входа с улицы в офисное помещение не оказывает значительного влияния на его стоимость, в силу отсутствия фактора случайных посещений объекта, присутствующего у торговых объектов.

Наличие парковки. Для объектов коммерческой недвижимости наличие прилегающей парковки является важным фактором, влияние которого может быть значительным.

Иные характеристики. Обычно инфраструктурные факторы являются идентичными на все объекты, расположенные в одном районе, и корректировка по ним не требуется или учитывается при корректировке на местоположение

Наличие долгосрочных договоров аренды. Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

Размер коммунальных расходов и расходов на управление и обслуживание объекта. Размер эксплуатационных расходов (коммунальных платежей и расходов на управление и обслуживание объекта) отличается в объектах разного класса. На рынке аренды коммерческих помещений арендные ставки могут включать и не включать эксплуатационные и коммунальные расходы, при проведении расчетов арендные ставки должны быть приведены к одному виду. При этом необходимо учитывать, что потенциальному покупателю выгоднее приобрести помещение, расходы по обслуживанию которого ниже, чем у аналогичного по другим параметрам помещения.

Наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное

использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку.

5.6. Выводу по анализу рыночной ситуации

По оценке Миэкономразвития России, в январе 2018 года рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г. Потребительский спрос продолжает расти, уровень безработицы в январе 2018 года достиг исторического минимума, потребительская инфляция сохранилась на уровне 2,2 % г/г.

- На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке коммерческой недвижимости наблюдается:
- Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2018 г. вырос на 38% по количеству и на 98% по общей площади
- В 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности.
- Ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году
- Доля вакантных площадей по итогам 2017 года уменьшилась на 2,9 п.п. и составила 12,9%. В классе «В+» вакантность по итогам 9 месяцев 2017 составляет 16,3% свободных площадей. Вакансия будет продолжать снижаться
- В 2018 году также ожидается увеличение арендных ставок на уровне инфляции.
- Срок экспозиции офисных помещений в Москве составляет в среднем от 6 месяцев до года.
- Объекты оценки относятся к офисным помещениям класса «В+», которые находятся между Садовым кольцом и Третьим Транспортным будут пользоваться коммерческим спросом.

Источники информации: Министерство экономического развития РФ (http://economy.gov.ru/minec/), материалы компании РБК (https://www.rbc.ru/), материалы компании «NAI Becar» (http://naibecar.com/), интернет-портал о мировой экономике Ereport.ru, Рекламно-информационный ресурс Zdanie.info и др.

5.7. Подходы к оценке объектов недвижимости

Табл. 11 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов[17]

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный

[17] *Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611*

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	укрупненных сметных норм и расценок	расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод экспертных оценок		
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

5.8. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объекта оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием ***Затратного подхода*** применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников.

Оценщик считает некорректным и нецелесообразным применение затратного подхода, так как данный подход не отражает реальной рыночной ситуации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием ***Сравнительного подхода*** должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект оценки, сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже единых объектов недвижимости, аналогичных по функциональному назначению тому, в который входит объект оценки достаточно для проведения расчета.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик считает возможным и целесообразным использование сравнительного подхода, метода сравнения продаж.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки является объектом коммерческой недвижимости, и на дату оценки объект оценки способен генерировать потоки доходов от сдачи в аренду объекта целиком или блоками площадей длительное время, ограниченное сроком жизни объекта.

С учетом наличия достаточной аналитической информации по рынку коммерческой недвижимости, Оценщик методологически имеет возможность применить доходный подход к оценке объекта оценки, используя метод дисконтирования денежных потоков.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик считает возможным и целесообразным использование доходного подхода, метода дисконтированных денежных потоков, для расчета стоимости здания.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов (офисных помещений класса «В+»). 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 постпрогнозном периоде (остаточной стоимости),

• расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периоде;

• оценка стоимости объекта.

6.1. 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://tupolev-plaza.arenda-ofisa.ru/, показал, что средняя арендная ставка для помещения объектов оценки на дату оценки составляет 15 000 руб. за 1 кв.м., в год без НДС на дату оценки. Для дальнейших расчетов арендная ставка была очищена от НДС и увеличена на уровень операционных расходов зданий класса «В». [18]

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.

---

[18] Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. Стр.94. Операционные расходы – 5385 руб. за 1 кв.м в год с НДС; Эксплуатационные расходы 3 606 руб. за 1 кв.м в год с НДС.

Табл. 12. Анализ площадей объектов оценки[19]

Объекты оценки	Общая, кв.м.	Основная (офисная), кв.м.	Вспомогательная, кв.м.
Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	**12051,2**	8613,1	3438,1
Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	**969**	628,4	340,6

Прогноз темпа роста арендных ставок. . В среднем по высококлассным офисам, согласно исследованиям, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» [20], рост арендных ставок на 2018-2023 гг. составит 3,6% в год.

8.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения специализированного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения специализированного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

158

6.2. 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. Показатели выражаются двумя коэффициентами: коэффициенты недозагрузки и недополучения арендных платежей.

Коэффициент недозагрузки объекта может быть рассчитан по следующей зависимости на основе аналитических данных анализа рынка недвижимости

[19] Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

[20] Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017. – 265 с.

$$К_н = D_н \times \frac{T_c}{N_a},$$

где

Кн - коэффициент недозагрузки -;

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

Тс - средний период, в течение которого помещение свободно;

Na- число арендных периодов в году 12.

Согласно информации, представленной Заказчиком оценки, у объекта оценки-здание (г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.) коэффициент недозагрузки составляет на текущий момент 20%.[21]. На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято снижение значения до 10% исходя из планов менеджмента УК (Управляющая компания). Второй объект оценки исходя из информации менеджмента УК (Управляющая компания) полностью сдан в аренду, однако Оценщик сделал предположение, что следует учитывать и форс мажорные обстоятельства, и предположить недозагрузку на уровне 5%.

Коэффициент недополучения арендных платежей в расчётах не учитывался, так как юридическая служба Заказчика оценки снизила данный риск в заключенных договорах аренды.

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[22]:

Табл. 13 Состав операционных расходов

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

Величина эксплуатационных расходов для дальнейших расчетов принималась в среднем на уровне 4 560 руб. за 1 кв.м. в год без НДС исходя из исследований, проведенных канд.

[21] Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

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

техн. наук Е.Е. Яскевичем. [23] В дальнейших расчетах арендная ставка была скорректирована на разницу операционных и эксплуатационных расходов, так как принятая для расчетов арендная ставка содержит часть расходов (эксплуатационных).

Темп прироста операционных расходов был рассчитан как средний показатель прироста с 2012 года. Прирост был рассчитан с учётом имеющихся данных о величине операционных расходов для офисных помещений класса «В» в условиях города Москвы. Прирост операционных расходов на прогнозный период был принят в размере 4%[24].

Табл. 14 Расчет роста операционных расходов за ретроспективный период

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

6.3. Определение чистого операционного дохода.

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

6.4. Определение ставки дисконтирования

Важным этапом оценки методом дисконтирования будущих доходов является выбор и обоснование ставки дисконтирования. Существуют различные методики определения ставки дисконтирования. Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения ставки дисконтирования является кумулятивный метод. В основу данного метода положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей ее корректировкой на риск инвестирования в конкретный объект. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по облигациям МинФин РФ, с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020 , составляющая 7,296% на дату оценки.[25]

---

[23] Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. Стр.94. Операционные расходы – 5385 руб. за 1 кв.м в год с НДС; Эксплуатационные расходы 3 606 руб. за 1 кв.м в год с НДС.

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

[25] Источник информации http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph.

Определение вероятных факторов риска, влияющих на объект недвижимости:

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

Табл. 15 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
Ускоренный износ здания	статичный										
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество наблюдений		1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	10										
Количество факторов	10										
Средневзвешенное значение балла	1										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	**1%**										

Источник: методика Компании Deloitte & Touche. Расчеты Оценщика.

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

П = (Rp × L)/Q, где

П – премия за низкую ликвидность,
Rp – безрисковая ставка,
L – период экспозиции,
Q – общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объекта оценки был определён в размере 10 мес[26]. Таким образом для объекта оценки П = 7,296 × 10/12 = 6,08%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент. Это поправка на дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями - чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5%[27]. Так как объект оценки приносит устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

Табл. 16. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению	7,296%
Премия за риск вложения в объект	1,00%
Премия за риск ликвидности	6,08%
Премия за риск качества менеджмента	1,00%
Ставка дисконтирования	**15,4%**

6.5. 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

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

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

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:

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

ДПпост – денежный поток постпрогнозного периода;

Скап – ставка капитализации.

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

$$\mathbf{R = R_d - g}$$, где:

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

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

Так как арендные ставки по прогнозам аналитиков в краткосрочной перспективе выйдут на уровень 3,6% в год, Оценщиком было принято решение определить среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период на уровне 3,6%.

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

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. - год	17 272	17 894	18 538	19 205
Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.	*148 765 463*	*154 122 811*	*159 669 648*	*165 414 586*
Операционные расходы, руб.	54 953 472	57 151 611	59 437 675	61 815 182
Темп прироста операционных расходов, %	-	4%	4%	4%
Коэффициент недозагрузки	20%	15%	10%	10%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	29 753 093	23 118 422	15 966 965	16 541 459
Чистый операционный доход, руб.	*64 058 899*	*73 852 779*	*84 265 008*	*87 057 945*
Ставка дисконтирования	0,15	0,15	0,15	0,15
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,3790	1,2580	2,2580	2,7580
Фактор текущей стоимости	0,9472	0,8353	0,7240	0,6740
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	60 676 589	61 689 226	61 007 866	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	183 373 681	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	498 276 621	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.	**681 650 000**	-	-	-

Табл. 18 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. - год	17 272	17 894	18 538	19 205
Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.	*10 853 725*	*11 244 590*	*11 649 279*	*12 068 422*
Операционные расходы, руб.	4 418 640	4 595 386	4 779 201	4 970 369
Темп прироста	-	4%	4%	4%

Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
операционных расходов, %				
Коэффициент недозагрузки	5%	5%	5%	5%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	542 686	562 229	582 464	603 421
Чистый операционный доход, руб.	*5 892 399*	*6 086 975*	*6 287 614*	*6 494 632*
Ставка дисконтирования	0,15	0,15	0,15	0,15
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,37900	1,25800	2,25800	2,75800
Фактор текущей стоимости	0,9472	0,8353	0,7240	0,6740
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	5 581 280	5 084 450	4 552 233	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	15 217 963	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	37 172 061	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, округлённо, руб.	52 390 000	-	-	-

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости отдельно стоящего здания без учёта стоимости земельного участка под ним, заключается, в данном случае, в последовательном выполнении следующих действий:

1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с единым объектом недвижимости, включающим здание (объект оценки) и земельный участок под ним;
3) Определение подходящих единиц сравнения;
4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
6) Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов и расчет стоимости единого объекта недвижимости;
7) Расчет стоимости объекта оценки путем выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости прав на земельный участок под объектом оценки.

Для сравнения объекта оценки с подобранными объектами-аналогами, Оценщиком установлены следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия сделки (скидки к ценам предложений);

- условия финансирования и продажи, состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия, нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка/динамика рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки);
- вид передаваемых прав на земельный участок;
- вид использования/функциональное назначение объекта;
- местоположение объекта;
- транспортная и пешеходная доступность к объекту;
- площадь объекта;
- наличие парковки;
- качественно-техническое (физическое) состояние объекта/ класс объекта.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики) не рассматривались, т.к. информация по данным характеристикам в офертах объектов-аналогов отсутствует.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок

7.1. Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности: цена за единицу площади единого объекта недвижимости по площади(руб./кв.м).

7.2. Расчёт стоимости объекта оценки

7.3. Подбор аналогов для объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объектов 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. 19 Аналоги объектов оценки

№ п.п.	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Стоимость продажи, 1 кв.м. руб.	Источник информации	
1	г. Москва, м. Бауманская, переулок Токмаков, 5С1, 10 мин от м. Бауманская	Продается отдельно стоящее здание класса В+, в ЦАО общей площадью 3953,1 кв. м. Оно имеет 6 этажей, подвал, где оборудован паркинг, и великолепную мансарду. Планировки этажей смешанные: офисы для сотрудников, зона для руководства с ресепщен и переговорными, столовая-бар, оздоровительный комплекс с бассейном. Выполнен офисный ремонт по высоким стандартам: на полу плитка, потолки подвесные, с встроенными светильниками, в VIP-зоне дорогостоящая отделка. Инженерные системы (водоснабжение и водоотведение) центральные; индивидуальный тепло вой пункт; выделенная электрическая мощность 370 кВт. Оборудованы системы приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования, противопожарной защиты и охранной сигнализации. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета.	3 953	128 627	8 926 212 37 66,	https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/
2	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А, 10 мин от м. Бауманская	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Бауманская. Административно-деловой комплекс класса "В". Бизнес-центр заполнен арендаторами. Возможно приобретение в качестве арендного бизнеса. Земля в стадии оформления. Мощность 150 квт. Год постройки здания 1951 года. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 23767	4 016	90 000	Агентство Rentavik Real Estate т. 8 495 768 37 33	https://www.cian.ru/sale/commercial/169073706/
3	г.Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 28С2, 10 мин от м.	Продается офисное здание класса В в ЦАО. 5 мин пешком от метро Красносельская, 10 мин от метро Бауманская. Объект имеет 4 отдельных входа, оснащен всеми необходимыми коммуникациями и инженерными системами: 3 лифта, система АРМ умный дом, приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования, централизованная система дымоудаления, видеонаблюдение, охранная сигнализация, индивидуальный тепловой пункт.Этажность: 7 + подвал; Высота	4 111,5	114 396	т. 8 499 110 87 06	https://www.cian.ru/sale/commercial/170520869/

№ п.п.	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Стоимость продажи, 1 кв.м. руб.	Источник информации	
	Бауманская	потолков: 2,7-3,4 м; Площадь типового этажа: 433 м2.ДАЗУ: аренда до 2030г.Выделенная мощность: 680 кВт Объект готов к въезду. Комфортная рассадка 350-400 человек				
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская пл., 16/15С3, 7 мин от м. Бауманская	К продаже от собственника предлагается офисный особняк класса "В", расположенный на первой линии ул. Бауманская, Общая площадь здания - 1 297,1 кв.м, из них: 1-ый этаж - 592,9 кв.м; 2-ой этаж - 585,3 кв.м; подвал - 118,9 кв.м. Высокие потолки - 6 метров. Особняк был полностью реконструирован в 2007 году, выполнен качественный офисный ремонт. Здание расположено на земельном участке, оформленном в долгосрочную аренду до 2054 года. Охраняемая территория, видеонаблюдение. Въезд оборудован шлагбаумом и системой контроля доступа. Паркинг вместимостью 15 м/м. Все арендопригодные площади особняка сданы в аренду крупным международным компаниям.	1 297,1	146 481	8 915 436 87 50	https://www.cian.ru/sale/commercial/168789091/
5	Москва, м. Таганская, ЦАО, р-н Таганский, улица Александра Солженицына, 23АС1, Таганская, 6 мин. Пешком	Продается здание класс "В" LOFT. по адресу ул.А.Солженицына, 23А, стр.1, Готовый арендный бизнес (сдано 95% площадей). Постройка конца 19 века, не является памятником. Полная реконструкция проводилась в 2009г. Современная инженерия, перекрытия железобетонные. Открытая планировка, центральная система приточно-вытяжной вентиляции. ЦАО. Удобное местоположение, от станций Таганская и Марксистская 5-7 минут пешком.	5 401,5	171 584	т 8 903 960 50 62	https://www.cian.ru/sale/commercial/156216278/

№ п.п.	Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Стоимость продажи, 1 кв.м. руб.	Источник информации	
6	г. Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29, 10 мин пешком м.Бауманская	ID1529. Продается бизнес центр, класс "В", ОСЗ 8 этажей, сталинской постройки 1957г., расположенное в ЦАО г.Москвы, район Басманный. Здание расположено в пешей доступности от ст. м. Курская и Бауманская, недалеко от Садового кольца, ТТК и набережных Москва-реки. Общая площадь 14 000 кв.м. Планировки помещений как офисные, так и кабинетные. Все помещения арендованы, свободных площадей нет. Лифты с двух сторон здания, есть кафе и ресторан на первом этаже. Электричество 1500 кВт. Системы кондиционирования; противопожарной защиты; видеонаблюдения и контроля доступа; оптико-волоконные линии связи, МГТС. Внутренняя отделка - евроремонт, есть возможность оборудовать дополнительно чердак здания. Земельный участок 0,2 га, договор аренды на 25 лет. Охраняемая огороженная парковка. Возможность использование остальной прилегающей территории	14 000	100 000	Агентство Dream Realty т. 8 495 542 23 53	https://www.cian.ru/sale/commercial/1464819/
7	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская, 10 мин пешком	Бизнес-центр «Земляной вал РТС» ,класс В этажность 11 постройки 1965, реконструкция 2012г, Все коммуникации, в том числе , Инженерные системы:вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование сплит-системы телекоммуникации интернет/телефония	9 241	110 085	7 (495) 320-36-15	http://fortexgroup.ru/bc/zemlyanoy-50a-s3/offices/?block=77579#allBlocks
8	г.Москва, Новорязанская улица, 18 с1, м.Комсомольская, 10 мин пешком	Бизнес-центр "Стендаль" класс В+ этажность 5 общая площадь 19 700 м2 Все коммуникации, в том числе Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование центральное телекоммуникации интернет/телефония	19 700	124 153	7 (495) 256- 44 - 90	http://fortexgroup.ru/bc/stendal/

7.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

Табл. 20 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.1/кв. м		**171 584**	**100 000**	**110 085**	**124 153**
Скидка на торг	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Величина скидки	руб./кв. м		-16 644	-9 700	-10 678	-12 043
Скорректированная цена	руб./кв. м		154 940	90 300	99 407	112 110
Время предложения		**март.18**	март.18	март.18	март.18	март.18
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		154 940	90 300	99 407	112 110
Местоположение		**Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15**	Москва, м. Таганская, ЦАО, р-н Таганский, улица Александра Солженицына, 23АС1, Таганская, 6 мин. Пешком	г. Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к29, 10 мин пешком м.Бауманская	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская, 10 мин пешком	г.Москва, Новорязанская улица, 18 с1, м.Комсомольская, 10 мин пешком
Корректировка	%		0%	0%	+5%	+7%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	+4 970	+7 848
Скорректированная цена	руб./кв. м		154 940	90 300	104 377	119 958
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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб/кв. м		154 940	90 300	104 377	119 958
Масштаб объекта	кв. м	12 051,2	5 402	14 000	9 241	19 700
Корректировка	%		-9%	2%	-3%	6%
Величина корректировки	руб./кв. м		-13 945	1 806	-3 131	7 197
Скорректированная цена	руб./кв. м		140 995	92 106	101 246	127 155
Тип здания (функциональное назначение)		Офис класса «В+»	Офис, класс "В"	Офис, класс "В"	Офис, класс "В"	Офис, класс "В+"
Корректировка	%		+12%	+12%	+12%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		+16 919	+11 053	+12 149	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		157 914	103 159	113 395	127 155
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		157 914	103 159	113 395	127 155
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		157 914	103 159	113 395	127 155
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	**руб./ 1 кв. м**	**125 406,00**				
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо	**руб.**	**1 511 293 000**				

Табл. 21 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб.1/кв. м		**128 627**	**90 000**	**114 396**	**146 481**
Скидка на торг	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Величина скидки	руб./кв. м		-12 477	-8 730	-11 096	-14 209
Скорректированная цена	руб./кв. м		116 150	81 270	103 300	132 272
Время предложения		мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		116 150	81 270	103 300	132 272
Местоположение		г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, м. Бауманская, переулок Токмаков, 5С1, 10 мин от м. Бауманская	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А, 10 мин от м. Бауманская	г.Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 28С2, 10 мин от м. Бауманская	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская пл., 16/15С3, 7 мин от м. Бауманская
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		116 150	81 270	103 300	132 272
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		116 150	81 270	103 300	132 272

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Масштаб объекта	кв. м	**969,0**	3 953	4 016	4 112	1 297
Корректировка	%		+19%	+19%	+20%	+4%
Величина корректировки	руб./кв. м		22 068	15 441	20 660	5 291
Скорректированная цена	руб./кв. м		138 218	96 711	123 960	137 563
Тип здания (функциональное назначение)		Офис, класс "В+"	Офис, класс "В+"	Офис, класс "В"	Офис, класс "В"	Офис, класс "В"
Корректировка	%		0,00%	+12,00%	+12,00%	+12,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	+11 605	+14 875	+16 508
Скорректированная цена	руб./кв. м		138 218	108 316	138 835	154 070
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		138 218	108 316	138 835	154 070
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		138 218	108 316	138 835	154 070
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	**руб./ 1 кв. м**	**134 860**		-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо	**руб.**	**130 679 000**		-	-	-

7.5. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Оцениваемые права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации.

Так как все подобранные объекты-аналоги обладают схожими с оцениваемыми зданием правом (право собственности), корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия сделки (корректировка на торг). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости, том 2 «Офисно-торговая и сходные типы недвижимости» 2016 г, стр. 299, табл.90.[28]

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Вид права на земельный участок. Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

По данному фактору объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки. Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

[28] Справочник оценщика недвижимости. Том II Офисно-торговая и сходные типы недвижимости / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 361 с.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта оценки проведен при введении специального допущения, что данные особенности являются типичными для данной категории имущества.

Условия рынка (время предложения). В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Временной период, в котором подобраны аналоги (март 2018 г) сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Корректировки на местоположение Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».[29]

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

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

Корректировка на площадь вводилась на основании данных Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [30]. Так по данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением:

[29] Там же

[30] Там же

Функциональное назначение (Тип здания). Корректировка на функциональное назначение производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки.

Корректировка по данному элементу сравнения проводилась на основе анализа цен предложений офисов класса «В» и «В+», в силу того, что объекты оценки – помещения класса «В+».

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). **31** 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.

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

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:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{k}\left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^{k} C_j}{k}\right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^{k} C_i}{k}}$$

где

[31] Изоляционные и отделочные покрытия. снип 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988

C_i - i-ое значение ряда;
k – количество членов ряда.

Табл. 22. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение	
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	125 406	134 860
Дисперсия (объекты аналоги)	566 348 667,50	366 890 808,94
Среднее квадратическое отклонение.	23 798,1	19 154
V коэффициент вариации	19,0%	14,2%

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов[32]

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%. Оценщик счел возможным использовать данные для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

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

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

Табл. 23 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
Сравнительный подход	руб.	1 511 293 000	130 679 000
Доходный подход	Руб.	681 650 000	52 390 000

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

- *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

[32] Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по сравнительному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,4.

- *доходный подход.* Метод дисконтированных денежных потоков является одним из основных методов оценки, предполагающим анализ и прогнозирование возможного дохода, позволяет учесть риск сегмента рынка недвижимости, берет в расчет конкретные ожидания управляющих доходной недвижимости 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. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по доходному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,6.

Табл. 24 Результаты расчетов по подходам с учетом присвоения весов

Наименование показателя	**г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.**	**Вес**	**Значение, руб.**	**г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17**	**Вес**	**Значение, руб.**
Сравнительный подход	1 511 293 000	0,4	604 517 000	130 679 000	0,4	52 272 000
Доходный подход	681 650 000	0,6	408 990 000	52 390 000	0,6	31 434 000
Рыночная стоимость здания, округленно руб.			**1 013 507 000**			**83 706 000**

Оценщик 1 категории Токарев П.В.

9. Список использованной литературы и источников информации

1. Изоляционные и отделочные покрытия. СНИП 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988 г.
2. Справочник оценщика «Общественные здания» издательства Ко-Инвест в цены на дату оценки с помощью индекса пересчета цен с января 2016 г.
3. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).
4. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.
5. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017. – 367 с.
6. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
7. Варламов А.А., Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
8. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
9. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
10. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
11. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
12. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
13. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд,
14. 1994 г.
15. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

П Р И Л О Ж Е Н И Е 1

Фото объектов оценки

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

Фото 5. Помещения общего пользования	Фото 6. Помещения общего пользования
Фото 7. Помещения общего пользования	Фото 8. Помещения общего пользования

Фото 9. Помещения общего пользования	Фото 10. Помещения общего пользования

Аналитическая информация

600 000 000 ₽
ID 13863875
+7 926 212-37-66
Написать сообщение
Видео
16 фото
Площадь
3 953,1 м²
Этажность
7 этажей
Класс
B+
Год постройки
1996
ID в ИМЛС: 134394 Мы собственники!
Предлагаем к продаже монолитное отдельно стоящее 7-ми этажное здание 1997 года постройки.
Пройдите небольшой опрос
и помогите нам стать лучше
Пройти опрос

426 499 200 ₽
Restack Real Estate
+7 495 768-37-33
+7 915 236-96-78
4 016 м²
3 этажа
Узнайте больше
Условия сделки

Здание, 14 000 м²
1 400 000 000 ₽
+7 495 542-23-53
14 000 м²
8 этажей

Свободные площади бизнес-центра «РТС Земляной Вал»
Аренда офисов
Продажа офисов
9241 м²
129 900 ₽/м²
Контактная информация
Финансовые условия:
Звонок из отдела аренды:

Фотогалерея бизнес-центра «Стендаль»

Здание (В), 5 401,5 м²
1 093 636 200 ₽
ID 547546
+7 903 960-50-62
+7 495 748-71-70
5 401,5 м²
3 этажа
В

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика по объекту оценки

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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. 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 приёма-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

МОСКВА

Регистратор Бородин Д. А.

М.П. (подпись)

77-АН 794876

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор Бородин Д. А.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 приёма-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

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор Бородин Д. А.

М.П. (подпись)

**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, вл. 15, корп. 2**

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

по состоянию на *"21" мая 2007г.*

Руководитель 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	Поэтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к поэтажным 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:** -

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Год ввода в эксплуатацию (начала строительства)	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
лит.А	Здание	1923	м3	47650	3120,4	1638207	917396	-	-

3

Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

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

4

Ситуационная схема

Условные обозначения:

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

Условные обозначения :

лит.А 4 кн	Здание
кн	Здания
—·—·—	Ограждения

Росимущество	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1 / Листов 1	Схема земельного участка		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.2007	Выполнил	Исаев С.В.	
	Проверил	Стулов С.А.	

Инвентарная карточка на здание (строение)

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

(подвалов, полуподвалов, пристроев 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		
	Здание					
лит.А	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.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРЭС	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ			централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
12051,2	12051,2	-	12051,2	-	-	-	12051,2	-	-	12051,2	2	

Стр.7

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

Литера *А* Год постройки *1923* Число этажей *4*

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ 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 констр.элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. износ, % элемента	Тек. изм. износ, % 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 железобетонные*		14	1	14	40	6		
	Перекрытия: междуэтажные	*сборные железобетонные*								
	Перекрытия: надподвальное	-								
4	Кровля	*мягкая совмещенная*		4	1	4	40	2		
5	Полы	*плитка керамическая*		8	1	8	45	4		
6	Проемы: оконные	*деревянные створные*		10	1	10	50	5		
	Проемы: дверные	*заводского изготовл.*								
7	Внутренняя отделка	*штукатурка покраска*		16	1	16	40	6		
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*								
	компьютерн. сети	*есть*								
9	Прочие работы	*отмостка*		9	1	9	45	4		
			Итого	100	x	100	x	44		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{\% износа (гр.9) x 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ =% $\frac{44 \times 100}{100} = 44$

Стр.8

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	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: удел. вес	груп. капит.	сейсмич.	клим. район	объем			Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем. куб.м; площ. кв.м.	переходной 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
А	Здание	26	52	м3	19,1	1							19,10	47650	1,80	1638207	44	917396

Стр.9

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

Литера	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	Ц	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			

15

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

Литера по ТФ+	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	ц	46	офисное помещение		53,1	53,1		3,90	
		47	офисное помещение		7,1	7,1			
		48	офисное помещение		18,0	18,0			
		49	офисное помещение		69,5	69,5			
		50	офисное помещение		32,6	32,6			
		51	офисное помещение		12,8	12,8			
		52	коридор		36,0		36,0		
		53	служебное		25,4		25,4		
		54	служебное		21,7		21,7		
		55	служебное		24,8		24,8		
		56	офисное помещение		31,1	31,1			
		57	санузел		2,9		2,9		
		58	офисное помещение		45,6	45,6			
		59	офисное помещение		32,8	32,8			
		60	офисное помещение		37,4	37,4			
		61	офисное помещение		73,0	73,0			
		62	офисное помещение		9,0	9,0			
		63	офисное помещение		18,8	18,8			
		64	коридор		157,3		157,3		
		65	умывальная		4,2		4,2		
		66	туалет		3,6		3,6		
		67	умывальная		4,3		4,3		
		68	туалет		4,7		4,7		
		69	туалет		1,3		1,3		
		70	туалет		1,3		1,3		
		71	туалет		1,3		1,3		
		72	туалет		1,7		1,7		
		73	туалет		1,7		1,7		
		74	офисное помещение		25,7	25,7			
		75	офисное помещение		24,7	24,7			
		76	офисное помещение		24,0	24,0			
		77	коридор		23,9		23,9		
		78	офисное помещение		192,2	192,2			
		79	офисное помещение		33,8	33,8			
		80	офисное помещение		37,0	37,0			
		81	офисное помещение		18,3	18,3			
		82	подсобное		8,3		8,3		
		83	лестничная клетка		35,0		35,0		
		84	служебное		14,4		14,4		
		85	офисное помещение		58,6	58,6			
				Итого по этажу :	**2573,1**	**1502,9**	**1070,2**		

16

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	вспомогательная		
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			

17

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	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	1	42	офисное помещение		15,1	15,1		3,10	
		43	офисное помещение		15,1	15,1			
		44	офисное помещение		125,9	125,9			
		45	офисное помещение		78,7	78,7			
		46	офисное помещение		60,8	60,8			
		47	офисное помещение		25,7	25,7			
		48	офисное помещение		28,2	28,2			
		49	офисное помещение		29,4	29,4			
		50	коридор		30,2		30,2		
		51	офисное помещение		6,9	6,9			
		52	подсобное		2,0		2,0		
		53	умывальная		4,4		4,4		
		54	умывальная		4,4		4,4		
		55	туалет		7,2		7,2		
		56	туалет		7,2		7,2		
		57	лестн.клетка		30,9		30,9		
		58	офисное помещение		48,2	48,2			
		59	офисное помещение		28,5	28,5			
		60	офисное помещение		19,0	19,0			
		61	коридор		28,3		28,3		
		62	офисное помещение		15,4	15,4			
		63	офисное помещение		97,0	97,0			
		64	офисное помещение		22,5	22,5			
		65	коридор		24,0		24,0		
		66	офисное помещение		30,2	30,2			
		67	офисное помещение		13,6	13,6			
		68	офисное помещение		17,7	17,7			
		69	шахта лифта		5,5		5,5		
		70	шахта лифта		5,5		5,5		
		71	холл		488,6		488,6		
		72	служебное		7,4		7,4		
				Итого по 1 этажу :	**2510,1**	**1684,7**	**825,4**		

18

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	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
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			

19

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	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	2	42	офисное помещение		272,7	272,7		3,10	
		43	офисное помещение		20,9	20,9			
		44	серверная		9,2		9,2		
		45	серверная		11,9		11,9		
		46	лестн.клетка		29,6		29,6		
		47	подсобное		2,0		2,0		
		48	умывальная		4,4		4,4		
		49	умывальная		4,4		4,4		
		50	туалет		7,2		7,2		
		51	туалет		7,2		7,2		
		52	офисное помещение		32,1	32,1			
		53	офисное помещение		9,6	9,6			
		54	офисное помещение		9,4	9,4			
		55	офисное помещение		31,6	31,6			
		56	офисное помещение		18,0	18,0			
		57	офисное помещение		18,7	18,7			
		58	офисное помещение		32,1	32,1			
		59	офисное помещение		85,8	85,8			
		60	офисное помещение		25,5	25,5			
		61	офисное помещение		23,4	23,4			
		62	офисное помещение		28,7	28,7			
		63	офисное помещение		38,0	38,0			
		64	офисное помещение		32,3	32,3			
		65	офисное помещение		27,3	27,3			
		66	офисное помещение		24,1	24,1			
		67	офисное помещение		35,1	35,1			
		68	коридор		342,0		342,0		
		69	туалет		10,6		10,6		
		70	туалет		10,6		10,6		
		71	подсобное		4,5		4,5		
		72	умывальная		4,8		4,8		
		73	умывальная		5,6		5,6		
				Итого по 2 этажу :	**2428,9**	**1910,2**	**518,7**		

20

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

21

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	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	3	42	умывальная		4,4		4,4	3,10	
		43	туалет		7,2		7,2		
		44	туалет		7,2		7,2		
		45	лестн.клетка		29,6		29,6		
		46	офисное помещение		53,4	53,4			
		47	офисное помещение		29,8	29,8			
		48	офисное помещение		17,4	17,4			
		49	офисное помещение		18,8	18,8			
		50	офисное помещение		27,1	27,1			
		51	офисное помещение		88,3	88,3			
		52	офисное помещение		25,7	25,7			
		53	офисное помещение		24,4	24,4			
		54	офисное помещение		33,4	33,4			
		55	офисное помещение		37,4	37,4			
		56	офисное помещение		31,4	31,4			
		57	офисное помещение		27,2	27,2			
		58	офисное помещение		24,3	24,3			
		59	офисное помещение		33,8	33,8			
		60	коридор		343,1		343,1		
		61	туалет		10,6		10,6		
		62	туалет		10,6		10,6		
		63	подсобное		4,5		4,5		
		64	умывальная		4,8		4,8		
		65	умывальная		5,6		5,6		
				Итого по 3 этажу :	**2295,0**	**1783,6**	**511,4**		

22

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	вспомогательная		
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		
				Итого по этажу :	**2244,1**	**1731,7**	**512,4**		
				Всего по зданию :	**12051,2**	**8613,1**	**3438,1**		

24

Отметки об обследованиях

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

25

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 М.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	Поэтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к поэтажным планам здания	15-19
10	Отметки об обследованиях	20

Общие сведения

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

стр. 2

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений и сетей	Год ввода в эксплуатацию (начала строительства)	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
лит.А	Здание	1880	м3	4121	314,9	141680	79341	-	-

3

Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
18.06.2007	ООО "СОСНЫ 2"	Свидетельство о государственной регистрации права Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы № 77 АВ 283558 от 31 декабря 2004 г. Запись регистрации № 77-01/01-586/2003-109	в целом

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

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

4

Ситуационная схема

Условные обозначения:

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

Условные обозначения :

лит.А / 2кн	Здание
кн	Здания
	Ограждения

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1 / Листов 1	Схема земельного участка		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.2007	Выполнил	Исаев С.В.	
	Проверил	Стулов С.А.	

Инвентарная карточка на здание (строение)

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.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРЭС	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ			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 констр. элем с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. износ, % элемента	Тек. изм. износ, % 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: чердачное	*сборные железобетонные*		14	1	14	40	6		
	Перекрытия: междуэтажные	*сборные железобетонные*								
	Перекрытия: надподвальное	-								
4	Кровля	*мягкая совмещенная*		4	1	4	35	1		
5	Полы	*плитка керамическая*		8	1	8	45	4		
6	Проемы: оконные	*деревянные створные*		10	1	10	50	5		
	Проемы: дверные	*заводского изготовл.*								
7	Внутренняя отделка	*штукатурка покраска*		16	1	16	35	6		
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*								
	компьютерн. сети	*есть*								
9	Прочие работы	*отмостка*		9	1	9	45	4		
			Итого	100	x	100	x	43		

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

Стр.8

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	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.	переводной коэффициент в цены 1991г	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
						удел. вес	груп. капит.	сейсмич.	клим. район	объем								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
А	Здание	26	52	м3	19,1	1							19,10	4121	1,80	141680	43	79341

Стр.9

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	ц	1	помещение охраны		15,5		15,5	2,80	
		2	служебное		6,1		6,1		
		3	служебное		6,5		6,5		
		4	лестничная клетка		21,5		21,5		
		5	умывальная		4,6		4,6		
		6	туалет		1,2		1,2		
		7	туалет		1,2		1,2		
		8	туалет		1,2		1,2		
		9	подсобное		0,9		0,9		
		10	серверная		12,4		12,4		
		11	служебное		5,3		5,3		
		12	офисное помещение		14,5	14,5			
		13	офисное помещение		162,3	162,3			
				Итого по этажу :	**253,2**	**176,8**	**76,4**		

15

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечания
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	1	1	офисное помещение		31,5	31,5		3,80	
		2	служебное		3,4		3,4		
		3	коридор		8,0		8,0		
		4	офисное помещение		15,1	15,1			
		5	офисное помещение		15,1	15,1			
		6	тамбур		4,5		4,5		
		7	холл		64,8		64,8		
		8	лестничная клетка		21,2		21,2		
		9	туалет		3,2		3,2		
		10	бытовое		6,6		6,6		
		11	офисное помещение		16,3	16,3			
		12	коридор		4,5		4,5		
		13	коридор		8,2		8,2		
		14	служебное		3,5		3,5		
		15	офисное помещение		32,0	32,0			
				Итого по 1 этажу :	**237,9**	**110,0**	**127,9**		

16

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	Т	1	лестн.клетка		25,3		25,3	3,85	
		2	коридор		28,9		28,9		
		3	умывальная		3,7		3,7		
		4	туалет		1,7		1,7		
		5	туалет		1,6		1,6		
		6	коридор		12,9		12,9		
		7	офисное помещение		30,9	30,9			
		8	офисное помещение		14,7	14,7			
		9	офисное помещение		11,8	11,8			
		10	офисное помещение		12,8	12,8			
		11	офисное помещение		10,9	10,9			
		12	офисное помещение		13,4	13,4			
		13	офисное помещение		19,2	19,2			
		14	офисное помещение		21,0	21,0			
		15	офисное помещение		19,7	19,7			
		16	офисное помещение		22,6	22,6			
				Итого по этажу :	**251,1**	**177,0**	**74,1**		

17

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	Т	1	лестн.клетка		21,5		21,5	3,55	
		2	коридор		28,0		28,0		
		3	умывальная		2,6		2,6		
		4	туалет		1,1		1,1		
		5	туалет		1,2		1,2		
		6	туалет		2,1		2,1		
		7	умывальная		5,7		5,7		
		8	офисное помещение		40,5	40,5			
		9	офисное помещение		23,8	23,8			
		10	офисное помещение		17,2	17,2			
		11	офисное помещение		19,3	19,3			
		12	офисное помещение		37,1	37,1			
		13	офисное помещение		26,7	26,7			
				Итого по этажу :	**226,8**	**164,6**	**62,2**		

18

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	8	1	лестничная клетка		15,9		15,9	1,90	
				Итого по этажу :	**15,9**		**15,9**		
				Всего по зданию :	**969,0**	**628,4**	**340,6**		

19

Отметки об обследованиях

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

20

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

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

Исх. №Т-02-290318
от 29 марта 2018 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 20%.

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

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3

Документы Оценщика

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180A1B40R0051

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»
Адрес места нахождения на основании Устава:	115516, г. Москва, ул. Селикова, 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 оценщик, заключивший 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 допущенных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,23 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» января 2018 г.	по «23» января 2019 г.

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

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 11 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (нормативной технической документации транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК» «ВСК-МОСКВА»
109462 г.Москва ул.Марьяна Гуйкова, д.12

От имени Страховщика:
/А.А. Кузьминский/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи «26» декабря 2017 г.*

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015. СИ №0621, ОИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180A1B40R0067

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ТОКАРЕВ ПАВЕЛ ВИКТОРОВИЧ

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	0,13 %		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «20» февраля 2018 г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «20» февраля 2018 г.**	**по «19» февраля 2019 г.**	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	**с «20» февраля 2017 г.**	**по «19» февраля 2018 г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 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 «09» января 2018 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 августа 2007 года
дата включения в реестр

588
№ согласно реестру

Токарев Павел Викторович

Паспорт 1801 516620, Урюпинским РОВД Волгоградской области 17.10.2001 г.,
код подразделения 342-041, зарегистрирован: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева