



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 1-ДП-ЛТ/Т-17/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: 07 апреля 2017 г.

Дата составления: 07 апреля 2017 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2017 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 1от 07 апреля 2017 г., к Договору № ЛП/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 1-ДП-ЛП/Т-17/О

Дата оценки: 07 апреля 2017 г.

Дата составления: 07 апреля 2017 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 № 17A01B40R0201 от 16.01.2017 г. Срок страхования с 20 февраля 2017 г. – 19 февраля 2018 г.

Объект права/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	914 993 000,00
Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	82 168 000,00

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

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

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

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



Лабын А.Ф.

«07» апреля 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	4
1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка	6
1.5. Заявление Оценщика	7
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	7
2.1. Объем и этапы исследования.....	7
2.2. Используемая терминология	8
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
3.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик	10
3.2. Оцениваемые права	12
3.3. Анализ местоположения	12
3.4. Основные документы, использованные при проведении оценки	12
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	14
7.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	14
7.2. Рынок офисной недвижимости г. Москвы	16
8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	23
8.1. Расчёт стоимости земельного участка	23
8.2. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки	26
8.3. Расчет величины накопленного износа.	30
8.4. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа	35
9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	35
9.1. Выбор метода и горизонта расчета	36
9.2. Определение чистого операционного дохода	38
9.3. Определение ставки дисконтирования	38
9.4. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки на основе доходного подхода.....	41
10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	50
12. Список использованной литературы и источников информации	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	100

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Оцениваемые объекты	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17
Вид права	Общая долевая собственность.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Существующие ограничения и обременения	Аренда. Доверительное управление
Результаты последней переоценки (без НДС), руб.:	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 890 598 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 80 168 000 руб.
Результаты, полученные при применении (без НДС), руб.:	-
Затратного подхода	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 628 806 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 47 793 000 руб.
Доходного подхода	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 746 597 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 60 799 000 руб.
Сравнительного подхода	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 328 693 000 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 133 001 000 руб.
Итоговая стоимость, (округленно, без НДС), руб.	- Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 914 993 000,00 руб. - Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 82 168 000,00 руб.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Для целей переоценки имущества фонда.
Дата оценки:	07 апреля 2017 года

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 1 от 07 апреля 2017 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Цель оценки:	Определение стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».

Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Применяемые стандарты оценки и законодательство	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016, (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)) - Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 - Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3.3.1.) - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	07 апреля 2017 г.
Период проведения оценки:	07 апреля 2017 г.
Дата составления отчета:	07 апреля 2017 г.

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26 ИНН 7725794226 КПП 772501001 ОГРН 1137746502706 ОКАТО 45296559000 Телефон/факс: 8(495)269-00-50 http://www.alvafinance.ru/
Реквизиты	р/с 40701 810 9 0037 8043396 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» г. Москва к/с 30101810000000000243 БИК 044525243

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

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

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

1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

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

1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

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

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объектам оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

1.5. Заявление Оценщика

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

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

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

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

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

которые легли в основу полученных результатов.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением

современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.³

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик

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

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

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

исторические барельефы, скульптуры и статуи - все это является архитектурным ансамблем этого комплекса.

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

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

Табл. 5. Технические параметры объектов оценки

Адрес объекта		г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
Год постройки		1880	1923
Принадлежность к памятникам архитектуры		нет	нет
Класс конструктивной системы (после реконструкции)		КС-1	КС-1
Общая площадь		969	12 051,2
Площадь застройки, кв. м		530	3 120,4
Строительный объем, куб. м.		3 392	47 650
Кадастровый номер объекта		77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость ⁴		19 131 926,31	1 249 079 678,83
Обременения		Доверительное управление. Аренда	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания		Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность		Хорошая, 20 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 20 мин пешком м.Бауманская
Фундаменты		Ж/бетонные	Ж/бетонные
Стены и их наружная отделка		Кирпичные	Кирпичные
Перегородки		Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия		Ж/б плиты	Ж/б плиты
Крыша		Кровля рулонная	Кровля рулонная
Полы		Бетонные плитка	Бетонные плитка
Проемы	окна	стеклопакеты	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка		Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка		Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть

⁴ 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
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее

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

3.2. Оцениваемые права

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

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

3.3. Анализ местоположения

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



Рис.1 Расположение объектов оценки представлено на схеме.

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

3.4. Основные документы, использованные при проведении оценки

4. Свидетельства (копии) о государственной регистрации права собственности.
5. Технические паспорта (копии).

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 6 Определение факторов наиболее эффективного использования

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

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием для

объектов оценки, является текущее использование- нежилые здания офисного назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

7.1. Макроэкономические показатели экономики России

*Мировая экономика*⁵. После девяти лет унылого и регулярного снижения прогнозов роста ВВП, макроэкономические авторитеты по всему миру в недоумении качают головами: несмотря на поднятые популистами волны политических смут, темпы мирового экономического роста в 2017 году, видимо, превзойдут ожидания.

И не только для Америки. Рост экономики в США очень уверенный, но в Европе он превышает прогнозы еще значительно. Есть также хорошие новости из развивающихся стран: они продолжают готовиться к повышению процентной ставки ФРС США, но общие экономические условия на фоне предстоящей адаптации улучшаются.

В апреле в Вашингтоне пройдет ежегодное собрание Международного валютного фонда и Всемирного банка - представители центробанков и министры финансов ведущих стран мира приедут прямо в эпицентр нынешнего "популистского взрыва".

Накануне собрания МВФ Трамп будет принимать председателя КНР Си Цзиньпина в своем "зимнем Белом доме" в Мар-а-Лаго. Трудно переоценить то, как много зависит от китайско-американских отношений, и насколько разрушительными могут быть последствия, если обе стороны не смогут найти способы конструктивного взаимодействия. Администрация Трампа считает, что у нее есть инструменты для торга, которые помогут отрегулировать эти отношения в пользу Америки - например, введение пошлин на китайский импорт или даже выборочный дефолт по долгам США Китаю, уже превысившим триллион долларов. Однако гипотетические пошлины будут оспорены и отменены Всемирной торговой организацией, а дефолт по долгам США стал бы полным безумием.

Если Трамп сможет убедить Китай шире открыть свою экономику для американского экспорта, а также помочь обуздать Северную Корею, это будет серьезное достижение. Но если его план заключается в одностороннем отказе США от глобальной торговли, то результаты такой политики нанесут вред множеству американских работникам ради выгоды очень немногих.

В Европе угроза для глобализма, похоже, ослабевает: популисты проиграли на выборах в Австрии, Нидерландах, а теперь и в Германии. Однако популистский разворот на предстоящих выборах во Франции или Италии все еще может развалить Евросоюз, что приведет к колоссальным экономическим потрясениям для всего мира.

Кандидат в президенты Франции Марин Ле Пен хочет убить Евросоюз, потому что, как она говорит, "народы Европы его больше не желают". И хотя согласно опросам общественного мнения Эммануэль Макрон, выступающий за ЕС, уверенно побеждает Ле Пен во втором туре выборов 7 мая, трудно быть уверенным в исходе гонки двух кандидатов, особенно учитывая, что президент России Владимир Путин поддерживает Ле Пен. Разгневанный электорат непредсказуем, а Россия доказала свою способность манипулировать им через новости и социальные сети, поэтому глупо полагать, что победа Макрона совершенно гарантирована.

В Италии выборы пройдут не раньше, чем через год, но там ситуация даже хуже. Кандидат-популист Бeppe Грillo лидирует в опросах и, как ожидается, получит примерно треть голосов. Как и Ле Пен, Грillo хочет покончить с евро. Трудно представить более дезорганизующее событие для глобальной экономики, но столь же трудно понять, какая в этом случае может быть польза для Италии - подушевой доход здесь даже слегка снизился за годы существования евро. Поскольку численность населения страны не растет, а размер долг увеличивается (и составляет уже более 140% ВВП), экономические перспективы Италии

⁵ По данным http://www.liga.net/opinion/326788_smozhet-li-mirovaya-ekonomika-pererasti-populizm.htm

выглядят мрачно. Большинство экономистов продолжают считать, что выход из зоны евро стал бы для Италии мощным шагом к саморазрушению, однако растет число и тех, кто начинает думать, что евро никогда не будет приносить пользу стране, и, значит, чем скорее она выйдет из еврозоны, тем лучше.

Во многих развивающихся странах имеются собственные популисты, а в случае с Польшей, Венгрией и Турцией эти популисты уже превратились в авторитарных правителей. К счастью, терпение ФРС, устойчивость (на нынешнем этапе) Китая и рост экономики в Европе и США помогут и большинству развивающихся стран.

Перспективы мирового экономического роста становятся все более ясными. При условии проведения разумной политики, следующие несколько лет будут значительно лучше предыдущих. Это определенно верно для развитых стран; возможно, что это будет верно и для большинства остальных государств.

Текущая ситуация в экономике России.⁶

С начала 2017 года экономика России демонстрирует максимальные за последние два года темпы роста, сообщил в среду глава Минэкономразвития Максим Орешкин во время выступления на пленарном заседании «На пути к росту» в рамках Биржевого форума — 2017.

На этой влиятельной площадке представители финансовых и экономических властных структур, банковских кругов, а также деловой элиты обсуждали необходимые реформы и будущие модели развития России. Примечательно, что в этом году мероприятие совпало с 25-летним юбилеем Московской биржи.

Приветственное слово участникам и гостям форума направил президент России Владимир Путин. «Российский фондовый рынок обладает большим потенциалом роста. У нас создана вся необходимая инфраструктура, совершенствуется нормативная база для привлечения капиталов путём размещения акций и облигаций. Важно не останавливаться на достигнутом, повышать конкурентоспособность и привлекательность национального финансового рынка. Его возможности должны в полной мере соответствовать запросам бизнеса и задачам развития страны», — сообщил глава государства.

В Минэкономразвития уверены, что приток иностранных инвестиций и развитие несырьевого экспорта, а также благоприятный финансовый климат для бизнеса позволят разогнать темпы роста ВВП России до 2% уже в 2017 году.

Согласно последним данным EPFR Global, с января этого года иностранные инвесторы вложили в экономику России свыше \$4,5 млрд — рекордный показатель с 2014 года. Для сравнения, за весь 2016 год объём иностранных инвестиций в российскую экономику составил всего \$19 млрд. «Российская экономика уже вошла в новую фазу экономического цикла, что подтверждается позитивной макроэкономической статистикой. В первом квартале этого года грузооборот вырос на 4%—6%, а индекс деловой активности в промышленности PMI составил 56,6 пункта», — рассказал Максим Орешкин.

Поддерживает экономику и скоординированная работа налоговых служб, добавляет министр финансов Антон Силуанов. По его словам, в первом квартале 2017 года поступления налогов в федеральный бюджет увеличились на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. «

По оценке Антона Силуанова рост налоговых поступлений вкупе с другими мерами экономического развития позволят увеличить расходы федерального бюджета на 200 млрд рублей в 2017 году. Впрочем, среди финансовой элиты звучали и весьма

⁶ По данным <https://russian.rt.com/business/article/375618-ekonomika-rossiya-rost-vvp>

сдержанные оценки развития.

Так, председатель Центробанка Эльвира Набиуллина прогнозирует рост экономики на 2017 год на уровне 1%—1,5%. Без структурных преобразований этот показатель не превысит и 1,5%—2% в ближайшие два года, уверена глава монетарного регулятора. «Увеличение цены на нефть до \$60 за баррель даст не более 1% пункта роста ВВП, поэтому главное сейчас — это структурные реформы», — подчеркнула Эльвира Набиуллина.

Среди основополагающих реформ глава ЦБ выделила модернизацию системы корпоративного управления, поддержку малого и среднего бизнеса, а также развитие страховых и пенсионных фондов. «Макроэкономика — штука достаточно консервативная и поменять что-либо уже тяжело. Хотя можно поменять — например, цифра роста будет зависеть от того, кому будет подчиняться Росстат», — пошутил во время своего выступления на форуме глава Сбербанка Герман Греф, намекая на возвращение статистической службы в подчинение Минэкономразвития. Впрочем, Герман Греф объяснил, что структурный кризис можно преодолеть с помощью сокращения государственного присутствия в экономике. «Сейчас на рынке работает около 70% компаний — это госкорпорации, которые тормозят развитие конкуренции, что негативно сказывается на макроэкономических показателях», — отметил председатель правления госбанка.

Прогноз⁷. Минфин повысил прогноз темпов экономического роста России в 2017 году с 0,6% до 1,5-2%. Об этом в кулуарах встречи министров финансов и глав ЦБ стран G20 сообщил министр финансов России Антон Силуанов.

«В целом мы согласны с тем, что экономика будет расти более высокими темпами, чем изначально мы закладывали в прогнозы. Изначально у нас было 0,6% на текущий год. Наши оценки близки к тем позициям, которые высказывались министром экономики, — от 1,5% до 2%», — цитирует ТАСС главу Минфина.

Господин Силуанов отметил, что достижение уровня инфляции в 4% к концу 2017 года вполне реалистично. «Мы имеем сейчас 4,4% инфляцию накопленную. Поэтому есть все основания говорить что уровень 4% инфляции вполне реалистичен на конец текущего года. Во всяком случае, если никаких изменений у нас серьезных не произойдет», — сообщил министр.

По его словам, Минфин не заинтересован в уменьшении инфляции ниже этого показателя, если не будет возможности долго удерживать этот результат.

Министр добавил, что рубль «переукреплен от фундаментальных значений на 10-12%», что дает Минфину возможность до конца текущего года купить валюту на сумму не менее \$1 млрд. сверх тех операций, которые он делает для пополнения Резервного фонда. «Но не факт, что мы ею (возможностью купить валюту. — “Ъ”) воспользуемся», — заявил он.

Ранее глава Минэкономики Максим Орешкин заявил, что экономика России приспособилась к новым реалиям и выходит на устойчивый рост. Министр считает, что по итогам года увеличение ВВП может составить около 2%, что значительно опережает текущий прогноз в 0,7%.

7.2. Рынок офисной недвижимости г. Москвы

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

⁷ По данным <http://www.kommersant.ru/doc/3247578>

Табл. 7 Классификация офисных зданий

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие 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.

Эксплуатационные затраты. Специалисты Управляющей компании «Бекар» для определения эксплуатационных затрат приводят следующие расчеты. Расходы для помещений бизнес-центров классов «В» и «С».

На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4–5% от валового дохода, оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода. Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6–8% от валового дохода.⁸

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%.

По данным аналитиков компании Blackwood, 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 общей сумме расходов на эксплуатацию вознаграждение УК составляет 20%. Если компания имеет серьезное имя на рынке (например, Hines), ее доля может вырасти до 30–45%.

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

⁸ «Стоимость эксплуатации объектов недвижимости. Чем меньше издержки, тем больше доход» // <http://www.irm.ru/articles/6918.html>

Табл. 8 Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год.⁹

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 870	5 340	3 590
	Эксплуатационные расходы	4 410	3 580	2 550
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 820	6 780	4 920
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 402	3 340
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 390	2 180	1 510
	Эксплуатационные расходы	2 005	1 420	990
2.	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 108	4 950	3 210
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 710	5 420	4 290
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 990	1 700	1 270
	Эксплуатационные расходы	1 590	1 280	845
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 510 - 2 280	1 200 - 1 930	890 - 1 500
4.	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 290	1 140	920

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

⁹ 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.

- 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.

Основные тенденции рынка коммерческой недвижимости¹⁰.

По оценке компании JLL, объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в 1-м квартале 2017 г. составил 830 млн долл., что на 18% ниже результата аналогичного периода прошлого года. Несмотря на уменьшение показателя, в целом инвестиционная активность улучшилась: значительно выросло число сделок, а их распределение по сегментам и регионам стало более равномерным.

«Стабильный обменный курс и выход экономики из рецессии создали предпосылки для принятия инвестиционных решений, – комментирует Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL в России и СНГ. – Внутри сектора недвижимости ключевым фактором является стабилизация арендных ставок во всех сегментах, что способствует повышению интереса к объектам и завершению сделок. К тому же объем сделок в стадии активных переговоров указывает на то, что показатели инвестиционного рынка покажут положительную динамику в ближайшие кварталы».

Аналитики JLL прогнозируют, что объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в 2017 г. составит 4,5 млрд долл. по сравнению с 4,2 млрд долл. в прошлом году.

Показательно увеличение активности в сегменте ритейла, в котором была совершена крупнейшая сделка начала года – покупка компанией MallTech ТРЦ «Лето» в Санкт-Петербурге. В результате торговая недвижимость сформировала более 50% объема прошедшего квартала, опередив традиционно привлекательный для инвесторов офисный сегмент.

Региональное распределение инвестиционной активности стало более равномерным. Доля Москвы в общем объеме снизилась до 50% по сравнению с 81% в 1-м квартале 2016 г. Наибольший рост был отмечен в Санкт-Петербурге: в результате нескольких крупных транзакций доля города в общестрановом показателе увеличилась до 20% с 9% в аналогичном периоде 2016 г.; в абсолютных цифрах показатель Северной столицы также увеличился вдвое.

Ставки капитализации для активов институционального качества остаются неизменными. Ориентиром для игроков рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в диапазонах 9-10,5% для офисов и торговых центров Москвы, 11-12,5% для складов; в Санкт-Петербурге – 9,5-11,5% для офисов и торговых центров, 11,5-13,5% для складов.

Итоги I квартала 2017 г. на рынке офисной недвижимости¹¹.

За отчетный период в офисном сегменте было введено 51,8 тыс. кв. м GLA. Несмотря на увеличение показателя относительно IV квартала 2016 года на 16,4%, аналитики NAI Besag отмечают сохраняющуюся тенденцию замедления темпов ввода офисных объектов. До конца года, по данным департамента управления активами NAI Besag, ожидается ввод еще порядка 430 тыс. кв. м офисных площадей.

По итогам первых трех месяцев в высококлассных офисных объектах было зафиксировано снижение уровня вакансий, что, в свою очередь, повлекло за собой увеличение впервые с 2014 г. арендных ставок. Так, в классе А вакансия сократилась на 6% с конца прошлого года, в классе В+ – на 12,7%, в классе В – 8%. Между тем, на текущий момент доля свободных площадей в классе А остается на высоком уровне и составляет 21,3%. Арендные

¹⁰ По данным <http://www.cre.ru/rus/analytics/5/1/43986/>

¹¹ По данным http://www.arendator.ru/articles/153789-itoqi_i_kvartala_2017_g_na_rynke_kommercheskoj_nedvizhimosti/

ставки относительно конца 2016 г. увеличились в классе А на 4,8% (до 1,9 тыс. рублей), на 7,5% (до 1,4 тыс. рублей) в классе В+ и на 4,7% (до 1,1 тыс. рублей) в классе В.

Ключевым трендом начала 2017 года можно считать увеличившийся интерес к коворкингам со стороны собственников действующих БЦ. Как показывают исследования, размещение оператора коворкинга на территории БЦ в разы повышает интерес арендаторов к самому офисному объекту. Связано это, прежде всего, с возможностью более эффективного использования своих площадей. К примеру, наличие коворкинга позволяет арендаторам экономить на аренде дополнительных площадей, выделяемых, в частности, для размещения переговорных и конференц-залов. Кроме того, благодаря коворкингам у компаний-арендаторов появляется возможность привлекать сотрудников на проектные работы, не беспокоясь, что тем не хватит места в офисе. Таким образом, развивая инфраструктурную составляющую объектов сегодня, собственники повышают их конкурентное преимущество в будущем.

Среди крупнейших сделок I кв. 2017 года - «Яндекс», арендовавший 10,3 тыс. кв. м в БЦ «Аврора», и АО «Сервье», заключившее договор на аренду 6,6 тыс. кв. м в БЦ «Белые сады».

Примечательно, что около 87% от общего объема сделок пришлось на офисный сегмент, в первую очередь, благодаря покупке Банком ВТБ 22,4 тыс. кв. м в Башне «Евразия» ММДЦ «Москва-сити».

В Москве вдвое снизился объем сделок по пересмотру условий аренды офисов.

По данным S.A. Ricci, в 2016 году доля таких соглашений составила 27% (310 тыс. кв. м) в общем объеме. Годом ранее этот показатель достигал 56%, отметили аналитики.

Как считают эксперты компании, снижение объема таких сделок говорит о том, что через два года после падения курса рубля офисный рынок пришел в равновесие.

Специалисты прогнозируют, что в 2017 году объем сделок по пересогласованию условий аренды не превысит 20-30%.

*Тенденции и прогнозы*¹². Рынок офисных площадей Москвы достигнет баланса спроса и предложения к 2020 году, сообщил РИА Недвижимости руководитель отдела исследований Cushman&Wakefield Денис Соколов.

По его словам, сейчас уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости достигает 15%.

«На будущие годы у нас будут сбалансированы спрос и предложение. По нашим наблюдениям, 10% свободных площадей — будет более сбалансированная ситуация, которая устроит и собственников, и арендаторов. Я думаю, что рынок достигнет баланса к 2020 году», — сказал Соколов.

По его данным, сейчас на рынке свободно 2,2 миллиона квадратных метров офисных площадей. Средняя рублевая ставка — 16,5 тысячи рублей за «квадрат», долларовая — 255 долларов за квадратный метр.

ВЫВОДЫ:

Экономика России вошла в стадию уверенного роста, но по-прежнему нуждается в структурных реформах. МЭР прогнозирует увеличение темпов роста ВВП России до 2%.

Для рынка офисной недвижимости характерно замедление темпов ввода, снижение уровня вакансии и увеличение арендных ставок.

Источники информации: Компании Colliers International (<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/about>), «IRN» (<http://www.irn.ru/>), Cushman & Wakefield, Inc. (<http://www.cushmanwakefield.ru>), портал коммерческой недвижимости «Арендатор»

¹² По данным <http://fbss.ru/%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2-%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B-%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%B3%D0%BD%D0%B5%D1%82-%D0%B1%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%81/>

(<http://www.arendator.ru/>) интернет-портал <http://www.cre.ru/> и т.д.

8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка величины прибыли предпринимателя;
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

8.1. Расчёт стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

- расчёт величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты.

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

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

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

Табл. 9 Расчет коэффициента капитализации для улучшений

Показатель	Величина
Безрисковая ставка (эффективная доходность ОФЗ «Россия-46020») ¹³	8,162%
Премия за низкую ликвидность (срок экспозиции 9 месяцев = $8,162 \times 8/12$) ¹⁴	6,30%
Премия за качество менеджмента ¹⁵	1,00%
Ставка дисконтирования	17,00%
Срок экономической жизни здания (период между капитальными ремонтами) ¹⁶	30
Норма возврата (по Инвуду), %	0,15%
Итого	14,8%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала.

Норму возврата определяем с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда). Главная особенность метода Инвуда в том, что

¹³ <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>

¹⁴ 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.

¹⁵ Обоснование премии за инвестиционный менеджмент». //Вопросы оценки №3, 2006 г., стр. 24.

¹⁶ Положение по организации капитального ремонта зданий в г. Москве (МГСН 301.01-96, Москва, 1996 г.)

формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

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

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

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

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

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$R = k + N,$$

где:

N – норма возврата капитала;

i – ставка дисконтирования;

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

Табл. 10 Расчет коэффициента капитализации для земельного участка

Показатель	Величина
Безрисковая ставка (эффективная доходность ОФЗ)	8,406%
Премия за риск вложения в условиях г. Москвы	1,00%
Премия за низкую ликвидность (срок экспозиции 3,5 месяца) ¹⁷	2,4%
Итого, для земли	11,6%

В таблице ниже приведен расчёт стоимости земельного участка.

Табл. 11 Итоговый расчет стоимости земельного участка для каждого объекта оценки

Наименование	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
ПВС (стоимость улучшений), с учетом износа, руб.	564 329 801	41 051 825
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	91 000 056	6 857 632

¹⁷ 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.

Наименование	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Коэффициент капитализации для улучшений	0,148	0,148
Коэффициент капитализации для земельной ренты	0,116	0,116
Чистый операционный доход улучшений (ЧОД), руб.	83 520 811	6 075 670
Земельная рента (ЧОД земли), руб.	7 479 245	781 962
Рыночная стоимость земельного участка без НДС, руб.	64 476 000	6 741 000

•

8.2. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки

Оценщиком производился расчет стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров), количественного анализа (количественным методом). Метод сравнительной единицы – восстановительная стоимость рассчитывается как произведение затрат на квадратный (кубический) метр сопоставимого здания с учетом ряда поправок на общую площадь (объем) оцениваемого здания.

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

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

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

где,

ВС - восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

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

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

V - объем объекта оценки, куб.м.

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

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

$$ПВС = ВС + ПП,$$

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

ВС - восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя;

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

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

R – безрисковая ставка, %

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

ОБЪЕКТЫ
ОЦЕНКИ

© КО-ИНВЕСТ 2016

ОФИСЫ

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 2 до 4 - Высота, не до 3,5										КС-1	
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3,5 м										ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выполнены пассажирские лифты											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ИО03.03.000.0051 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		27 389			
ИО03.03.000.0052 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		18 702			
ИО03.03.000.0053 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		12 641			
ИО03.03.000.0054 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		8 528			
ИО03.03.000.0051	ИО03.03.000.0052	ИО03.03.000.0053	ИО03.03.000.0054	ИО03.03.000.0055	ИО03.03.000.0056	ИО03.03.000.0057	ИО03.03.000.0058	ИО03.03.000.0059	ИО03.03.000.0060	ИО03.03.000.0061	ИО03.03.000.0062	ИО03.03.000.0063	ИО03.03.000.0064	ИО03.03.000.0065	ИО03.03.000.0066	ИО03.03.000.0067	ИО03.03.000.0068	ИО03.03.000.0069	ИО03.03.000.0070		
444,7	428,0	1496,8	1160,5	1201,4	1132,7	1384,2	4171,6	4004,7	801,5	1946,8	4408,7	834,5	3501,8	140,8	121,4	27389,2	18702,0	12641,2	8528,0		
2,20%	1,56%	5,44%	4,26%	4,29%	4,11%	5,05%	15,23%	14,62%	2,83%	7,11%	16,07%	3,05%	12,78%	0,57%	0,44%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
444,7	428,0	1496,8	874,1	1201,4	682,6	1038,2	2985,8	3002,4	801,5	1668,6	2939,1	417,2	3188,5	116,3	116,3	18702,0	1163,0	12641,2	8528,0		
2,45%	2,29%	8,00%	6,67%	6,47%	3,65%	5,53%	11,13%	10,71%	4,29%	8,92%	15,72%	2,23%	11,70%	0,62%	0,62%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
444,7	428,0	1496,8	582,8	1201,4	227,5	461,4	834,5	867,5	801,5	1132,4	1958,4	278,1	1750,8	95,3	101,1	12641,2	95,3	12641,2	8528,0		
5,10%	3,19%	11,84%	4,81%	6,32%	1,89%	2,63%	6,40%	5,28%	6,34%	8,80%	15,30%	2,20%	13,85%	0,79%	0,80%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
575,83	382,12	997,85	388,50	1001,19	151,69	307,60	536,21	333,72	899,87	347,81	1306,36	139,04	875,40	60,35	30,36	8527,62	139,04	12641,2	8528,0		
6,72%	4,48%	11,70%	4,58%	11,74%	1,78%	3,61%	6,52%	3,97%	5,74%	8,70%	13,32%	1,83%	10,27%	0,71%	0,53%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 2 до 4 - Высота, не до 3,5										КС-2	
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3,5 м										ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Выполнены пассажирские лифты											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ИО03.03.000.0055 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		25 013			
ИО03.03.000.0056 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		17 078			
ИО03.03.000.0057 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		11 541			
ИО03.03.000.0058 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный										от 5425 до 7525		от 1550 до 2150		Тех. Сост.		руб. на 1 м³		7 722			
ИО03.03.000.0055	ИО03.03.000.0056	ИО03.03.000.0057	ИО03.03.000.0058	ИО03.03.000.0059	ИО03.03.000.0060	ИО03.03.000.0061	ИО03.03.000.0062	ИО03.03.000.0063	ИО03.03.000.0064	ИО03.03.000.0065	ИО03.03.000.0066	ИО03.03.000.0067	ИО03.03.000.0068	ИО03.03.000.0069	ИО03.03.000.0070	ИО03.03.000.0071	ИО03.03.000.0072	ИО03.03.000.0073	ИО03.03.000.0074		
588,6	1607,7	1066,4	1246,5	1038,7	1267,2	3814,4	3656,3	731,7	1777,4	4025,0	761,7	3199,2	121,2	110,8	25012,7	3199,2	121,2	110,8	25012,7		
3,45%	6,43%	4,28%	4,98%	4,13%	5,07%	15,23%	14,62%	2,83%	7,11%	16,07%	3,05%	12,78%	0,57%	0,44%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
588,6	1607,7	799,8	1246,5	873,3	950,4	1907,3	1828,1	731,7	1523,4	2883,3	380,9	1999,5	101,0	106,2	17077,6	1999,5	101,0	106,2	17077,6		
3,45%	6,47%	4,63%	2,30%	3,61%	3,57%	11,17%	10,70%	4,29%	8,92%	15,73%	2,23%	11,70%	0,63%	0,62%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
588,6	1607,7	573,2	1246,5	207,7	422,4	762,9	608,4	731,7	1015,6	1798,9	353,9	1399,6	80,8	92,5	11541,2	1399,6	80,8	92,5	11541,2		
5,10%	11,84%	4,62%	10,80%	1,89%	3,60%	6,81%	5,28%	6,34%	8,80%	15,30%	2,20%	13,85%	0,79%	0,80%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
523,33	1071,79	551,47	1038,70	138,48	281,80	508,58	304,68	802,45	677,08	1182,59	126,93	799,80	52,12	46,15	7221,97	126,93	52,12	46,15	7221,97		
6,81%	13,80%	4,63%	13,61%	1,79%	3,68%	6,58%	3,93%	7,20%	8,77%	15,44%	1,64%	10,36%	0,67%	0,60%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		

Указанные показатели стоимости строительства

2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до декабря 2016 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

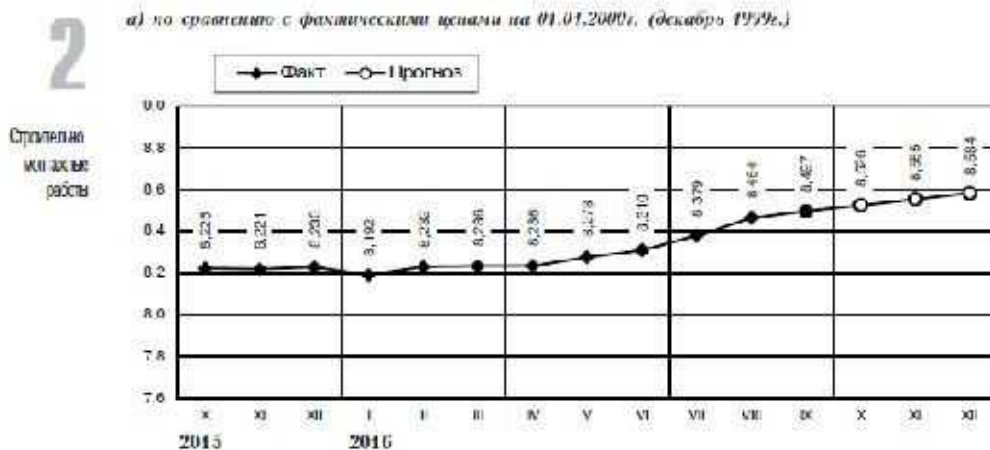


Рис. 8 Коэффициент удорожания стоимости СМР с 01.01.2016 г., на дату оценки
Индекс цен на строительно-монтажные работы на дату проведения оценки был спрогнозирован экстраполяционным методом (кривых роста) на основе сборника КО-ИНВЕСТ (2016 г.).

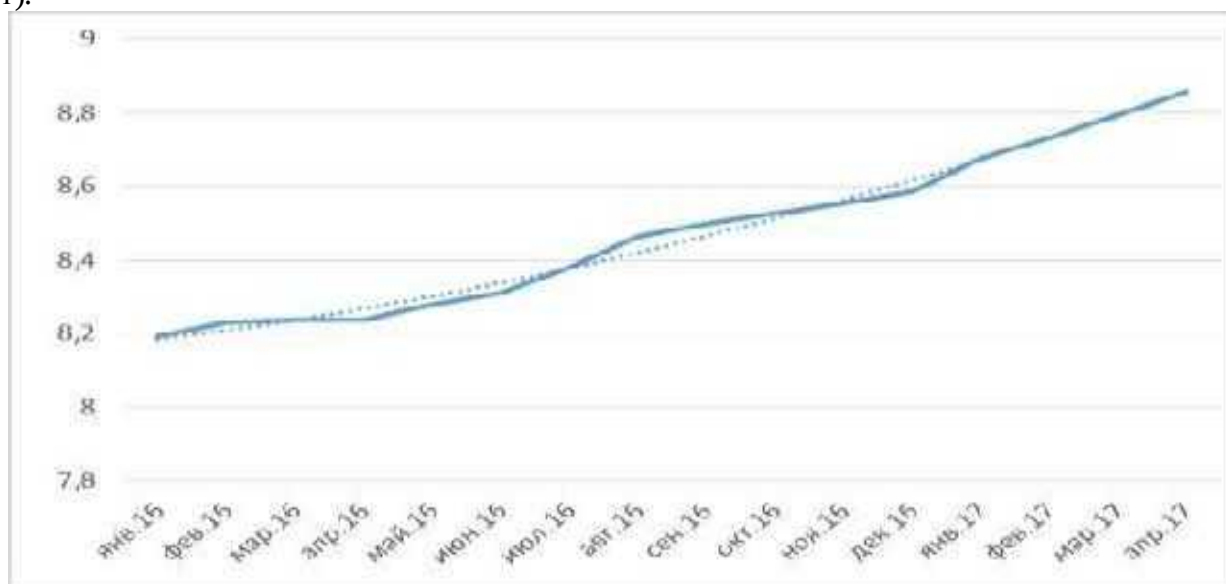


Рис.9 Прогнозирование индекса цен на СМР

Табл. 12 Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Объект аналог. Код здания по сборнику КО - ИНВЕСТ (Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016 год) Код.	руб.	ru03.03.000.0052, КС-1, Офисы, от 2 до 4 этажей	ru03.03.000.0052, КС-1, Офисы, от 2 до 4 этажей

Наименование показателя	Ед. изм.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Справочная стоимость строительства 1куб.м. объекта-аналога в базовых ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в московской области (Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016 год) с учетом корректировок	руб.	18 702	18 702
Расчетный коэффициент удорожания стоимости СМР с 01.01.2016 г., на дату оценки Сборник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» : №74, 2011 год., Стр.65., №78, 2012 год., Стр.65., №82, 2013 год., Стр.65., №86, 2014 год., Стр.65., № 94, 2015 год, Стр.65., 2016 год, Стр. 75	-	1,72	1,72
Поправка на объём (стр. 16 сборника «Ко-Инвест. Общественные здания. 2016 г.»	-	0,86	1,00
Строительный объем объекта оценки	м³	47 650	4 121
Прибыль предпринимателя	%	10,00%	10,00%
Полная восстановительная стоимость	руб.	911 313 467	91 645 057

8.3. Расчет величины накопленного износа.

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

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

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

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

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

Табл. 13 Расчет неустраняемого физического износа короткоживущих элементов объекта оценки, площадью 12 051,2 кв.м.¹⁸

Наименования короткоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Неустраняемый физический износ %	Неустраняемый физический износ, руб.	Накопленный физ износ, руб.
Крыши	3,65%	33 262 942	15%	4 989 441	10	30	33%	9 424 500	14 413 941
Проёмы	5,55%	50 577 897	10%	5 057 790	10	25	40%	18 208 043	23 265 833
Полы	11,15%	101 611 452	10%	10 161 145	10	45	22%	20 322 290	30 483 435
Отделочные работы	10,71%	97 601 672	10%	9 760 167	10	25	40%	35 136 602	44 896 769
Прочие конструкции	4,29%	39 095 348	10%	3 909 535	10	25	40%	14 074 325	17 983 860
Специальные конструкции	8,92%	81 289 161	10%	8 128 916	10	25	40%	29 264 098	37 393 014
Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,72%	143 258 477	10%	14 325 848	10	25	40%	51 573 052	65 898 899
Водоснабжение и канализация	2,23%	20 322 290	10%	2 032 229	10	30	33%	6 096 687	8 128 916
Электроснабжение и освещение	11,70%	106 623 676	10%	10 662 368	10	25	40%	38 384 523	49 046 891
Слаботочные системы	0,63%	5 741 275	10%	574 127	10	30	33%	1 722 382	2 296 510
Прочие системы и спец. оборудование	0,62%	5 650 143	10%	565 014	10	30	33%	1 695 043	2 260 057
Итого	75,2%	679 384 190	-	69 601 566	-	-	-	224 206 503	293 808 069

¹⁸ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.-2001- С. 55

Табл. 14 Расчет неустраняемого физического износа долгоживущих элементов объекта оценки, площадью 12 051,2 кв.м.

Наименование долгоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Фактический возраст, лет	Срок экономической жизни / Нормативный срок службы, лет	Неустраняемый физический износ, %	Неустраняемый физический износ, руб.	Накопленный физ. износ, руб.
Каркас	2,29%	20 869 078	15%	3 130 362	10	100	10%	1 773 872	4 904 233
Фундаменты	3,45%	31 440 315	15%	4 716 047	10	100	10%	2 672 427	7 388 474
Стены наружные и перегородки	8,00%	72 905 077	15%	10 935 762	10	100	10%	6 196 932	17 132 693
Перегородки и внутренние стены	4,67%	42 558 339	15%	6 383 751	10	100	10%	3 617 459	10 001 210
Перекрытия и покрытия	6,42%	58 506 325	15%	8 775 949	10	100	10%	4 973 038	13 748 986
Итого	24,8%	226 279 134	-	33 941 870	-	-	-	19 233 726	53 175 596

Табл. 15 Расчет неустраняемого физического износа короткоживущих элементов объекта оценки, площадью 969 кв.м.¹⁹

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

¹⁹ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб.-2001- С. 55

Наименования короткоживущих элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Неустранимый физический износ %	Неустранимый физический износ, руб.	Накопленный физ износ, руб.
Прочие конструкции	4,29%	3 931 573	20%	786 315	15	25	60%	1 887 155	2 673 470
Специальные конструкции	8,92%	8 174 739	20%	1 634 948	15	25	60%	3 923 875	5 558 823
Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,72%	14 406 603	20%	2 881 321	15	25	60%	6 915 169	9 796 490
Водоснабжение и канализация	2,23%	2 043 685	20%	408 737	15	30	50%	817 474	1 226 211
Электроснабжение и освещение	11,70%	10 722 472	20%	2 144 494	15	25	60%	5 146 786	7 291 281
Слаботочные системы	0,63%	577 364	20%	115 473	15	30	50%	230 946	346 418
Прочие системы и спец. оборудование	0,62%	568 199	20%	113 640	10	30	33%	151 520	265 160
Итого	75,2%	68 889 589		13 777 918				28 566 457	42 344 375

Табл. 16 Расчет неустранимого физического износа долгоживущих элементов объекта оценки, площадью 969 кв.м.

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

Наименование долговечных элементов	Удельные места конструктивных элементов и устройств, %	Восстановительная стоимость элемента, руб.	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Фактический возраст, лет	Срок экономической жизни / Нормативный срок службы,	Неустраняемый физический износ, %	Неустраняемый физический износ, руб.	Накопленный физ. износ, руб.
Фундаменты	3,45%	3 161 754	25%	790 439	15	100	15%	355 697	1 146 136
Стены наружные и перегородки	8,00%	7 331 605	25%	1 832 901	15	100	15%	824 806	2 657 707
Перегородки и внутренние стены	4,67%	4 279 824	25%	1 069 956	15	100	15%	481 480	1 551 436
Перекрытия и покрытия	6,42%	5 883 613	25%	1 470 903	15	100	15%	661 906	2 132 810
Итого	24,8%	226 279 134	-	5 688 867	-	-	-	2 559 990	8 248 857

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

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

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

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

Табл. 17 Расчет совокупного износа объекта оценки

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

8.4. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа

Табл. 18 Расчет стоимости объектов оценки, в рамках затратного подхода

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

Табл. 19 Расчет стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода с учётом стоимости земельного участка

Наименование показателя/значение	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17.
Рыночная стоимость здания с учетом накопленного износа, руб.	564 329 801	41 051 825
Рыночная стоимость земельного участка, относящегося к зданию, руб.	64 476 000	6 741 000
Рыночная стоимость с земельным участком, рассчитанная на основе затратного подхода, округленно, руб., без НДС.	628 806 000	47 793 000

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

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

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

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

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

9.1. Выбор метода и горизонта расчета

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

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

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

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

Табл. 20 Динамика темпа роста арендных ставок

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

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где:

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Табл. 21 Расчет потенциального дохода от аренды

г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.				
Показатель \ год прогнозного периода	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	19 879	20 873	21 917	23 013
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	5%	5%	5%	5%
Темпы роста арендных ставок	171 219 815	179 781 236	188 773 313	198 213 270
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1

Табл. 22 Расчет потенциального дохода от аренды

г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17				
Показатель \ год прогнозного периода	2017 год	2018год	2019 год	Постпрогноз
Площадь офисных помещений класса "В", сдаваемых в аренду, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	19 879	20 873	21 917	23 013
Темпы роста арендных ставок	5%	5%	5%	5%
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	12 491 964	13 116 593	13 772 643	14 461 369

Определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами

Коэффициент недозагрузки. Коэффициент недозагрузки объекта рассчитывался по следующей зависимости:

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

где

К_н - коэффициент недозагрузки -;

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

Т_с - средний период, в течение которого помещение свободно.

Na- число арендных периодов в году 12.

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

Табл. 23 Прогноз коэффициента недозагрузки

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

г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17				
Коэффициент недозагрузки	10%	10%	10%	10%

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

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

Величина операционных расходов для дальнейших расчётов принималась на уровне 4 525 руб. за 1 кв.м. в год без НДС с учётом тенденции их роста, исходя из анализа рынка эксплуатации аналогичных объектов на рынке коммерческой недвижимости.

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 5%²⁰.

Табл. 24 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Москва. Офисные помещения класса В	2012	2013	2014	2015	2016
Операционные расходы, руб./кв.м./год	3 744	4 056	4 230	4 298	4 525
Темп прироста	-	8%	4%	2%	5%

9.2. Определение чистого операционного дохода.

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

9.3. Определение ставки дисконтирования

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

²⁰ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича за 2012-2016 гг., а также аналитических отчетов компаний Knightfrank, Blackwood, GVA Sawyer и информационно-аналитического бюллетеня RWAY.

с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020, составляющая 8,162% на дату оценки.²¹

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, криминальные факторы, природные чрезвычайные ситуации ухудшение состояния данного объекта и т. п.

Табл. 25 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1		1			
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Криминальные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
Количество наблюдений		1	1	2	1	0	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	6	4	0	0	7	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2									
Величина поправки за риск		2%									
(1 балл = 1%)											

Источник: методика Компании Deloitte & Touche. Расчеты Оценщика.

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

Корректировка на ликвидность. Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец,

²¹ Источник информации

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

выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

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

Π – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объекта оценки был определён в размере 8 мес²². Таким образом для объекта оценки $\Pi = 8,162\% \times 8/12 = 5,44\%$.

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

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

Табл. 26 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	8,162%
Поправка на риск вложения в недвижимость, %	2,00%

²² 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.

Поправка на низкую ликвидность, %	5,44%
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
Ставка дисконтирования (округленно), %	17,00%

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

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

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

В настоящем отчете стоимость реверсии определена по модели Гордона.

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

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

ДП_{пост} – денежный поток постпрогнозного периода;

С_{кап} – ставка капитализации.

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

$$R = R_d - g, \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

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

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

Табл. 27 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	19 879	20 873	21 917	23 013
Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.	171 219 815	179 781 236	188 773 313	198 213 270
Операционные расходы, руб.	54 536 786	57 263 626	60 126 807	63 133 147
Темп прироста операционных расходов, %	-	+5%	+5%	+5%
Коэффициент недозагрузки	15%	15%	20%	20%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	25 682 972	26 967 185	37 754 663	39 642 654
Чистый операционный доход, руб.	91 000 056	95 550 425	90 891 843	95 437 469
Ставка дисконтирования	0,17	0,17	0,17	0,17
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,3660	1,2320	2,2320	2,7320
Фактор текущей стоимости	0,9442	0,8241	0,7044	0,6512
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	85 922 253	78 743 105	64 024 214	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	228 689 572	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	517 907 332	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.	746 597 000	-	-	-

**Табл. 28 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	19 879	20 873	21 917	23 013
<i>Потенциальный доход от аренды офисных помещений, руб.</i>	<i>12 491 964</i>	<i>13 116 593</i>	<i>13 772 643</i>	<i>14 461 369</i>
<i>Операционные расходы, руб.</i>	<i>4 385 136</i>	<i>4 604 392</i>	<i>4 834 612</i>	<i>5 076 343</i>
<i>Темп прироста операционных расходов, %</i>	-	5%	5%	5%
Коэффициент недозагрузки	10%	10%	10%	10%
Потери от недозагрузки площадей и недобора арендных платежей, руб.	1 249 196	1 311 659	1 377 264	1 446 137
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	<i>6 857 632</i>	<i>7 200 542</i>	<i>7 560 767</i>	<i>7 938 890</i>
Ставка дисконтирования	0,17	0,17	0,17	0,17
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,367	1,234	2,234	2,734
Фактор текущей стоимости	0,9440	0,8239	0,7042	0,6510
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	6 473 605	5 932 526	5 324 292	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	17 730 423	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	43 068 476	-	-	-
Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, округлённо, руб.	60 799 000	-	-	-

10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 29 Аналоги объектов оценки

Площадь , м2	Адрес	Цена за 1 кв.м., без НДС	Описание	Ссылка на объявление
755	м. Таганская (7 мин пешком), Москва, улица Александра Солженицы на, 23Ас8	145 695	Здание. Реставрация проведена в 2009 году, перекрытия железобетонные, современное инженерно-техническое оснащение. Свободная планировка позволит использовать помещение максимально эффективно и реализовать любые дизайнерские задумки. парковка на 10 м.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/151639286
756	м. Марксистск ая (9 мин пешком), Москва, улица Александра Солженицы на, 23АС4	145 503	ОСЗ в БЦ "Алексеевская Слобода". Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Садового кольца, улиц Никольямская и Таганская. В помещениях выполнена качественная внутренняя отделка в стиле Loft.	https://www.cian.ru/sale/commercial/14809729

1215	м. Бауманская (9 мин пешком), Москва, Спартаковская улица, 8	150 000	Развитая инфраструктура, густонаселенный жилой массив и офисы. Рядом метро. Мощность: 150 кВт. Коммуникации: Вода, тепло, канализация, электроэнергия.	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832394
755,6	м. Марксистская (9 мин пешком), Москва, улица Александра Солженицына, 23АС1	145 580	ежилое административное 3-х этажное здание класса В. Охраняемая наземная парковка на огороженной территории. Благоустроенный внутренний двор. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции	https://www.cian.ru/sale/commercial/153231534
3620	м. Курская (18 мин пешком), Москва, Самокатная улица, 1С21	133 065	Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Третьего транспортного кольца и Красноказарменной набережной. Ввод в эксплуатацию 2006 год. Большие окна, высокие потолки. Помещения с отделкой в стиле "Американский Лофт"	https://www.cian.ru/sale/commercial/154930385
3953	м. Бауманская (14 мин пешком), Москва, переулок Токмаков, 5С1	124 342	Здание (ОСЗ). Офисный центр 1997 года постройки. Офисная отделка по международным стандартам, с применением современных технологий. Подземная парковка на 10-15 машиномест, наземная стоянка на 20 машиномест. Бизнес-центр находится на огороженной, охраняемой территории, въезд на территорию ограничен шлагбаумами. Здание охраняемо, вход в здание по пропускам	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832832
14000	м. Бауманская (10 мин пешком), Москва, набережная Академика Туполева	114 407	БЦ класса В, 14000 кв.м, 8 этажей, мощность 850 кВт, вентиляция, кондиционирование, система водоснабжения и канализации, автоматическая пожарная сигнализация, система дымоудаления, система охранной сигнализации, пассажирский и грузовой лифт, инфраструктура, столовая-кафе, наземный, охраняемый паркинг на 24 м/м, земельный участок в аренде на 49 лет, удобный подъезд с набережной и ТТК.	https://www.cian.ru/sale/commercial/155774597
13 600	м. Бауманская (7 минут пешком), Москва, район Басманный, Спартаковская пл., 16/15С1	124 626	Здание. Состояние помещения - с отделкой. Наземная парковка: 200 м/м. Инфраструктура: ресторан, спортивный клуб с теннисным кортом, кафе. Бизнес-центр "На Спартаковской" расположен в Центральном Административном округе в 1 км. от Садового кольца и 3-5 минутах ходьбы от ст.м. "Бауманская"	http://www.cian.ru/sale/commercial/139166581/

Обоснование вносимых корректировок по счету объектов оценки

ПЕРЕДАВАННЫЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ЗДАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. При прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости

покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться объектом. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимости объекта. Объект оценки и аналоги здания находятся в частной собственности, а земельные участки на правах аренды, т.е. предполагаемая сделка с объектами недвижимости несет перерегистрацию прав аренды земельного участка, что является типовым условием на территории г.Москвы. В данном случае объем прав, который может быть передан вместе с объектом оценки, идентичен объему прав, передаваемых с объектами-аналогами, в результате чего данная корректировка не применялась.

ВРЕМЯ ПРОДАЖИ (ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ). Для рынка коммерческой недвижимости этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком смысле на динамику сделок купли-продажи на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень продаж. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения объекта-аналога, цену предложения объекта-аналога необходимо скорректировать с учетом динамики цен на соответствующем сегменте рынка коммерческой недвижимости за данный период. В данном случае аналоги представлены в апреле 2017 г., поправка не вводилась.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ценой сделки. Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Исследования, проведенные специалистами ООО «ФБК» (<http://www.fbk.ru/news/110067/13219/>), показали, что диапазон скидки составляет в секторе коммерческой недвижимости от 5 % до 10%. В результате проведения консультации с профессиональными участниками - а также общения с представителями - продавца объектов аналогов, к расчету была принята корректировка на торг в размере «-10%»

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. В зависимости от района расположения объекта-аналога цена его продажи очень сильно варьируется. Разница в стоимости определяется путем мониторинга предложений выставленных на продажу объектов недвижимости офисного назначения. Смысл данной корректировки заключается в следующем – насколько бы эти аналоги стоили дешевле в случае одинаковой с объектом оценки транспортной доступности. Обоснование и корректировки приведены по результатам консультаций со специалистами риэлторских компаний: Chase Estate, т. +7 495 797 70 74 chaseestate.ru, "Арсенал Холдинг" (495) 784-70-50, <http://arsenal-holding.ru/>, UNIVERSE-REALTY GROUP, тел. +7 495 508 00 60 www.universe-realty.ru.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов офисной недвижимости. Обоснование и корректировки приведены по результатам консультаций со специалистами риэлторских компаний: Chase Estate, т. +7 495 797 70 74 chaseestate.ru, "Арсенал Холдинг" (495) 784-70-50, <http://arsenal-holding.ru/>, UNIVERSE-REALTY GROUP, тел. +7 495 508 00 60 www.universe-realty.ru.

Поправка на качество отделки. Подразумевается наличие и качество внутренней отделки. Чем лучше уровень отделки, тем выше стоимость. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений согласно СНИП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия).²³ Согласно СНИП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки: «простую отделку», «улучшенную» и «высококачественную». Каждый тип отделки подразумевает соблюдение нормативов, определяющих максимально возможные отклонения от проектных значений либо условий, принятых в отношениях между сторонами по умолчанию. Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная» и составляет 5%-20% от стоимости квадратного метра общей площади, поэтому применялись корректировки.

²³ ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ. СНИП 3.04.01-87 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ СССР. Москва 1988

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 корректировка не требуется.

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

Табл. 30 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./кв. м		133 065	124 342	114 407	124 626
Скидка на торг	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Величина скидки	руб./кв. м		-13 307	-12 434	-11 441	-12 463
Скорректированная цена	руб./кв. м		119 758	111 908	102 966	112 163
Условия рынка		апр.17	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		119 758	111 908	102 966	112 163
Местоположение		Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15	Москва, Самокатная улица, 1С21	Москва, переулок Токмаков, 5С1	Москва, набережная Академика Туполева	Москва, район Басманный, Спартаковская пл., 16/15С1
Корректировка	%		0%	0%	0%	-5%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	-5 608
Скорректированная цена	руб./кв. м		119 758	111 908	102 966	106 555
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		119 758	111 908	102 966	106 555
Масштаб объекта	кв. м	12 051,2	3620	3953	14000	13 600
Корректировка	%		-7%	-7%	+5%	+5%
Величина корректировки	руб./кв. м		-8 383	-7 834	5 148	5 328
Скорректированная	руб./кв.		111 375	104 074	108 114	111 883

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
ая цена	м					
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		111 375	104 074	108 114	111 883
Качество отделки		улучшенная	простая	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%		+5%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		5 569	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		116 944	104 074	108 114	111 883
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		116 944	104 074	108 114	111 883
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./ 1 кв. м	110 254	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо	руб.	1 328 693 000	-	-	-	-

Табл. 31 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./кв. м		145 580	145 695	145 503	150 000
Скидка на торг	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Величина скидки	руб./кв. м		-14 558	-14 570	-14 550	-15 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		131 022	131 125	130 953	135 000
Условия рынка		апр.17	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		131 022	131 125	130 953	135 000
Местоположение		Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15	Москва, улица Александр а	Москва, улица Александр а	Москва, улица Александр а	Москва, Спартаковская улица, 8

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
			Солженицына, 23Ас1	Солженицына, 23Ас8	Солженицына, 23Ас4	
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		131 022	131 125	130 953	135 000
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		131 022	131 125	130 953	135 000
Масштаб объекта	кв. м	969,0	756	755	756	1 215
Корректировка	%		0%	0%	0%	+5%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	6 750
Скорректированная цена	руб./кв. м		131 022	131 125	130 953	141 750
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		131 022	131 125	130 953	141 750
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	14 175
Скорректированная цена	руб./кв. м		131 022	131 125	130 953	155 925
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		131 022	131 125	130 953	155 925
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб./ 1 кв. м	137 256	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо	руб.	133 001 000	-	-	-	-

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:

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

- i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Табл. 32. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	110 254	137 256
Дисперсия (объекты аналоги)	30 060 580,25	154 903 762,25
Среднее квадратическое отклонение.	5 482,8	12 446
V коэффициент вариации	5,0%	9,1%

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.²⁴ Коэффициент вариации составляет ниже вышеуказанного показателя для оцениваемых объектов, таким образом, выборка является однородной и достоверной, ее можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Табл. 33 Результаты расчетов по подходам

Наименование показателя	Ед.изм	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Затратный подход	руб.	628 806 000	47 793 000
Сравнительный подход	руб.	1 328 693 000	133 001 000
Доходный подход	Руб.	746 597 000	60 799 000

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

- *затратный подход*. Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода была выполнена путем расчета восстановительной стоимости улучшений

²⁴ По данным интернет ресурса: <http://www.simpleeconomic.ru/silems-396-1.html>

земельных участков за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего). К полученной таким образом стоимости воспроизводства улучшений была добавлена стоимость прав аренды земельного участка, входящих в состав оцениваемого объекта. Таким образом, стоимость оцениваемых объектов в рамках этого подхода была определена как сумма затрат на его воспроизводство в текущих ценах. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по затратному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,3.

- *сравнительный подход.* Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по сравнительному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,35.
- *доходный подход.* Метод дисконтированных денежных потоков является одним из основных методов оценки, предполагающим анализ и прогнозирование возможного дохода, позволяет учесть риск отрасли компании, берет в расчет конкретные ожидания управляющих предприятием в отношении выручки, расходов и капитальных вложений. Взятая ставка дохода на капитал призвана учесть эти факторы, поскольку она естественно отражает риск, связанный с достижением прогнозных результатов. Данный подход обычно отражает ту сумму, которую инвестор будет готов заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции. Для торговых помещений доходный подход более точно отражает и реализует удачное месторасположение и концепцию функционирования объекта. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по доходному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,35.

Табл. 34 Результаты расчетов по подходам с учетом присвоения весов

Наименование показателя	Вес	Единица измерения	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Затратный подход	0,3	руб.	188 641 800	14 337 900
Сравнительный подход	0,35	руб.	465 042 550	46 550 350
Доходный подход	0,35	руб.	261 308 950	21 279 650
Рыночная стоимость здания, округленно руб.			914 993 000	82 168 000

Оценщик 1 категории



Токарев П.В.

12. Список использованной литературы и источников информации

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фото объектов оценки

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

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

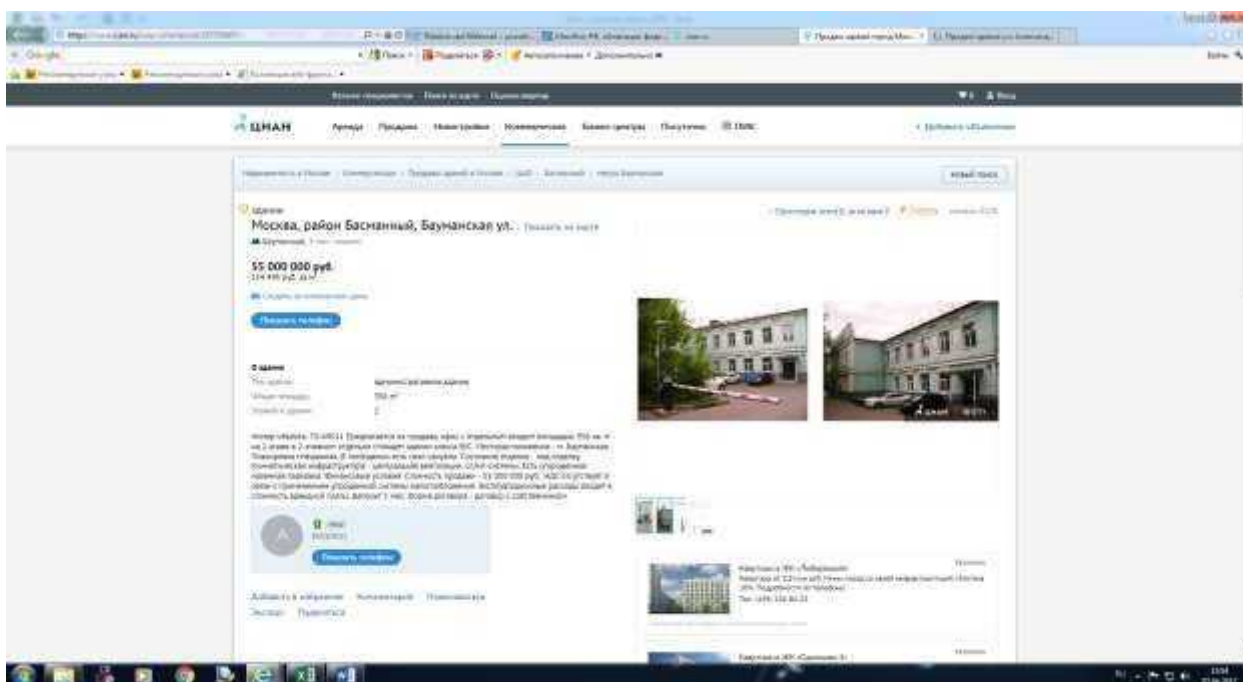
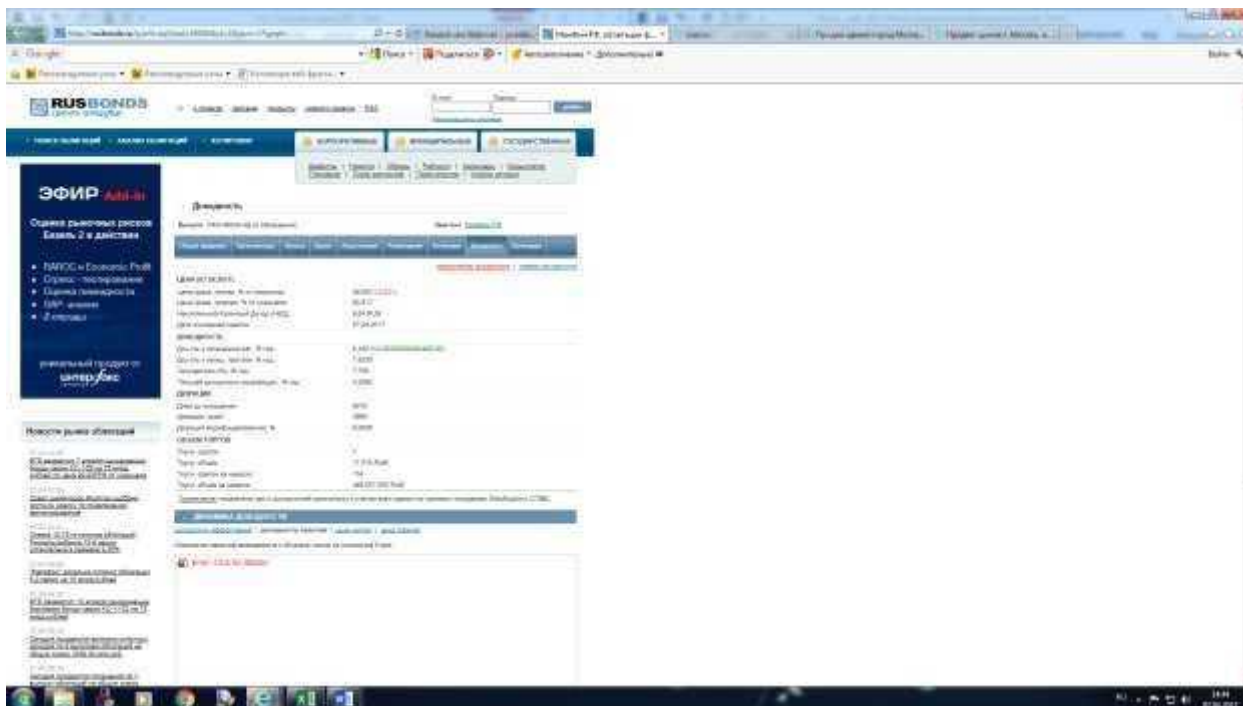


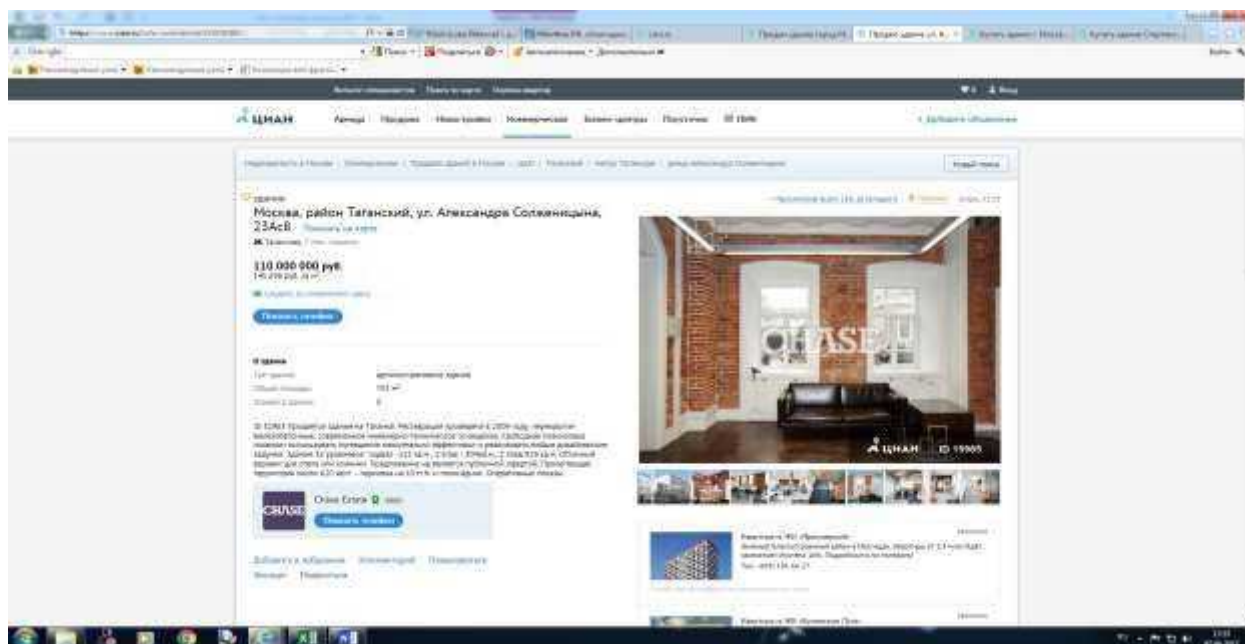
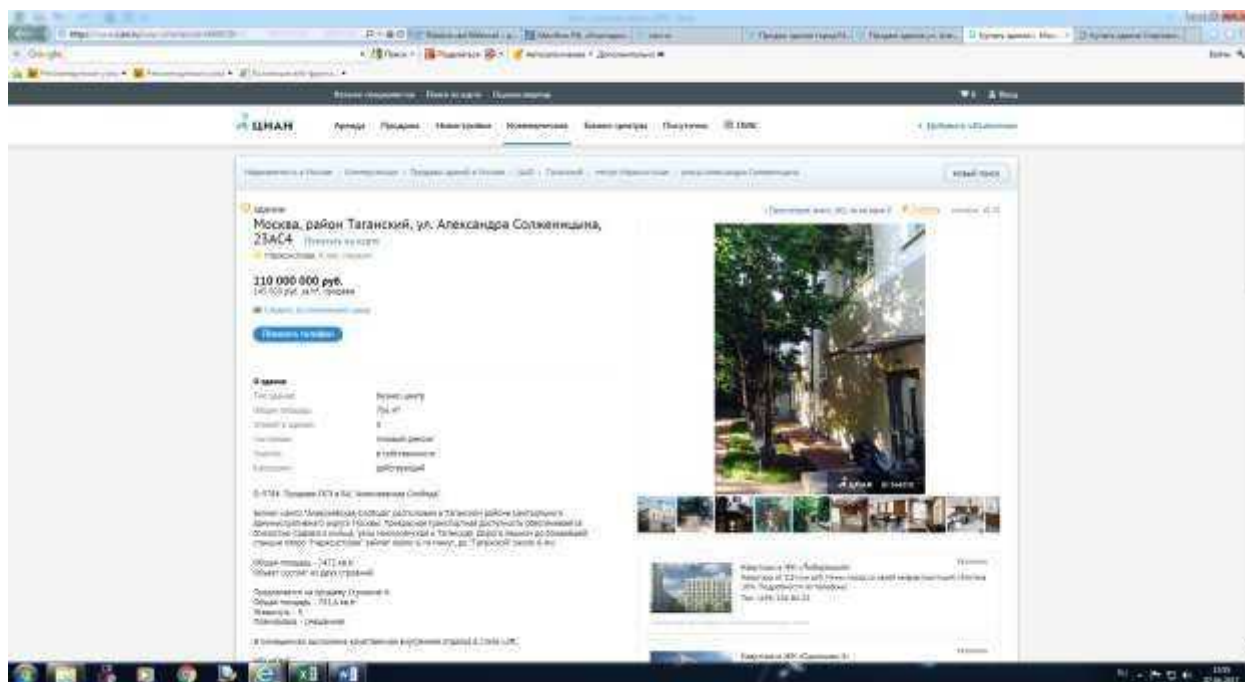
Фото 9. Помещения общего пользования

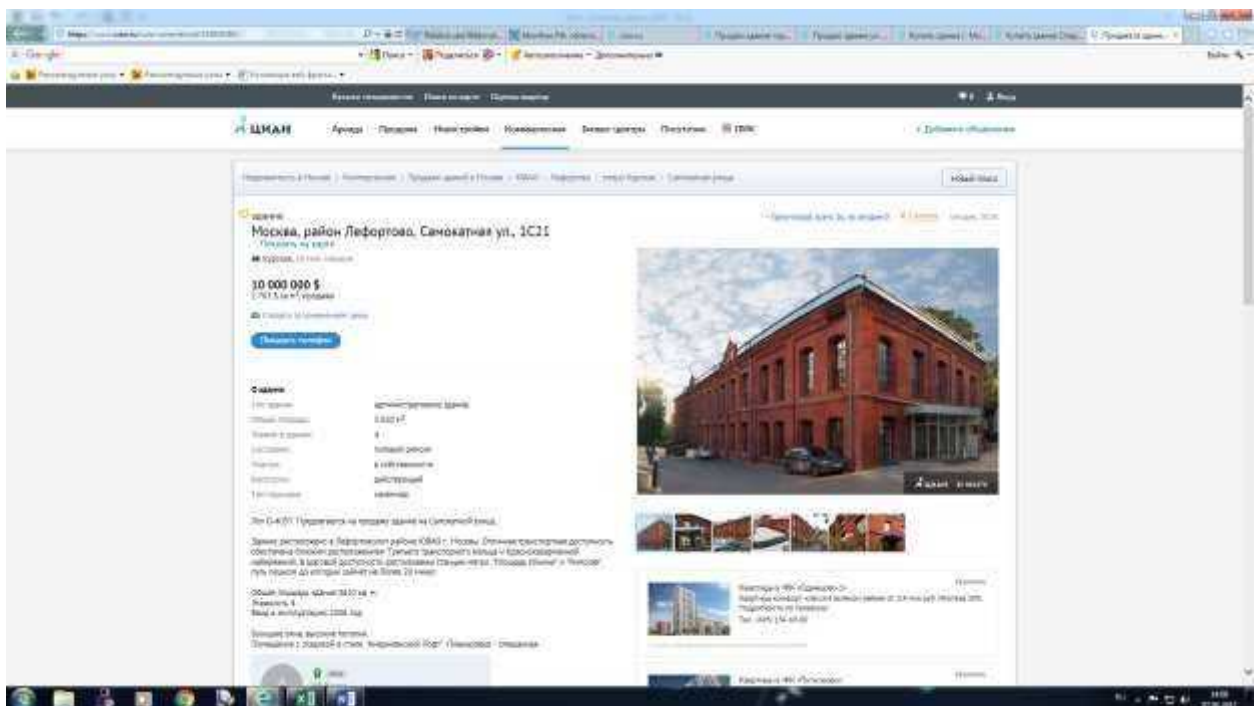
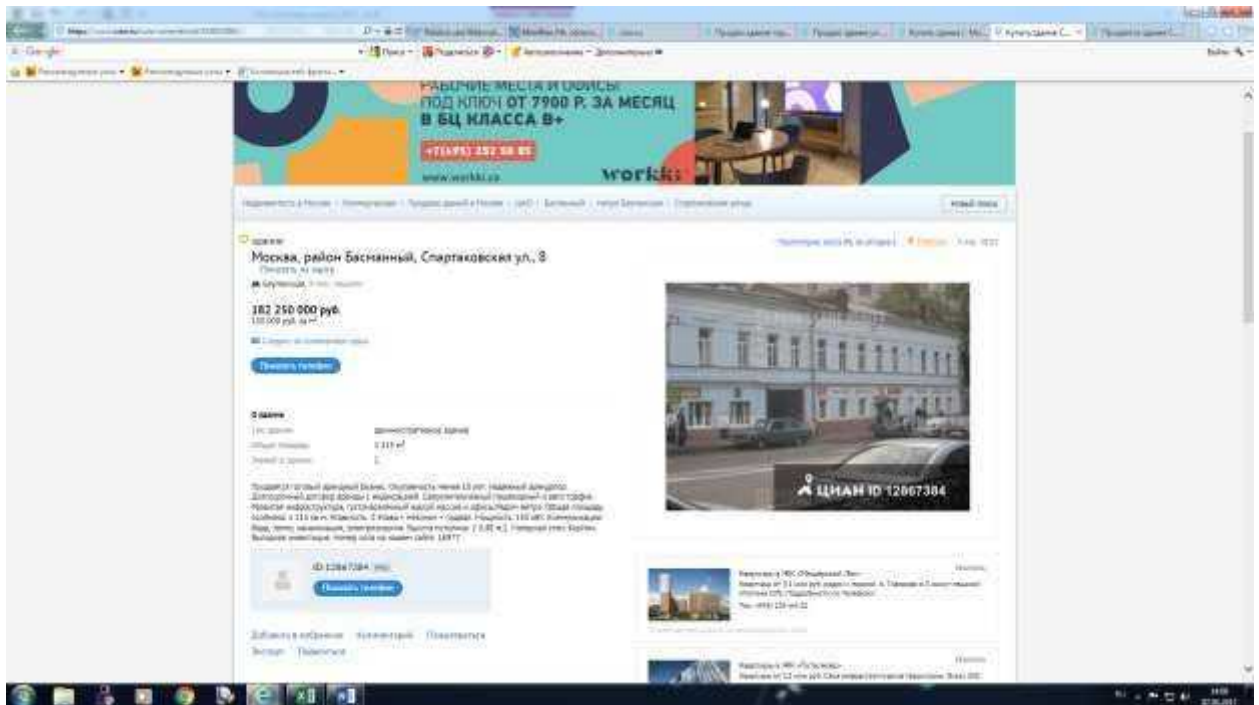


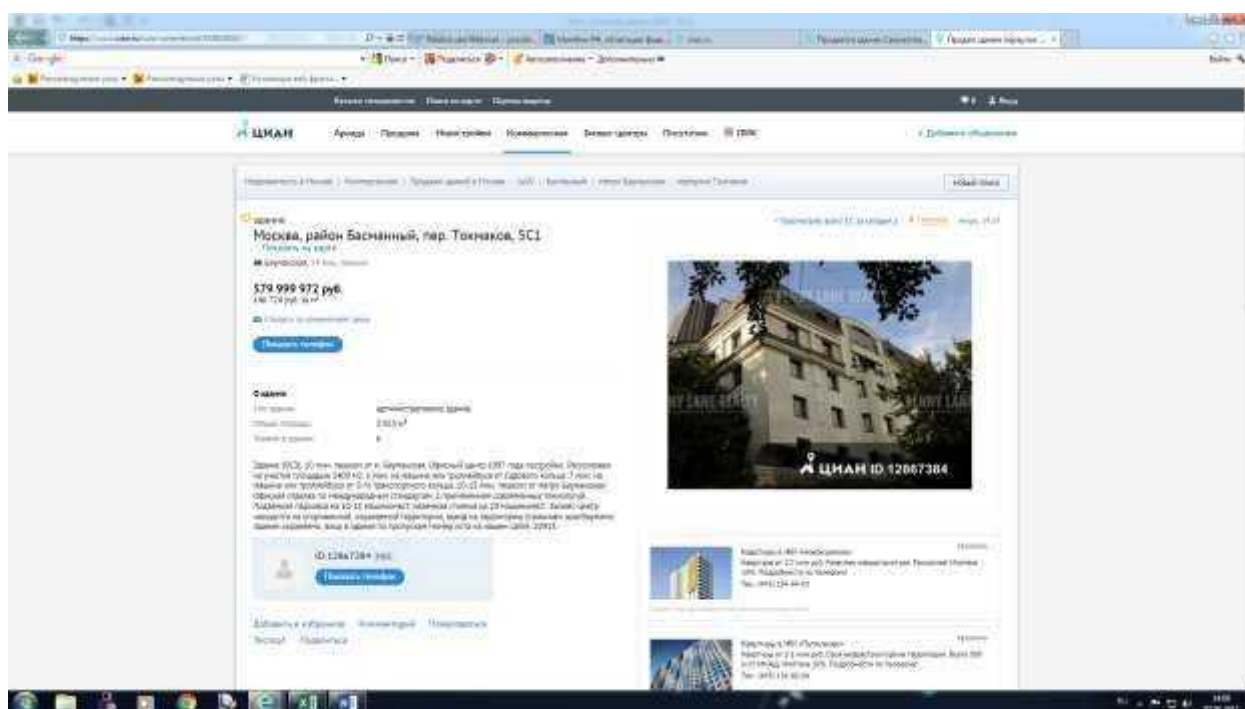
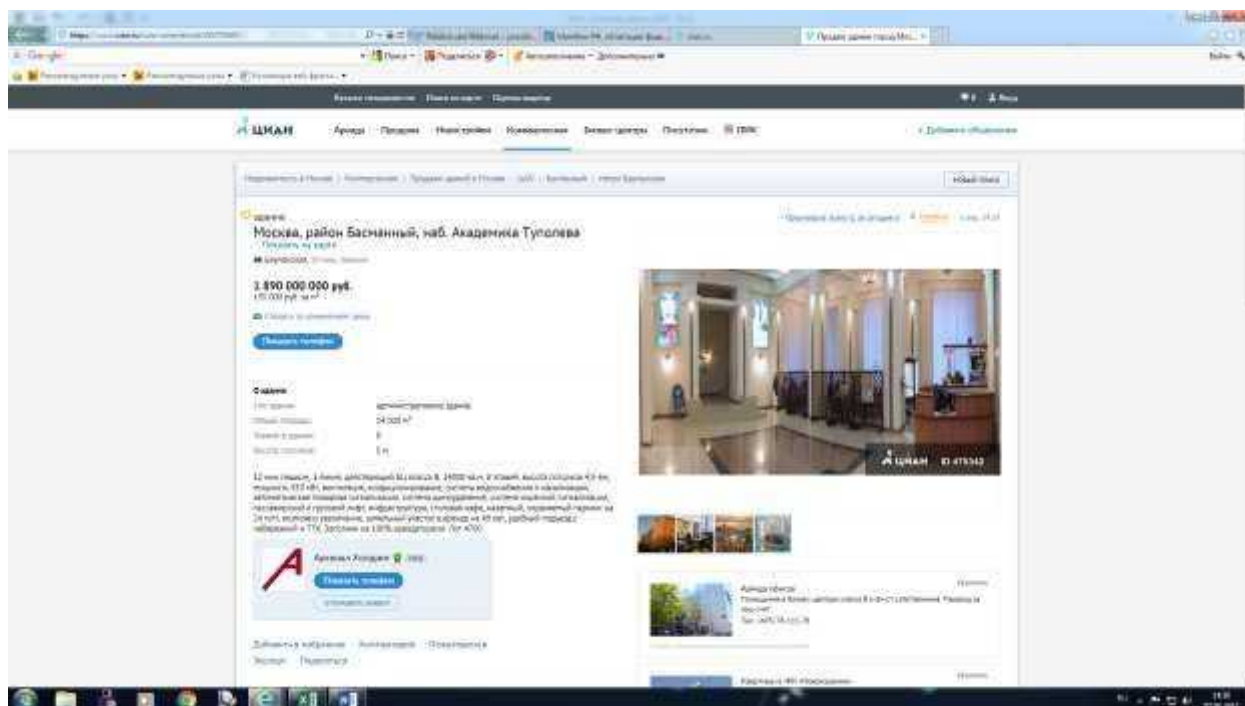
Фото 10. Помещения общего пользования

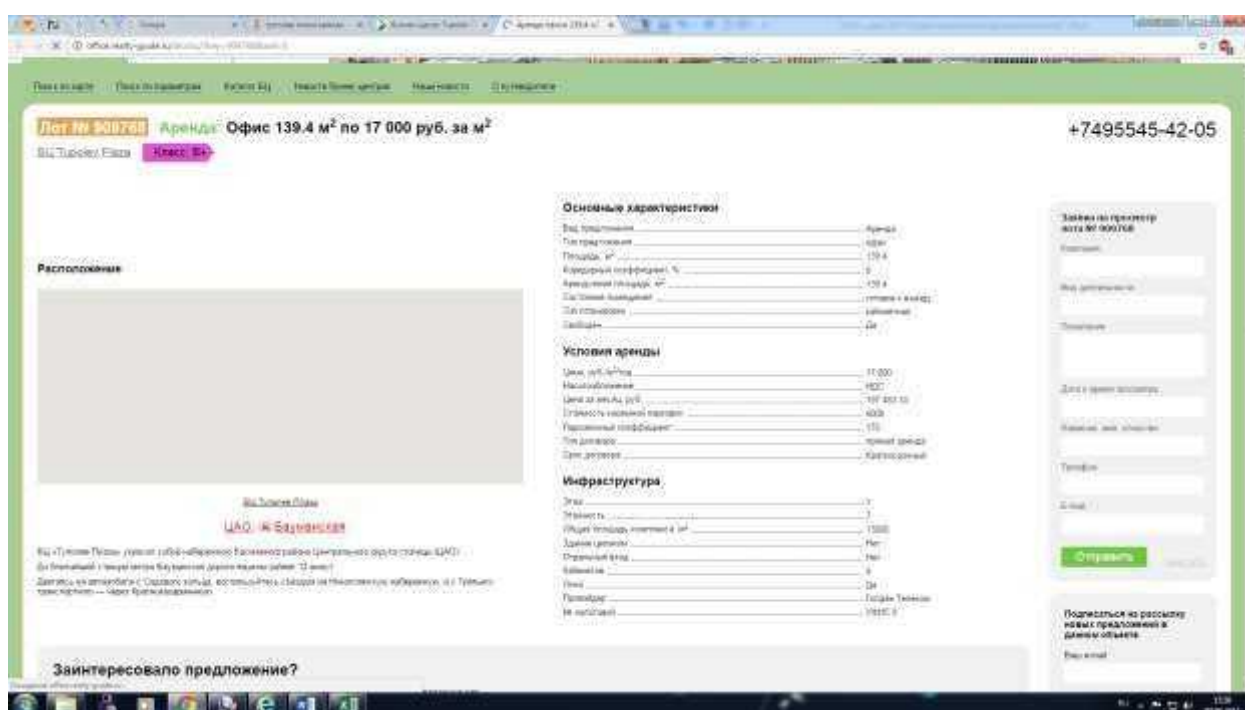
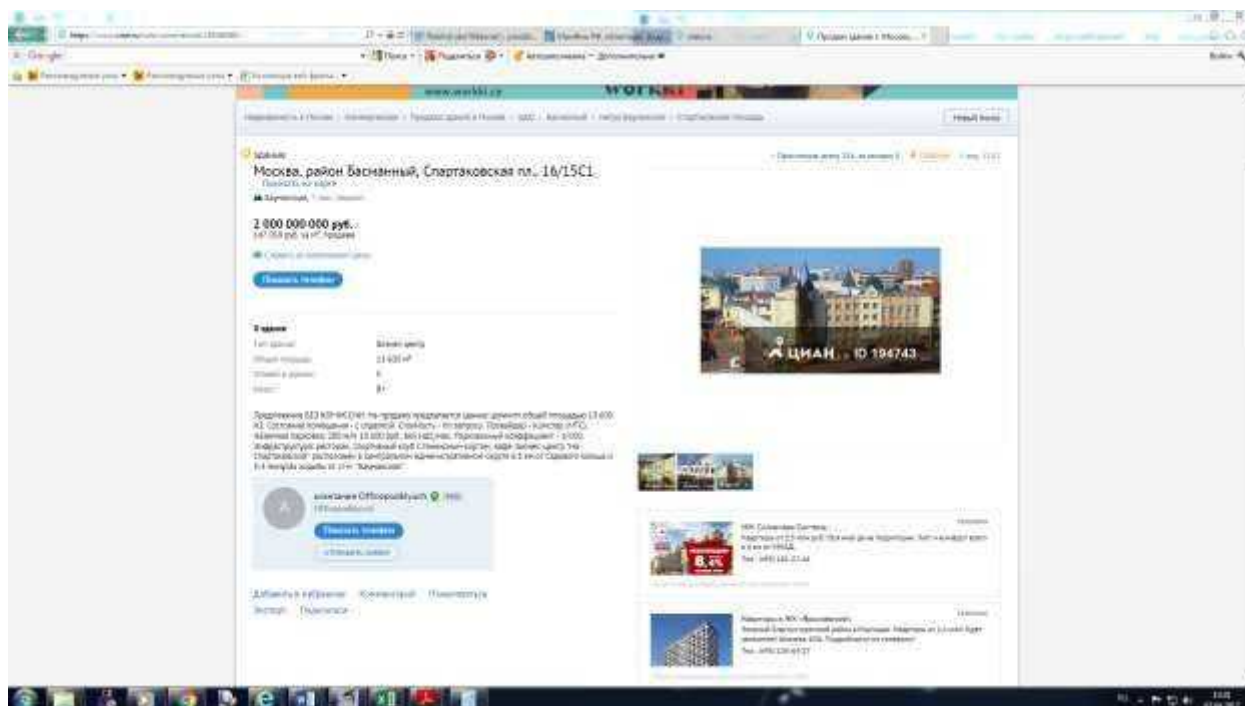
Аналитическая информация











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).



ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04 МАЙ 2012

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

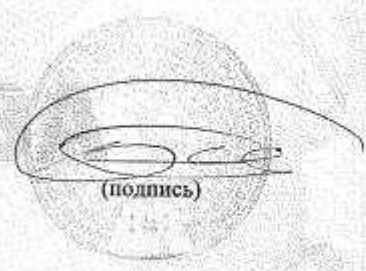
Кадастровый (или условный) номер: 248992

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

Регистратор

Бородин Д. А.

М.П.



(подпись)

77-АН 794876



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)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04 МАЙ 2012

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 70403

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

Регистратор

77-АН 794877

Бородин Д. А.

МП

(подпись)



РФ

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 М. П.
М.П.

Тимин МВ
(Ф.И.О.)



Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Потажные 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

[illegible]

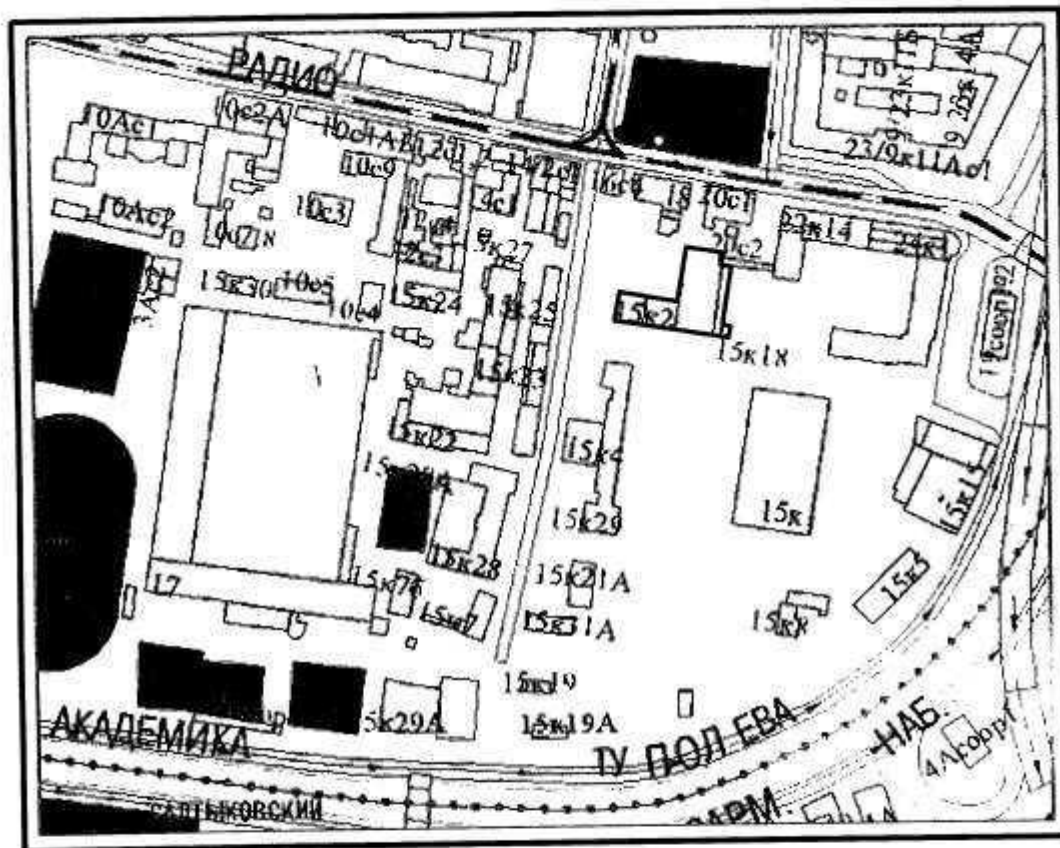
Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

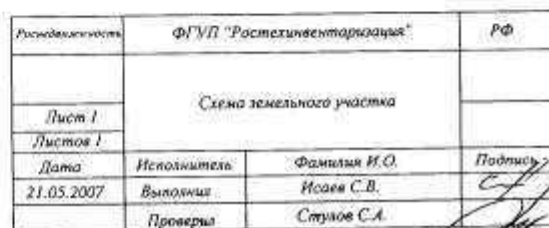
Площадь участка							Другая
по доку- ментам	фактичес- кая	по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
-	-	3120,4	-	-	-	-	-

Ситуационная схема



Условные обозначения:

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



Инвентарная карточка на здание (строение)

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

(тождество, полутондальное, приращение и т.п.)

[illegible]

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

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

Ctp.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, пилль и т.п.)	Удельный вес по таблице					Тек. изм. износ, %	
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 к гр. 8 100	элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
2	а) стены и их наружная отделка	шлакобетон		21	1	21	45	9		
		кирпичные								
3	Перекрытия	сборные железобетонные		14	1	14	40	6		
		междуэтажные								
		надподвальное								
4	Кровля	мягкая совмещенная		4	1	4	40	2		
5	Полы	плитка керамическая		8	1	8	45	4		
6	Проемы	деревянные створные		10	1	10	50	5		
		заводского изготавл.								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	40	6		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
		лифты	есть							
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	45	4		

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

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

[illegible]

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

[illegible]

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

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

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

гуполева, вл. 15, корп. 2									
Высота помещений	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	используемая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	II	46	офисное помещение		53,1	53,1		3,90	
		47	офисное помещение		7,1	7,1			
		48	офисное помещение		18,0	18,0			
		49	офисное помещение		69,5	69,5			
		50	офисное помещение		32,6	32,6			
		51	офисное помещение		12,8	12,8			
		52	коридор		36,0		36,0		
		53	служебное		25,4		25,4		
		54	служебное		21,7		21,7		
		55	служебное		24,8		24,8		
		56	офисное помещение		31,1	31,1			
		57	санузел		2,9		2,9		
		58	офисное помещение		45,6	45,6			
		59	офисное помещение		32,8	32,8			
		60	офисное помещение		37,4	37,4			
		61	офисное помещение		73,0	73,0			
		62	офисное помещение		9,0	9,0			
		63	офисное помещение		18,8	18,8			
		64	коридор		157,3		157,3		
		65	умывальная		4,2		4,2		
		66	туалет		3,6		3,6		
		67	умывальная		4,3		4,3		
		68	туалет		4,7		4,7		
		69	туалет		1,3		1,3		
		70	туалет		1,3		1,3		
		71	туалет		1,3		1,3		
		72	туалет		1,7		1,7		
		73	туалет		1,7		1,7		
		74	офисное помещение		25,7	25,7			
		75	офисное помещение		24,7	24,7			
		76	офисное помещение		24,0	24,0			
		77	коридор		23,9		23,9		
		78	офисное помещение		192,2	192,2			
		79	офисное помещение		33,8	33,8			
		80	офисное помещение		37,0	37,0			
		81	офисное помещение		18,3	18,3			
		82	подсобное		8,3		8,3		
		83	лестничная клетка		35,0		35,0		
		84	служебное		14,4		14,4		
		85	офисное помещение		58,6	58,6			
				Итого по этажу :	2573,1	1502,9	1070,2		

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

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

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

[illegible]

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

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

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

[illegible]

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

Листа № плана	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 помещения		41,7	41,7			
		28	офисное помещение		20,7	20,7			
		29	подсобное		9,2		9,2		
		30	офисное помещение		38,7	38,7			
		31	офисное помещения		23,0	23,0			
		32	офисное помещение		12,8	12,8			
		33	офисное помещение		24,8	24,8			
		34	офисное помещение		48,6	48,6			
		35	офисное помещение		26,7	26,7			
		36	офисное помещения		32,1	32,1			
		37	офисное помещения		29,9	29,9			
		38	офисное помещения		20,8	20,8			
		39	офисное помещения		21,0	21,0			
		40	подсобное		2,0		2,0		
		41	умывальная		4,4		4,4		

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

[illegible]

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	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		10,5		10,6		
		69	туалет		10,6		10,6		
		70	подсобное		4,5		4,5		
		71	умывальная		4,8		4,8		
		72	умывальная		5,6		5,6		



Отметки об обследованиях

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



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

Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(вид объекта)

« Здание »
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

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

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

по состоянию на "18" июня 2007г.

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

Содержание

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

Общие сведения

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

Состав объекта

[illegible]

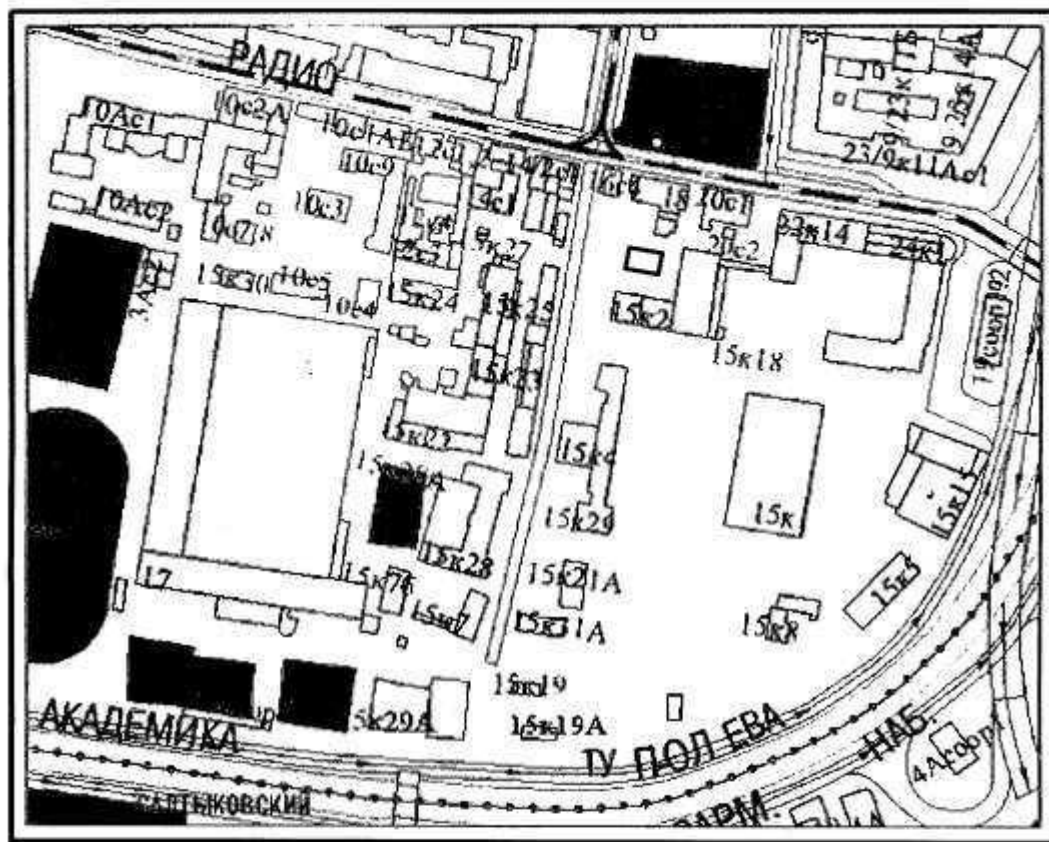
Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

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

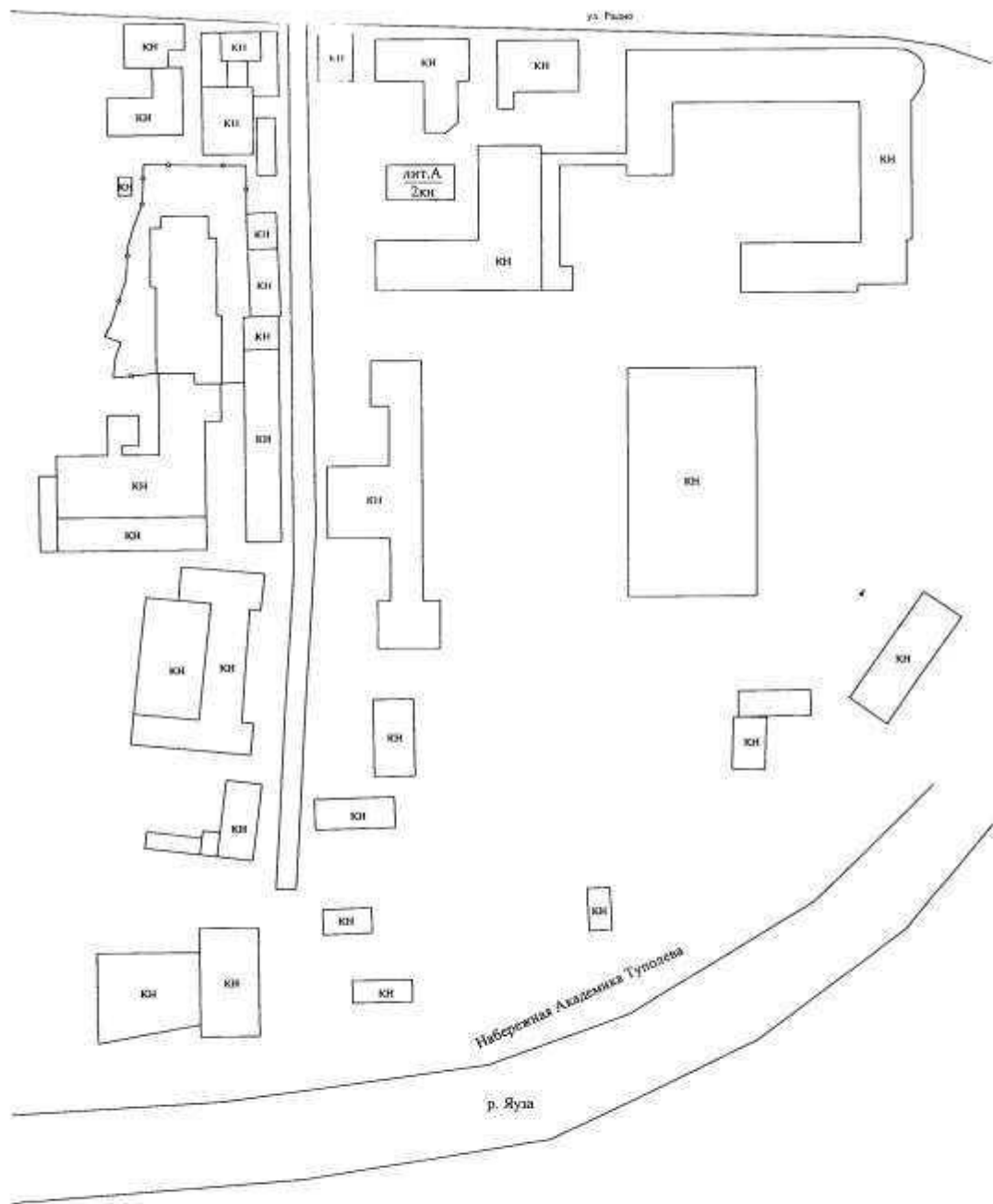
Ситуационная схема



Условные обозначения:



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



Условные обозначения:



Здание



Земельный участок



Ограждение

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

Инвентарная карточка на здание (строение)

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

(инструментов, полуинструментов, инструментов и т. п.)

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

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

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.											
Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ		централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
969,0	969,0	-	969,0	-	-	-	-	-	969,0	-	-

Стр.7

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

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

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

% износа, приведенный к 100 по формуле

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

Итого

100 х 43
43 х 100
100 = 43

Стр.8

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

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

Cp.9

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

[illegible]

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

[illegible]

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

[illegible]

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

[illegible]

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

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.	

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3

Документы Оценщика



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170A1B40R0204

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

Страховое акционерное общество «ВСК»

ИНН 77/05/26574 ОГРН 1027700186067

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКО – ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЙ ЛТ КОНСАЛТ

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

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность) деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	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% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» января 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» января 2017 г. по «23» января 2018 г.

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

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

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

От имени Страховщика:


/И.А. Калашникова/
МП.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» января 2017г.

www.vsk.ru

 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170A1B40R0201 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
Страховое акционерное общество «ВСК» СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.) ОЦЕНЩИКА — Токарев Павел Викторович Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,13
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	уплачивается Страхователем одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» февраля 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» февраля 2017 г. по «19» февраля 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «03» августа 2014 года СОАО «ВСК».

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

www.vsk.ru

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

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

От имени Страховщика:

 Т.А. Калашникова/
М.П. СТРАХОВЩИКА

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» января 2017г.

