



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 11ДП-ЛТ/Т-19/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 проведения оценки: 19 сентября 2019 г.

Дата составления отчёта: 19 сентября 2019 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2019 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 №11 от 17 сентября 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 11ДП-ЛТ/Т-19/О

Дата проведения оценки: 19 сентября 2019 г.

Дата составления: 19 сентября 2019 г.

Оценщик - Токарев Павел Викторович, член «СМАО» – рег. № 588. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1.

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей: Договор страхования № 190А1В40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 048 864 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	85 520 000,00

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»



Лабзин А.Ф.

19 сентября 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	6
1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки.....	8
1.4. Заявление Оценщика	9
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	9
2.1. Объем и этапы исследования.....	9
2.2. Используемая терминология	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	13
3.3. Оцениваемые права	14
3.4. Анализ местоположения	14
3.5. Классификация объектов оценки	15
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	15
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	15
4.2. Рынок офисной недвижимости г. Москвы	20
4.3. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы	27
4.4. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости.....	28
4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации.....	29
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	31
6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости	31
6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	34
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	35
7.1. Определение горизонта и шага расчета.....	35
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода	35
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода	36
7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).	37
7.5. Определение чистого операционного дохода.....	39
7.6. Определение ставки дисконтирования	39
7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости)	41
7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.....	42
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода.....	42
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
8.1. Выбор единиц сравнения	45
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	45
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	49
8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов.....	55

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	60
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	82

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 11 от 17 сентября 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 042 803 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	84 926 000,00	
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС), руб.:	-		
Затратного подхода	<ul style="list-style-type: none"> Не использовался 		
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	771 446 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	63 458 000,00	
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 464 992 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	118 614 000,00	
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 048 864 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	85 520 000,00	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»		

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 11 от 17 сентября 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Общая долевая собственность</p> <p>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.</p> <p>Аренда. Доверительное управление</p>		
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».		
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».		
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость		
Дата оценки:	19 сентября 2019 года		
Период проведения оценки:	17 -19 сентября 2019 года.		
Дата составления отчета:	19 сентября 2019 года		
Вид отчета	Полный письменный отчет.		
Дополнительные требования к заданию на оценку:			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость объектов оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Предполагалось, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. • Все расчеты и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (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 		

	<p>стоимость объектов оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обременения в виде аренды и доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объектов оценки. Оценка объектов недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки. • Выписки из ЕГРН (копии)
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. • Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 • Стандарты и правила СМАО. • Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.)

Табл. 3. Сведения о Заказчике оценки

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»</p>
<p>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</p>	<p>ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24</p> <ul style="list-style-type: none"> • Телефон: 8 (495) 269-00-50 • e-mail: main@alvafinance.ru, http://alvafinance.ru/
<p>Реквизиты</p>	<p>р/с 40701810600740001210 в ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787</p>

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

<p>Наименование:</p>	<p>ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».</p>
<p>Место нахождения: Юридический адрес Контакты.</p>	<p>115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95, http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru</p>
<p>Государственная регистрация:</p>	<p>ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.</p>
<p>Банковские реквизиты:</p>	<p>р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001</p>
<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица</p>	<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 0341R/776/00002/19 от 22.01.2019 г. Срок страхования с 23 января 2019 г - 23 января 2020 г.</p>
<p>Саморегулируемая организация оценщиков:</p>	<p>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1 телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70</p>

<p>Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. • Договор страхования № 190А1В40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.
<p>Контактная информация</p>	<p>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</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</p>	<p>Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались</p>

1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

Следующие дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (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.
- Оценщику не были представлены договора аренды земельного участка. Юридическая экспертиза права на земельный участок не проводилась.
- 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.
- 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».
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Заявление Оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
- «Ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни Оценщик (Токарев Павел Викторович) не являются учредителем, собственником, акционером, участником (членом), кредитором, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика.
- В отношении объекта оценки ни исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»), ни оценщик (Токарев Павел Викторович), не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Заказчик не является ни кредитором, ни страховщиком исполнителя (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») и оценщика (Токарева Павла Викторовича).
- Исполнитель (ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт») не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

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

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных 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 открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

1. Выписки из ЕГРН (копии)
2. Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

Информация о количественных и качественных характеристиках здания, в котором расположены объекты оценки предоставлена в таблице далее.

Табл. 5. Количественные и качественные характеристики 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-6А	КС-6А
Общая площадь		969	12 051,2
Площадь застройки, кв. м		530	3 120,4
Строительный объем ¹ , куб. м.		3 392	47 650
Кадастровый номер объекта		77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г ²		71 837 599,89	1 039 213 514,25
Обременения		Доверительное управление. Аренда	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания		Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность		Хорошая, 10-15 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 10-15 мин пешком м.Бауманская
Фундаменты		Ж/бетонные	Ж/бетонные
Стены и их наружная отделка		Кирпичные	Кирпичные
Перегородки		Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия		Ж/б плиты	Ж/б плиты
Крыша		Кровля рулонная	Кровля рулонная
Полы		Бетонные плитка	Бетонные плитка
Проемы	окна	стеклопакеты	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка		Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка		Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть

¹ Расчетный показатель. Расчет Оценщика на основании паспорта БТИ.

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

Адрес объекта	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
Общее техническое состояние	Хорошее	Хорошее
Земельный участок		
Кадастровый номер	77:01:0003006:6093	77:01:0003006:6091
Категория земель:	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость:	56 603 995,45 руб.	371 216 868,20 руб.
Площадь	685 кв. м	4 540 кв. м

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

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

Объекты оценки представляют собой комплекс офисных зданий «Туполев Плаза» класса В+, расположенного в Басманном районе ЦАО г. Москвы. На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал.

Офисный центр Turolev Plaza расположен в пятнадцати минутах ходьбы от метро «Бауманская». На автомобиле удобно подъезжать к зданиям со стороны набережной Академика Туполева и улиц Радио, Старая Басманная и Бауманская. Рядом проходит ТТК, в полутора километрах – Садовое кольцо.

Деловой комплекс Turolev Plaza состоит из нескольких корпусов, возникших в результате реконструкции старых зданий конструкторского бюро «Туполев» по проекту архитектора Дмитрия Бархина.

Первая фаза, Turolev Plaza I, завершена в 2003 году. Разноэтажное здание (5-6 этажей) с неординарным и впечатляющим обликом представляет собой один из лучших образцов коммерческой недвижимости. Панорамные стеклянные фасады обрамлены колоннами с коринфскими капителями, барельефами, пальметтами, сандриками и римскими скульптурами. Архитекторы создали композицию из нескольких стилей: неоклассицизма, рококо, ренессанса и хай-тека. В отделке холлов использован натуральный камень, дерево и венецианская штукатурка. Респектабельный стиль дополняют интерьеры фойе: камин, рояль, кожаная мебель. Органично вписан многосветный атриум с высокой кирпичной стеной. Установлено два лифта Kone. Стены вдоль коридоров офисных этажей украшены картинами. На въезде установлен домик КПП восьмиметровой высоты с рустованными фасадами и фонтаном с маской (львиной головой). Наземная автостоянка вмещает 67 автомобилей.

Четырехэтажный корпус Turolev Plaza II площадью 6800 кв. м сдан в эксплуатацию в 2007 году и имеет более современный вид с чередованием «стеклянных» фасадов и алюминиевых композитных панелей коричневых и светло-серых оттенков.

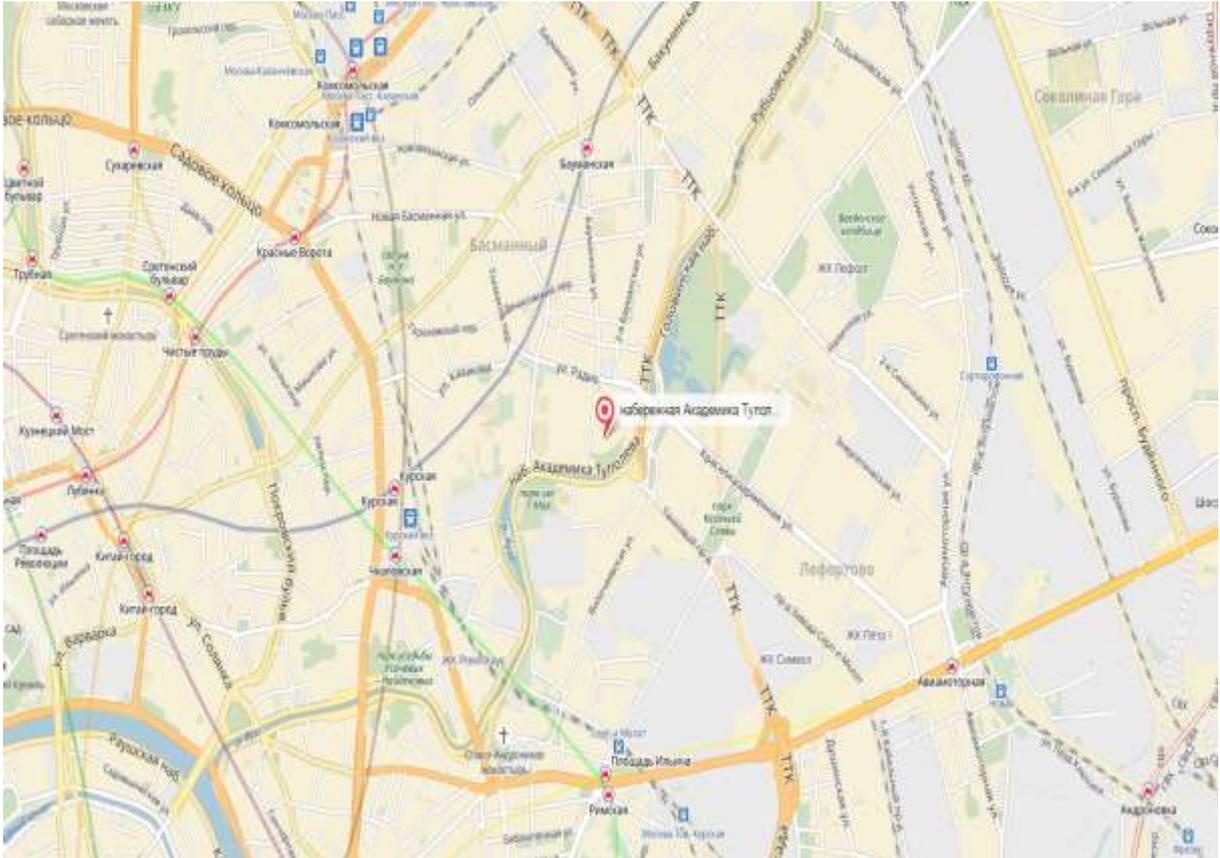


Рис.1 Расположение объектов оценки.

Здания обеспечены надежными пожарными и охранными системами, приточно-вытяжной вентиляцией и центральным кондиционированием.

В обоих офисных корпусах Tupolev Plaza выполнена эффективная планировка смешанного типа: кабинеты, офисные блоки и open-space помещения от 30 кв. м с высокими потолками и панорамными окнами. Типовая отделка – подвесные потолки, ковролин или линолеум на полу, гипсокартон на стенах.

Инфраструктура: на первом этаже «Туполев Плаза I» расположена центральная рецепция и кафе «Маяк». В здании «Туполев Плаза II» работает столовая. В холлах установлены банкоматы, терминалы оплаты и вендинговые автоматы.

3.5. Классификация объектов оценки

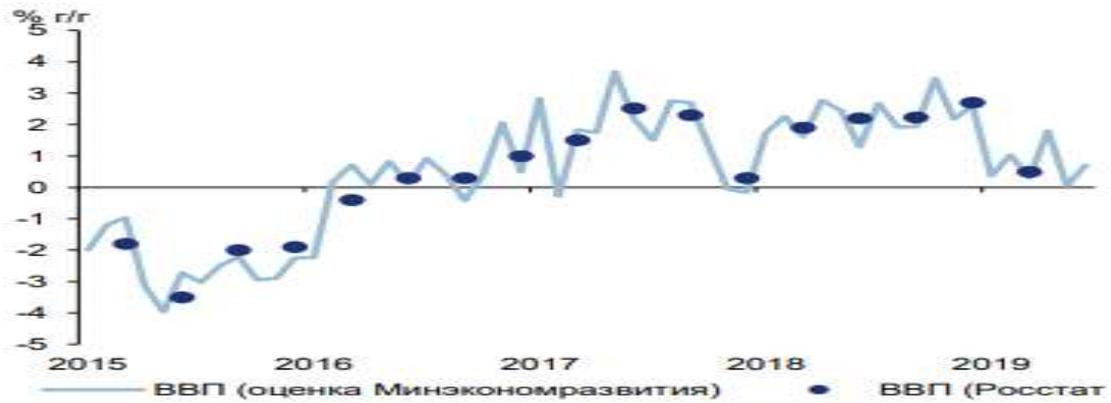
Согласно приведённой в разделе «Рынок офисной недвижимости г. Москвы» классификации офисной недвижимости, объекты оценки является объектами офисной недвижимости класса «В+».

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Итоги I полугодия 2019 года.³ По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

³ Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

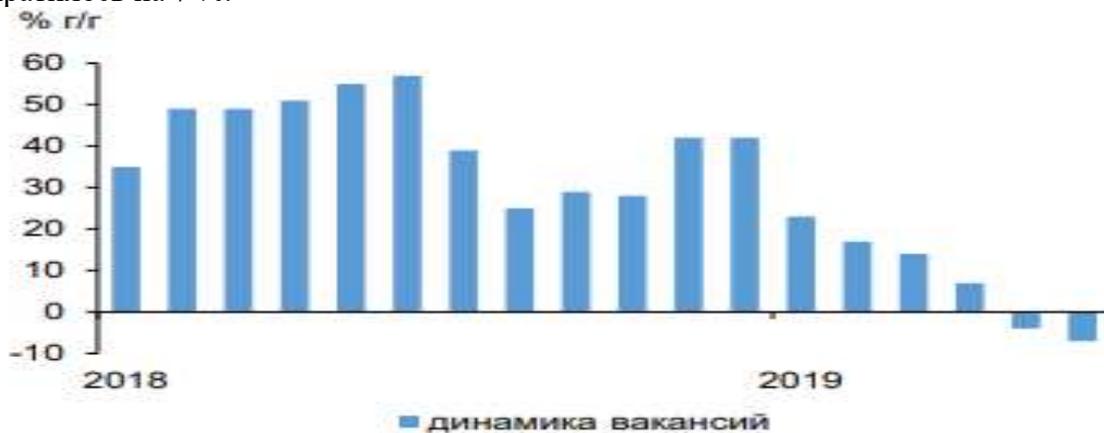
Рис. 2 Динамика ВВП

Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

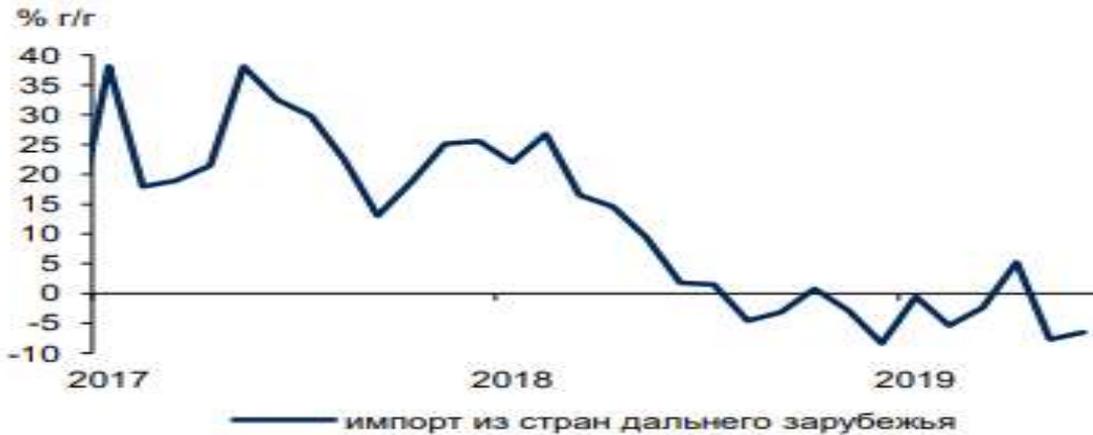
2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3 Динамика числа вакансий на рынке труда

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.



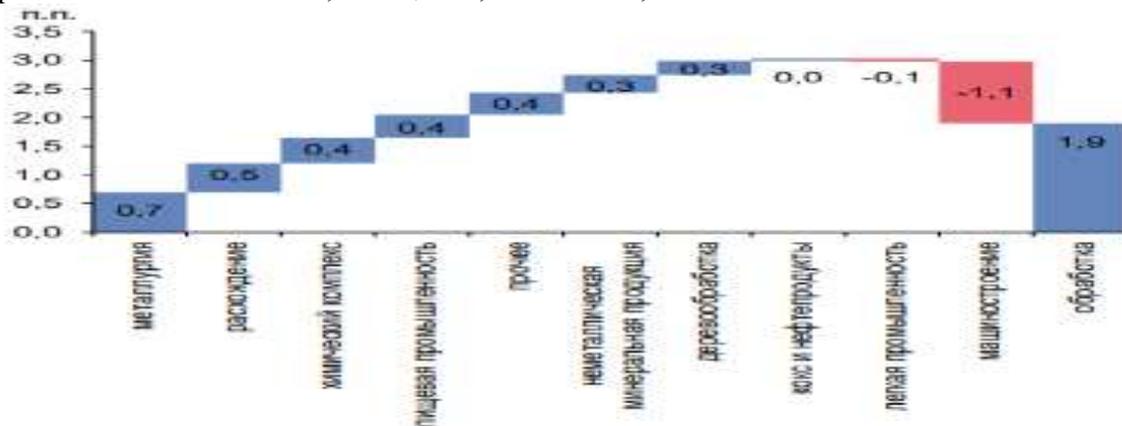
Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4 Динамика объёмов импорта

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 5 Динамика обрабатывающих отраслей в январе-июне 2019 года

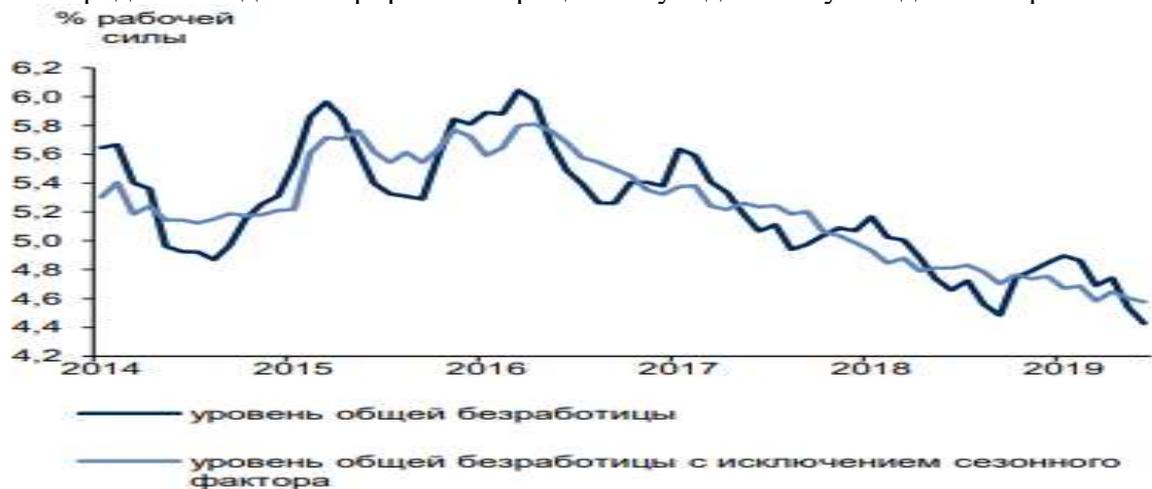
Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г),

деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товароборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

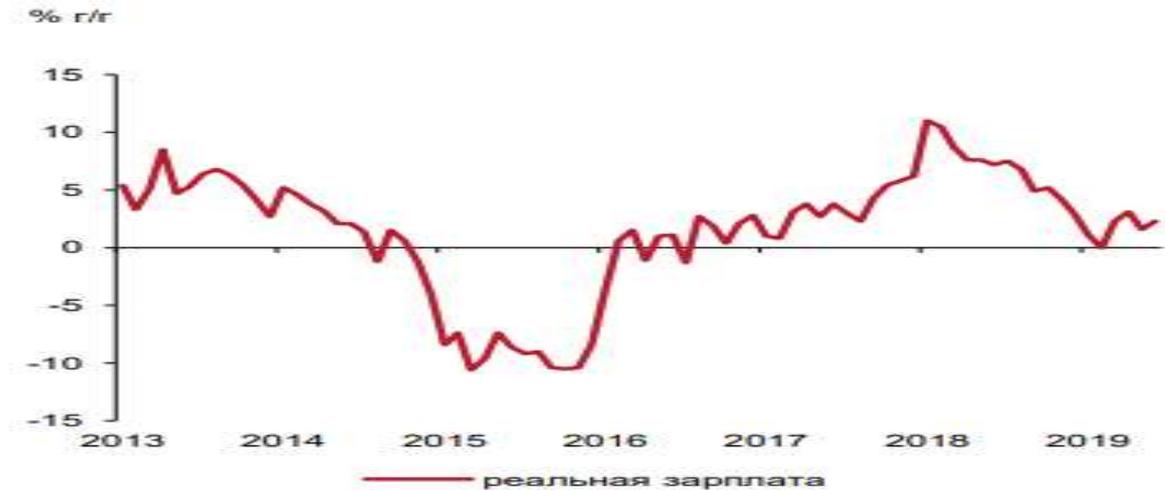
Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6 Динамика уровня безработицы

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата

Рис. 7 Динамика реальных заработных плат

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Рецессия в российской экономике. Техническая рецессия в российской экономике может быть зафиксирована уже в этом году, а не в 2021-м, как допускало Минэкономразвития. К такому выводу пришли эксперты Института экономики роста им. Столыпина, наблюдательный совет которого возглавляет федеральный бизнес-омбудсмен Борис Титов.⁴

В июне этого года министр экономики Максим Орешкин предупредил о возможной рецессии в 2021 году из-за активного роста потребительского кредитования. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина с ним не согласилась, заявив, что кредиты обеспечивают рост потребления и экономики в целом.

Как отмечается в исследовании, Росстат по итогам первого квартала 2019 года оценил рост экономики в 0,5% год к году. Эксперты института предполагают, что рост обусловлен исключительно успехами крупных предприятий и госсектора, в то время как анализ реестра субъектов малого и среднего предпринимательства свидетельствует о снижении экономической активности.

⁴ Подробнее на

РБК:https://www.rbc.ru/economics/05/08/2019/5d443a6d9a79470cb3c28cbc?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

По итогам первого полугодия 2019 года количество работников малых и средних предприятий сократилось на 1,6% год к году (более чем на 257 тыс. работников).

Количество малых и средних предприятий сократилось на 7–8% год к году (на 18,2 тыс. малых предприятий и на 1,5 тыс. средних).

В то же время количество сотрудников на микропредприятиях выросло на 6,7% (460,5 тыс. человек).

Спад начался в августе прошлого года. Авторы документа считают, что резкое изменение численности сотрудников микро- и малых предприятий связано с тем, что часть малых предприятий перешла в разряд микропредприятий.

«Учитывая текущую экономическую политику (жесткая налоговая политика и жесткая денежно-кредитная политика) и слабый эффект национальных проектов, техническая рецессия в экономике может быть зафиксирована уже в 2019, а не в 2021 году, как предсказывает Минэкономразвития», — резюмируют эксперты института

Рецессия в России уже началась, уверен доцент РАНХиГС Олег Филиппов. «Это полугодие — по ряду отраслей это четко видно — самое худшее с кризиса 1998 года, — заявил он РБК. — Граждане становятся все больше неплатежеспособны. Количество сделок по распродаже предприятий малого и среднего бизнеса их владельцами в этом году превысило результат за последние восемь-девять лет».

В ведомстве ожидают восстановления темпов роста ВВП уже с III квартала на фоне увеличения расходов бюджета и эффекта от снижения ключевой ставки ЦБ.⁵

4.2. Рынок офисной недвижимости г. Москвы

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

Табл. 6. Классификация офисных зданий

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1) Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
2) Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
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		

⁵ Источник: <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2019/08/12/808631-minekonomrazvitiya>

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
<p>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</p>		
обязательный	факультативный	факультативный
8) Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Современные видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
1) Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн – не менее 6×6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
2) Планировка		
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн – не менее 4 м и не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа – не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8×8 или 9×9 считается более эффективной	-	-
3) Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 18-20 м, глубина этажа от окна до «ядра» – не более 9-10 м, для зданий неправильной формы с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
4) Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12%. Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) × 100%. Площади считаются в соответствии со стандартами ВОМА		
обязательный	факультативный	факультативный
5) Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – 400 кг / кв. м. и более		
обязательный	факультативный	факультативный
6) Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
7) Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
2) Обеспеченность парковочными местами		
а) внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м площади (1/100); б) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; в) между ТТК и 19 км до МКАД – не менее чем 1/60; г) далее в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
1) Здание принадлежит одному владельцу (не распродано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	не применим	не применим
2) Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
1) Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее чем пятью офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м. каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
2) Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг		
обязательный	обязательный	факультативный
3) Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
4) Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

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

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

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

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

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

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

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

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

Рынок офисной недвижимости: I полугодие года.⁶

Предложение

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн м², из которых 4,3 млн м² или 26% относятся к классу А и 12,2 млн м² или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. м², что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² – «Искра-Парк».

Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. м², введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. м².

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. м².



Рис. 8 Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей

За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе

⁶ Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе. В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения.

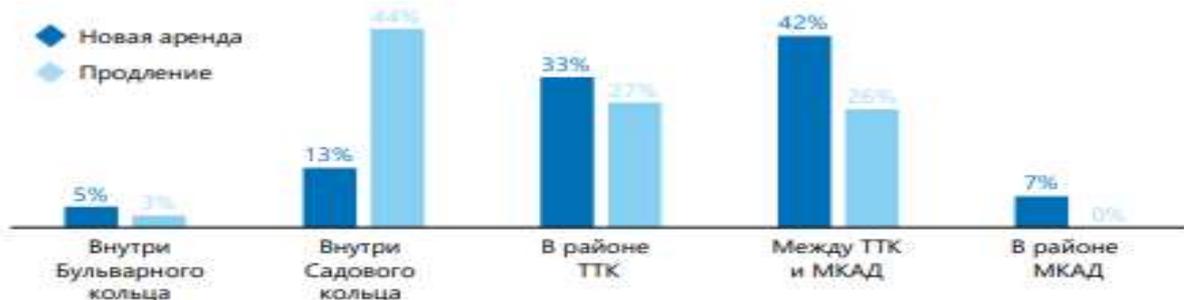
Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. м², тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%. В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%.

В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В. Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

Спрос

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. м², демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Рис. 9 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодью 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК–МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Рис. 10 Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки – покупка «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквамарин III» и предварительная аренда площадей банком «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500–1 000 м² и 1 000–2 000 м², на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 м² выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000–10 000 м². Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 м².

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./м² /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./м² /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

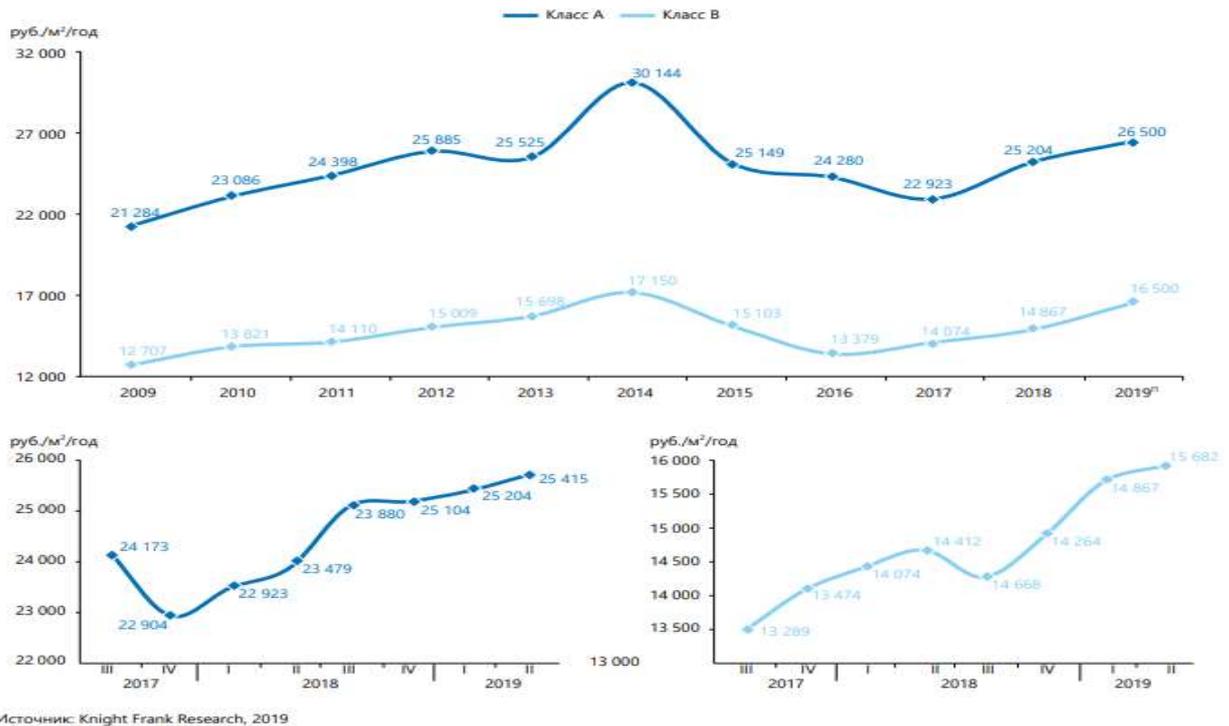


Рис. 11 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК-МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города. В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК-ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

Прогноз

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. м² новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. м², что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. м²) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 тыс. м²), «Стратос» в Сколково (30 тыс. м²) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс. м²), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и в классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться. Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост

средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./м² /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./м² /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./м², в офисах класса В – 133 568 руб./м², в особняках – 243 307 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./м².

4.3. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

Басманн⁷ый район — район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год — 110 тыс. человек.

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

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

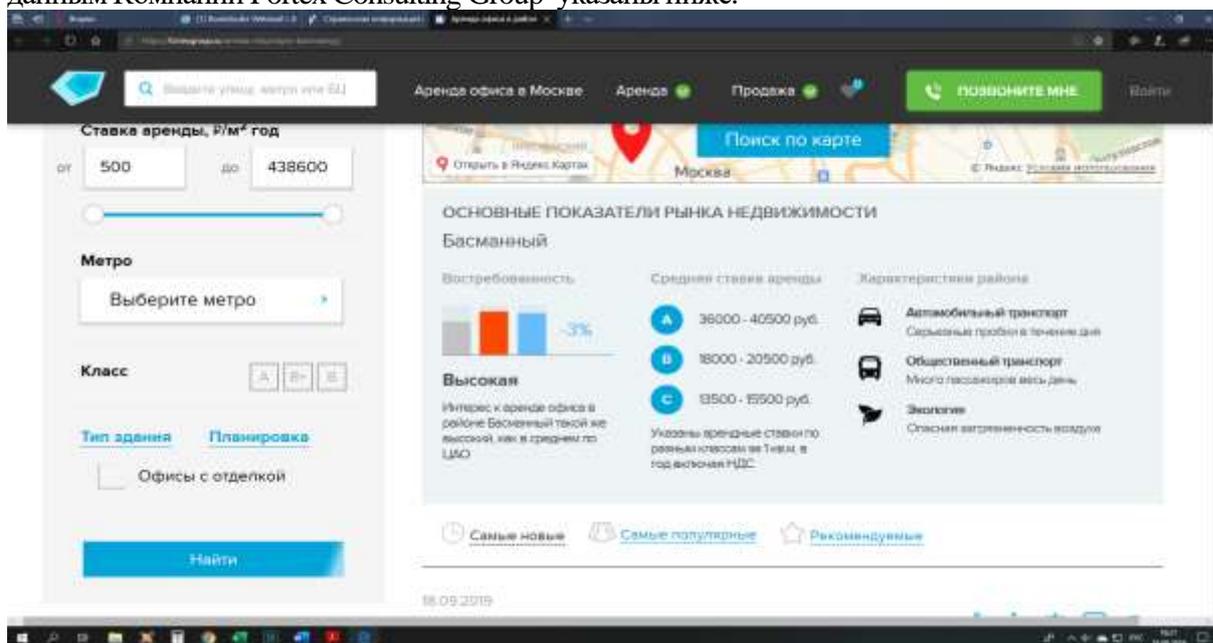


Рис. 12 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района⁷

⁷ Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmannyy/>

Таким образом, усредненный диапазон арендных ставок для офисов класса «В» составляет: от 18 000 – до 20 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.

Цены предложений объектов класса «В+» в данном районе по данным анализа ofert сайта www.cian.ru составляет от 88 000 руб./кв.м. и выше без НДС⁸.

4.4. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

Время продажи. Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекты-аналоги. В зависимости от даты продажи стоимость объектов может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости

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

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

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует

⁸ По данным базы Циан (<https://www.cian.ru>)

учитывать в оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.

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

4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации

По оценке Минэкономразвития России, во 2 квартале 2019 года ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8% г/г (после 0,5% г/г в январе–марте). Об этом

говорится в июльском обзоре Минэкономразвития "Картина деловой активности".

Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7% г/г. Как и в 1 квартале 2019 года, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке офисной недвижимости за I полугодие 2019 года наблюдается:

- Рост объёма предложения;
- Дефицит нового строительства;
- Высокий и стабильный **спрос** на офисные помещения
- Снижение объёма **вакантных площадей**. В офисах класса «В» доля свободных площадей сократилась составила 7,9%.
- В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды** выросла и составила 15 919 руб.
- **Диапазон цен предложений** объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе по состоянию на дату оценки составляет от 88 000 руб./кв.м. без учёта НДС.

Объекты оценки находятся между Третьим Транспортным Кольцом и Садовым кольцом. Достаточно удалены от ближайших станций метро. Объекты оценки по своим характеристикам и принятой классификации относятся к объектам офисной недвижимости класса «В+».

Источники информации: Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/>), Рекламно-информационный ресурс Zdanie.info (<https://zdanie.info/>), Электронное периодическое издание «Ведомости» (<https://www.vedomosti.ru/>), Консалтинговая компания Knight Frank (<https://www.knightfrank.ru/>) и др.

5. 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:

Правовая обоснованность. Правовая обоснованность подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства. Объекты оценки - помещения нежилого назначения, что соответствует всем трём вариантам использования.

Физическая возможность. Под физической возможностью понимается соответствие возможного варианта использования физических свойств объектов, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон и пр.;
- доступность объектов для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Объекты оценки – нежилые помещения - с хорошим транспортным подъездом и на охраняемой территории в районе с хорошим спросом на коммерческую недвижимость различных сегментов. Использование объектов оценки в качестве производственно-складских помещений вызывает технические трудности.

Финансовая осуществимость - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должны обеспечить чистый доход собственнику объектов недвижимости. Использование объектов оценки в качестве производственно-складских или торговых связано с большими затратами, поэтому использование объектов оценки в качестве офисных помещений финансово оправдано.

Максимальная эффективность. Кроме получения чистого дохода так такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объектов. Анализ рынка коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что максимизация чистого дохода собственника возможно в случае, если объекты оценки будут использоваться в качестве торговых или офисных помещений.

Табл. 7. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Офисно-административное	Производственно-складское	Торговое
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	-	+
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	+
Итого	4	1	3

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

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В данном Отчёте целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и метода к определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Табл. 8 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов⁹

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м., 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации,	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод экспертных оценок		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости,

⁹ Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод капитализации по расчетным моделям	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения</p>

6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Оценщиком было установлено, что объект оценки находится на развитом рынке с высокой активностью, данных для применения сравнительного и доходного подходов к оценке более чем достаточно, объект оценки не является объектом специального назначения. Соответственно, следуя рекомендациям ФСО №7 применение затратного подхода не рекомендовано.

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

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

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

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

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

С учетом наличия достаточной аналитической информации по рынку коммерческой недвижимости, Оценщик методологически имеет возможность

применить доходный подход к оценке объекта оценки, используя метод дисконтирования денежных потоков.

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

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

- 1) определение горизонта и шага расчета,
- 2) расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода,
- 3) определение ставки дисконтирования,
- 4) определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости),
- 5) расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периоде;
- 6) расчёт стоимости объекта в рамках доходного подхода.

7.1. Определение горизонта и шага расчета

Анализ денежных потоков, оценка затрат и доходов, которые будущий инвестор может получить при вложении средств в оцениваемый объект, осуществляются в пределах некоторого прогнозного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из условий создания, функционирования и (при необходимости) ликвидации (продажи) объекта, достижения заданных характеристик прибыли и других требований инвестора.

Исходя из сложившейся рыночной ситуации на рынке недвижимости горизонт расчета выбран 3 года. 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.

7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода

Определение потенциального валового дохода (ПВД). В данном случае, объекты оценки – здания, в которых проведён качественный офисный ремонт. Оценщик сделал предположение о доходности объектов на прогнозный период.

Доход от аренды определялся исходя из полезной площади зданий. 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 без учета коммунальных платежей (в соответствии с рекомендациями, представленными в представленного в Справочнике оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов».¹⁰). Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», страницы 49-50.

7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода

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+» (<https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza/offices/?block=258193>), показал, что средняя арендная ставка объектов оценки на дату оценки составляет 20 000 руб. за 1 кв.м., в год с НДС на дату оценки.

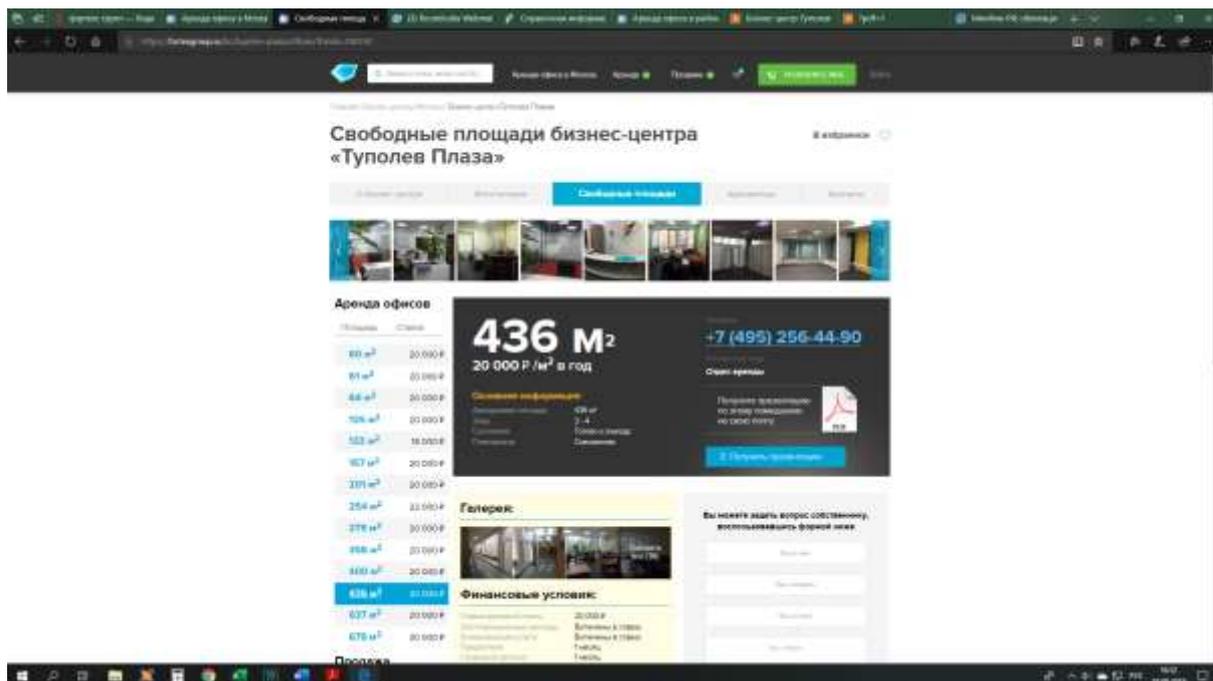


Рис. 13 Арендные ставки по помещениям объектов оценки

Табл. 9. Анализ площадей объектов оценки для определения аренднопригодной площади¹¹

Объекты оценки	Общая, кв.м.	Основная (офисная), кв.м.	Вспомогательная, кв.м.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	12051,2	8613,1	3438,1
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	969	628,4	340,6

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.

В среднем по высококлассным офисам, согласно исследованиям, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов.

¹¹ Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»¹², рост арендных ставок за 2019-2024 гг. составит 3,1% в год.

Табл. 10 Динамика темпа роста арендных ставок

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Темпы роста арендных ставок	-	+3,1%	+3,1%	+3,1%

7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами. Показатели выражаются двумя коэффициентами: коэффициенты недозагрузки и недополучения арендных платежей.

Следует отметить, что стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

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

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

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

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

где

K_n - коэффициент недозагрузки -;

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

T_c - средний период, в течение которого помещение свободно;

N_a - число арендных периодов в году 12.

Согласно информации, представленной Заказчиком оценки, у объекта оценки здание (г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.) коэффициент недозагрузки составляет на текущий момент 22%.¹³ На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято снижение значения до 10% исходя из анализа рынка недозагрузки офисных помещений.

Второй объект оценки исходя из информации менеджмента УК (Управляющая компания) полностью сдан в аренду на дату оценки, поэтому значение коэффициента недозагрузки принято по нижней границе интервала, исходя из информации, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные

¹² Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2018 год.

¹³ Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»
14

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,9%	13,4%
5	Красноярск	12,6%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,9%	16,2%
19	Нижний Новгород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,5%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

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

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

При оценке объектов недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов¹⁵:

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

Величина операционных расходов для дальнейших расчетов принималась в среднем на уровне 17,8% по г.Москве от уровня ПВД (потенциальный валовый доход) исходя из

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2018 год. (страница 40 таблица 6)

¹⁵ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с. (страница 103, таблица 59)

исследований, проведенных канд. канд. техн. наук Лейфером Л.А. (Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».- табл.16.).

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%
4	Нижний Новгород	17,2%	12,5%	21,9%
5	Хабаровск	18,5%	13,9%	23,1%
6	Нальчик	17,8%	15,1%	20,4%
7	Ижевск	18,2%	12,8%	23,6%
8	Воронеж	17,8%	13,4%	22,1%
9	Краснодар	16,7%	11,8%	21,6%

7.5. 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).

7.6. Определение ставки дисконтирования

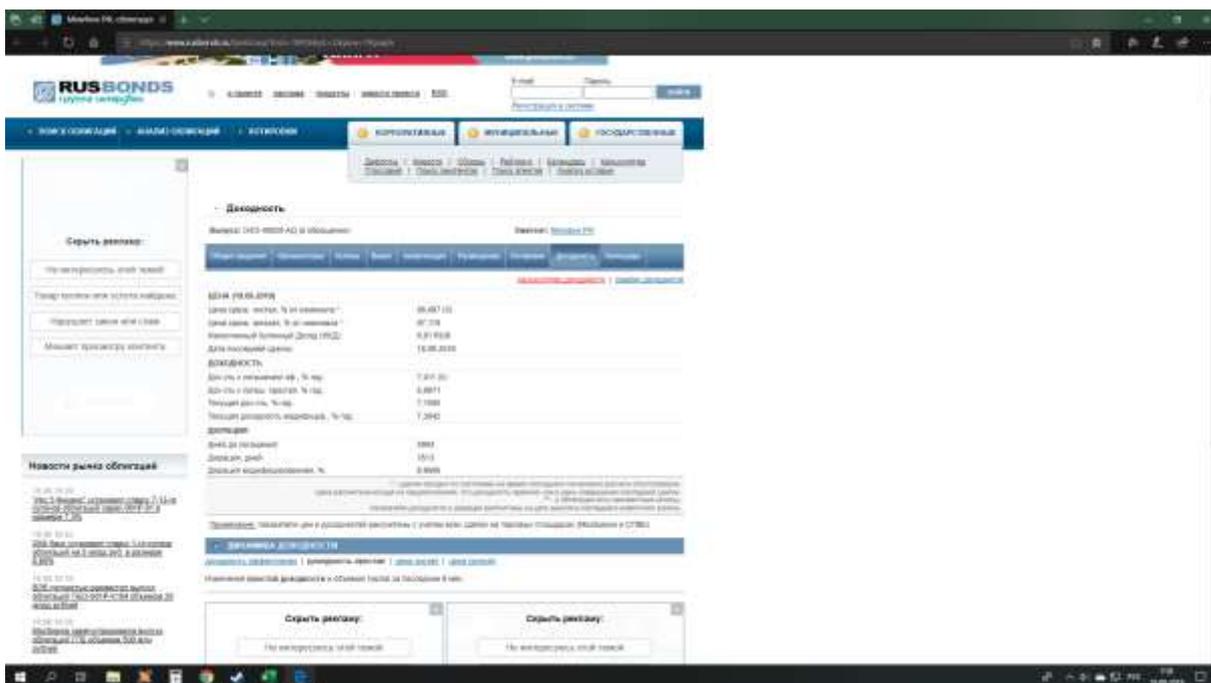
Существуют различные методики определения ставки дисконтирования. Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения ставки дисконтирования является кумулятивный метод. В основу данного метода положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей ее корректировкой на риск инвестирования в конкретное предприятие. При этом ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного результата к безрисковой ставке дохода.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Определение безрисковой ставки. В качестве безрисковой ставки применяют ставку по валютным еврооблигациям. Облигации федерального займа пользуются наибольшим спросом у консервативных инвесторов, так как позволяют сохранить и преумножить средства с минимальной доходностью, но максимальной надежностью. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по облигациям МинФин РФ, с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020, составляющая 7,411% на дату оценки.¹⁶

¹⁶ Источник информации <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>.



Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция". Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Табл. 11 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество наблюдений		0	0	2	2	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	6	8	10	0	0	0	0	0
Сумма		24									
Количество факторов		6									
Средневзвешенное значение балла		4									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		4,0%									

Источник: методика Компании Deloitte & Touche. Расчеты Оценщика.

Определение премии за низкую ликвидность. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где: Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объектов оценки был определен исходя из исследований, проведенных канд. техн. наук Е.Е. Яскевичем¹⁷. В расчётах было принято значение, равное 6 месяцам.

Определение премии за инвестиционный менеджмент. Это поправка на дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями - чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5%¹⁸. Так как объекты оценки способен приносить устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

Табл. 12. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению	7,411%
Премия за риск вложения в объект	4,00%
Премия за риск ликвидности	3,71%
Премия за риск качества менеджмента	1,00%
Ставка дисконтирования	16,10%

7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости)

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

¹⁷ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с. (страница 111, Таблица 69)

¹⁸ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с. (страница 103)

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

$$R = \frac{ДП_{пост}}{C_{кап}}$$

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):

$$R = R_d - g, \text{ где:}$$

R - ставка капитализации;

R_d - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Рост денежного потока в постпрогнозный период принят на уровне 3,1% согласно прогнозу арендных ставок в прогнозном году.

7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Текущие стоимости чистого операционного дохода и реверсии рассчитываются по формуле:

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

где: PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Величина $1/(1+r)^n$ является фактором текущей стоимости единицы. 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.

7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода

Стоимость объектов оценки по доходному подходу рассчитывается как сумма текущих стоимостей чистого операционного дохода и реверсии. Результаты расчетов стоимости объекта недвижимости по доходному подходу в соответствии с вышеизложенным приведены в итоговой таблице доходного подхода.

Табл. 13 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, без НДС	15 075	15 542	16 024	16 521
Темпы роста арендных ставок	-	+3,1%	+3,1%	+3,1%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	129 839 611	133 864 800	138 016 314	142 297 025
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	22%	20%	12%	12%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	28 564 715	26 772 960	16 561 958	17 075 643
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	101 274 897	107 091 840	121 454 357	125 221 382
Операционные расходы, руб.	23 111 451	23 827 934	24 566 904	25 328 870
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	78 163 446	83 263 906	96 887 453	99 892 512
Ставка дисконтирования	0,161	0,161	0,161	0,161
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,1410	0,7820	1,7820	2,2820
Фактор текущей стоимости	0,9792	0,8898	0,7664	0,7113
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	76 537 646	74 088 223	74 254 544	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	224 880 413	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	546 565 719	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	771 446 000	-	-	-

Табл. 14 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год	15 075	15 542	16 024	16 521
Темпы роста арендных ставок	-	+3,1%	+3,1%	+3,1%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	9 472 921	9 766 593	10 069 482	10 381 796
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	7,4%	5,0%	5,0%	5,0%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	700 996	488 330	503 474	519 090
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	8 771 925	9 278 263	9 566 008	9 862 706

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Операционные расходы, руб.	1 686 180	1 738 454	1 792 368	1 847 960
Чистый операционный доход, руб.	7 085 745	7 539 809	7 773 640	8 014 747
Ставка дисконтирования	0,161	0,161	0,161	0,161
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,14100	0,78200	1,78200	2,28200
Фактор текущей стоимости	0,9792	0,8898	0,7664	0,7113
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	6 938 361	6 708 922	5 957 718	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	19 605 001	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	43 852 995	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	63 458 000	-	-	-

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов и расчет стоимости объекта оценки;

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

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

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

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

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

8.1. Выбор единиц сравнения

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

8.2. Подбор аналогов для объекта оценки

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

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

Табл. 15 Аналоги объектов оценки

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации	
г. Москва, улица Радио, 24 к2 (м. Бауманская, 17 мин пешком)	Бизнес-центр класса В+ "Яуза Тауэр 2", отделка СТАНДАРТ, добраться до офисного центра можно несколькими способами, в том числе по таким магистралям, как Третье Транспортное Кольцо. 9 этажей, поэтому к классу высоток оно не относится. Подземная охраняемая стоянка. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования	913	129 167	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/offices/?block=250771#allBlocks
г. Москва, Басманный тупик, 6А с1 (м. Курская, 14 минут пешком)	бизнес-центр класса В+ "Басманный Парк", отделка СТАНДАРТ. Объект находится в непосредственной близости от таких крупных магистралей, как Садовое Кольцо. 6-этажное здание, парковка, охрана. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования	1 273	149 167	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/basman-nyy-park/offices/?block=244410#allBlocks
г. Москва, Воронцовская улица, 356 к1 (м. Крестьянская застава, 5 мин пешком)	бизнес-центр "Тайм центр", отделка ЭКОНОМ . Транспортную доступность офисному центру обеспечивают пролегающие неподалеку городские магистрали - Волгоградский проспект, Садовое Кольцо. 7 этажей. Парковка, охрана. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования	1 061	142 417	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/taym-tsentr/offices/?block=168385#allBlocks
г. Москва, Новорязанская улица, 18 с1 (м. Комсомольская, 11 мин пешком)	Бизнес-центр класса В+ "Стендаль", отделка СТАНДАРТ. Удобная транспортная доступность. Парковка, охрана. В здании офисного центра установлена самая современная централизованная система кондиционирования и вентиляции	1 100	122 083	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/stendal/offices/?block=262490#allBlocks

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации	
г. Москва, Скотопрогонная улица, 27/26 с1 (м. Новохохловская, 12 мин транспортом)	Бизнес-центр класса В+ "РТС", отделка ЭКОНОМ. Транспортную доступность офисному центру обеспечивают пролегающие неподалеку городские магистрали - Третье Транспортное Кольцо. Парковка, охрана. Очистка воздуха в помещениях офисного центра осуществляется при помощи централизованной приточно-вытяжной вентиляции, а комфортный температурный режим поддерживается сплит-системами кондиционирования.	1 950	111 917	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/rts/offices/?block=253532#allBlocks
г. Москва, Самокатная улица, 1 с21 (м. Площадь Ильича, 13 мин пешком)	Бизнес-центр "Самокатная 1 с21" , отделка СТАНДАРТ. Транспортную доступность офисному центру обеспечивают пролегающие неподалеку городские магистрали - Третье Транспортное Кольцо. Высокоскоростная связь, круглосуточная охрана и централизованная вентиляционная система. Для парковки личного и служебного транспорта арендаторов деловой комплекс предлагает открытую охраняемую стоянку. Офисный центр оснащен системой приточно-вытяжной вентиляции и сплит-системами кондиционирования	3 620	160 333	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/samokatnaya-1-s21/offices/?block=15626#allBlocks
г. Москва, Денисовский переулок, 26 (м. Бауманская, 10 минут пешком)	бизнес-центр класса В+ "Денисовский", отделка СТАНДАРТ. Добраться до офисного центра можно по крупным городским магистралям Третье Транспортное Кольцо. Деловой комплекс имеет собственный подземный паркинг, пользование которым доступно каждому арендатору. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования	4 047	171 667	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации	
г. Москва, Рабочая улица, 93 с1 (м. Площадь Ильича 18 минут пешком)	<p>БЦ класса В+ "Новорогожский", отделка ЭКОНОМ. Хорошая транспортная доступность офисного центра обусловлена расположенными рядом крупными магистралями - Третье Транспортное Кольцо, Шоссе Энтузиастов.</p> <p>Для удобной парковки автотранспорта деловой комплекс оборудован наземной охраняемой стоянкой. Офисный центр оснащен приточно-вытяжной вентиляцией и централизованной климатической системой, поэтому температурный режим и уровень очистки воздуха в помещениях соответствуют самым высоким требованиям.</p>	13 540	102 583	Телефон: +7 (495) 255-09-65	https://fortexgroup.ru/bc/novorogozhskiy/offices/?block=22009#allBlocks

8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной стоимости объектов оценки в полном объеме площади в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице далее.

Табл. 16 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 за единицу площади	руб./кв.м.		111 917	160 333	171 667	102 583
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 917	160 333	171 667	102 583
Условия финансирования		собственные средства				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 917	160 333	171 667	102 583
Условия продажи		без рассрочки				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 917	160 333	171 667	102 583
Условия рынка (время предложения)		Сентябрь 2019				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 917	160 333	171 667	102 583
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
	руб./кв.м.		-11 192	-16 033	-17 167	-10 258
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		100 725	144 300	154 500	92 325
Земельный участок		Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 725	144 300	154 500	92 325
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 (м. Бауманская, 15 мин пешком)	г. Москва, Скотопрогонная улица, 27/26 с1 (м. Новохоловская, 12 мин транспортом)	г. Москва, Самокатная улица, 1 с21 (м. Площадь Ильича, 13 мин пешком)	г. Москва, Денисовский переулок, 26 (м. Бауманская, 10 минут пешком)	г. Москва, Рабочая улица, 93 с1 (м. Площадь Ильича 18 минут пешком)
Корректировка			+21%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		21 152	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		121 877	144 300	154 500	92 325
Общая площадь		12 051,2	2 000	3 620	4 047	13 540
Корректировка	%		-16%	-11%	-10%	1%
	руб./кв.м.		-19 500	-15 873	-15 450	923
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 377	128 427	139 050	93 248
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		102 377	128 427	139 050	93 248
Качество отделки		Премиум	Эконом	Стандарт	Стандарт	Эконом
Корректировка	%		-	-	-	-

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
	руб./кв.м.		+7 146	+4 431	+4 431	+7 146
Скорректированная цена	руб./кв.м.		109 523	132 858	143 481	100 394
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		109 523	132 858	143 481	100 394
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		109 523	132 858	143 481	100 394
Средняя стоимость 1 кв.м.			121 564,00			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			1 464 992 000			

Табл. 17 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 за единицу площади	руб./кв.м.		129 167	149 167	142 417	122 083
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		129 167	149 167	142 417	122 083
Условия финансирования		собственные средства				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		129 167	149 167	142 417	122 083
Условия продажи		без рассрочки				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		129 167	149 167	142 417	122 083
Условия рынка (время предложения)		сентябрь 2019				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		129 167	149 167	142 417	122 083
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	руб./кв.м.		-12 917	-14 917	-14 242	-12 208
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		116 250	134 250	128 175	109 875
Земельный участок		Права аренды				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 250	134 250	128 175	109 875
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 (м. Бауманская, 15 мин пешком)	г. Москва, улица Радио, 24 к2 (м. Бауманская, 17 мин пешком)	г. Москва, Басманный тупик, 6А с1 (м. Курская, 14 минут пешком)	г. Москва, Воронцовская улица, 356 к1 (м. Крестьянская застава, 5 мин пешком)	г. Москва, Новорязанская улица, 18 с1 (м. Комсомольская, 11 мин пешком)
Корректировка			0%	0%	-19%	0%
			0	0	-24 353	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 250	134 250	103 822	109 875
Общая площадь		969,0	913	1 273	1 061	1 005
Корректировка	%		-1%	+3%	+1%	+1%
	руб./кв.м.		-1 162	4 027	1 038	1 099
Скорректированная цена	руб./кв.м.		115 088	138 277	104 860	110 974
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		115 088	138 277	104 860	110 974
Качество отделки		Премиум	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт
Корректировка	руб./кв.м.		+4 431	+4 431	+7 146	+4 431
Скорректированная цена	руб./кв.м.		119 519	142 708	112 006	115 405
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		119 519	142 708	112 006	115 405
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		119 519	142 708	112 006	115 405
Средняя стоимость 1 кв.м.			122 409,00			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			118 614 000,00			

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

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

Так как все подобранные объекты-аналоги обладают схожими с оцениваемым объектом правом (право собственности и права аренды земельного участка), корректировка по данному фактору не вносилась.

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

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

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

Условия продажи. Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия рынка (время предложения). В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

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

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»¹⁹.

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Справочник Оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 год. – С.285.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 171

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%
4	Нижний Новгород	10,0%	7,1%	12,9%
5	Хабаровск	10,4%	7,4%	13,3%
6	Нальчик	9,7%	7,6%	11,8%
7	Ижевск	10,0%	6,6%	13,4%
8	Воронеж	9,0%	6,3%	11,6%
9	Краснодар	9,4%	6,0%	12,8%

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

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

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Корректировки на местоположение оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»²⁰.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 71

Расстояние до станции метро	Цены			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

²⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Справочник Оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018. С-156.

Площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Корректировка на площадь вводилась на основании данных Справочнике оценщика (Корректирующий коэффициент рассчитан на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади). Так по данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением:

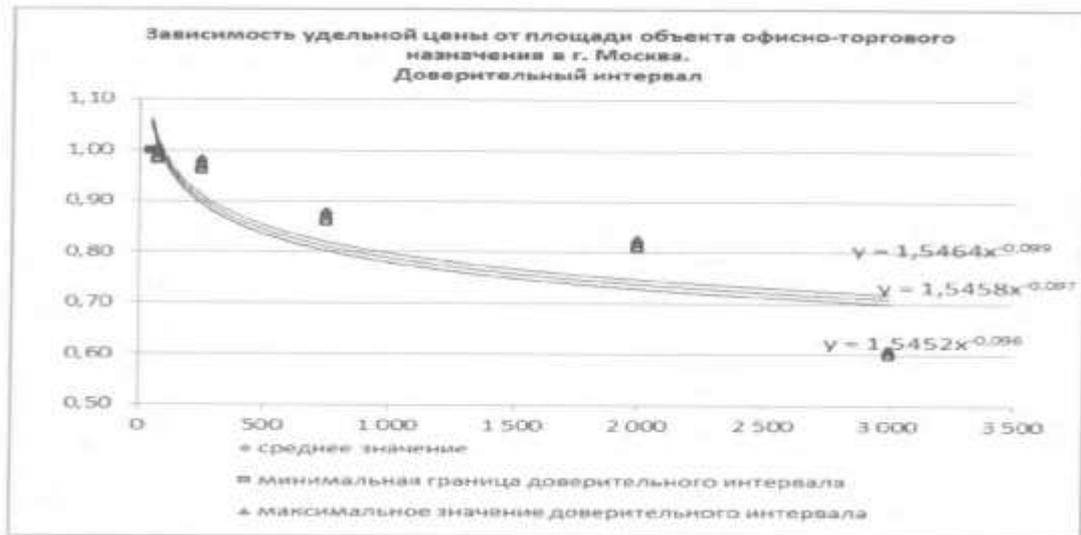


Рис. 50¹⁴

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

Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась в силу того, что аналоги были подобраны с аналогичным объекту оценки функциональным назначением.

Качество отделки. Состояние отделки внутренних помещений офисно-торгового объектов оказывает влияние на его стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Корректировки на качество отделки Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 стр. 258 , таблица 155.²¹

²¹ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Техническое состояние. Чем лучше техническое состояние объектов недвижимости, тем выше его стоимость. Разница между техническим состоянием зданий определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо», она составляет 5-20%. Поскольку объекты оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по техническому состоянию, то корректировки не вводились.

Наличие парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки.

По данному параметру объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применялись.

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

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}; \quad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

где

V – значение коэффициента вариации;

σ – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} – среднеарифметическое;

x_i – i-тое значение статистического ряда;

n – количество членов ряда.

Табл. 18. Расчет коэффициента вариации

Наименование показателя	Значение	
	г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17
Средняя скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м.	121 564	122 409
Дисперсия (объекты аналоги)	400 348 801,20	192 556 862,00
Среднее квадратическое отклонение.	20 008,7	13 876
V коэффициент вариации	16,5%	11,3%

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов²²

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

²² Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

Табл. 19 Результаты расчетов по подходам

Наименование показателя	Ед.изм	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Сравнительный подход	руб.	1 464 992 000	118 614 000
Доходный подход	руб.	771 446 000	63 458 000

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

- *сравнительный подход.* Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на 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 0,4.
- *доходный подход.* Метод дисконтированных денежных потоков является одним из основных методов оценки, предполагающим анализ и прогнозирование возможного дохода, позволяет учесть риск сегмента рынка недвижимости, берет в расчет конкретные ожидания управляющих доходной недвижимостью в отношении выручки, расходов и капитальных вложений. Взятая ставка дохода на капитал призвана учесть эти факторы, поскольку она естественно отражает риск, связанный с достижением прогнозных результатов. Данный подход обычно отражает ту сумму, которую инвестор будет готов заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по доходному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,6.

Табл. 20 Результаты расчетов по подходам с учетом присвоения весов

Наименование показателя	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	Вес	Значение, руб.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	Вес	Значение, руб.
Сравнительный подход	1 464 992 000	0,4	585 996 800	118 614 000	0,4	47 445 600
Доходный подход	771 446 000	0,6	462 867 600	63 458 000	0,6	38 074 800
Рыночная стоимость, округленно руб.		-	1 048 864 000	-	-	85 520 000

Табл. 21 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимость, округлённо

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 048 864 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	85 520 000,00

Оценщик 1 категории



Токарев П.В.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
4. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
5. Варламов А.А., Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
6. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
7. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
8. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
9. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
10. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
11. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
12. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии 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

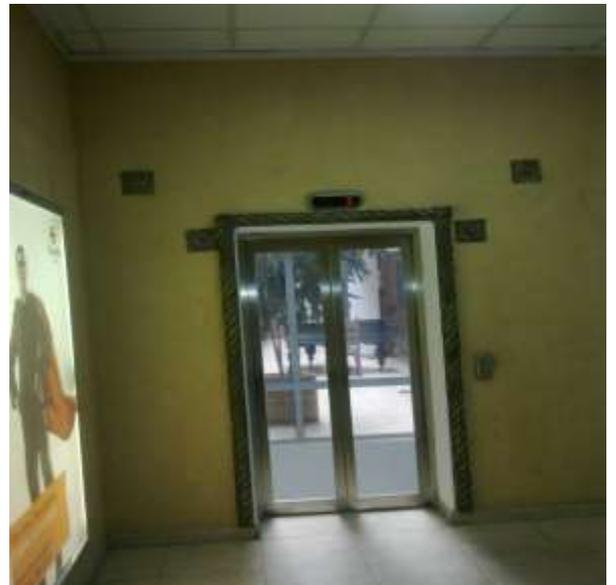


Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования

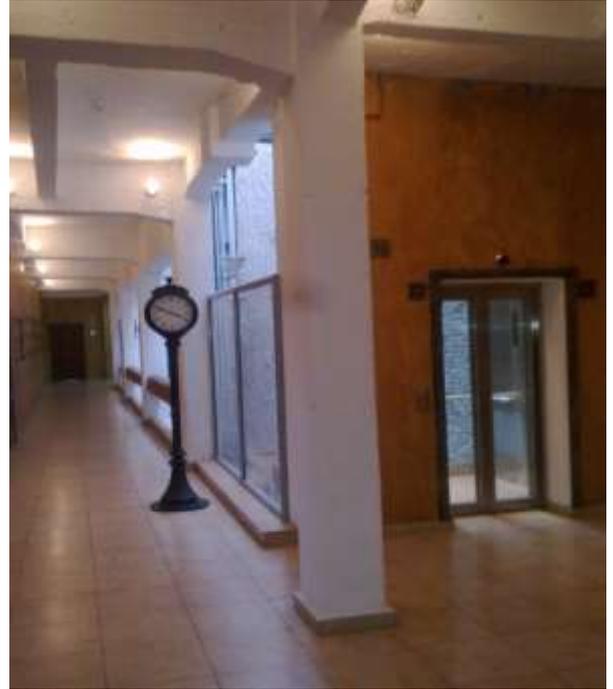
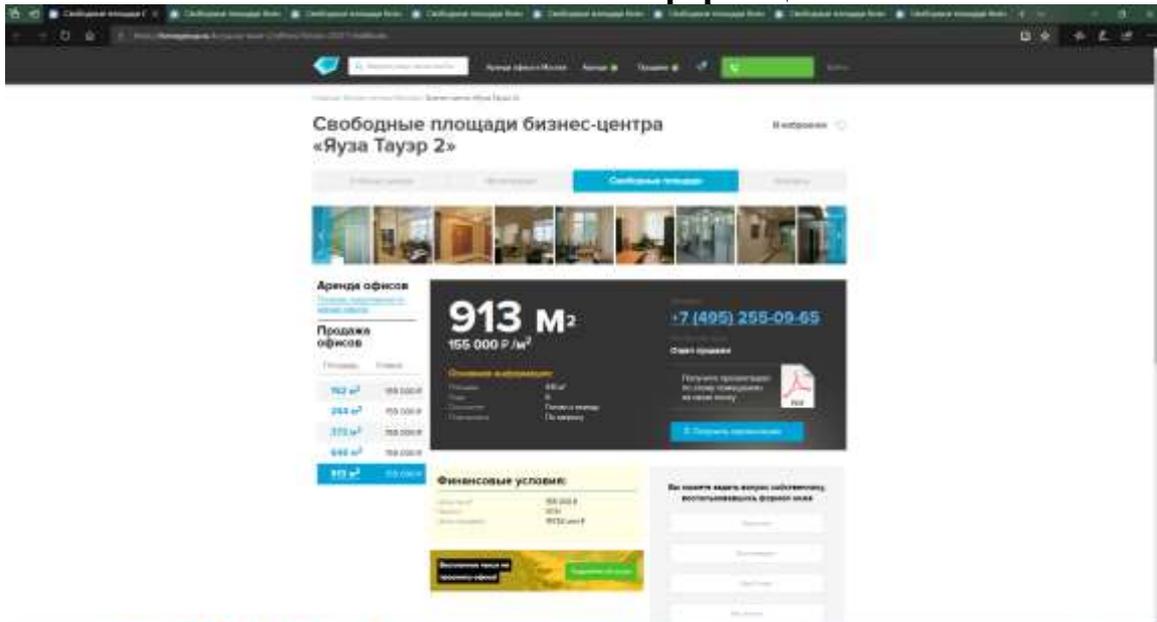


Фото 10. Помещения общего пользования

Аналитическая информация



Свободные площади бизнес-центра «Яуза Тауэр 2»

Аренда офисов

Продажа офисов

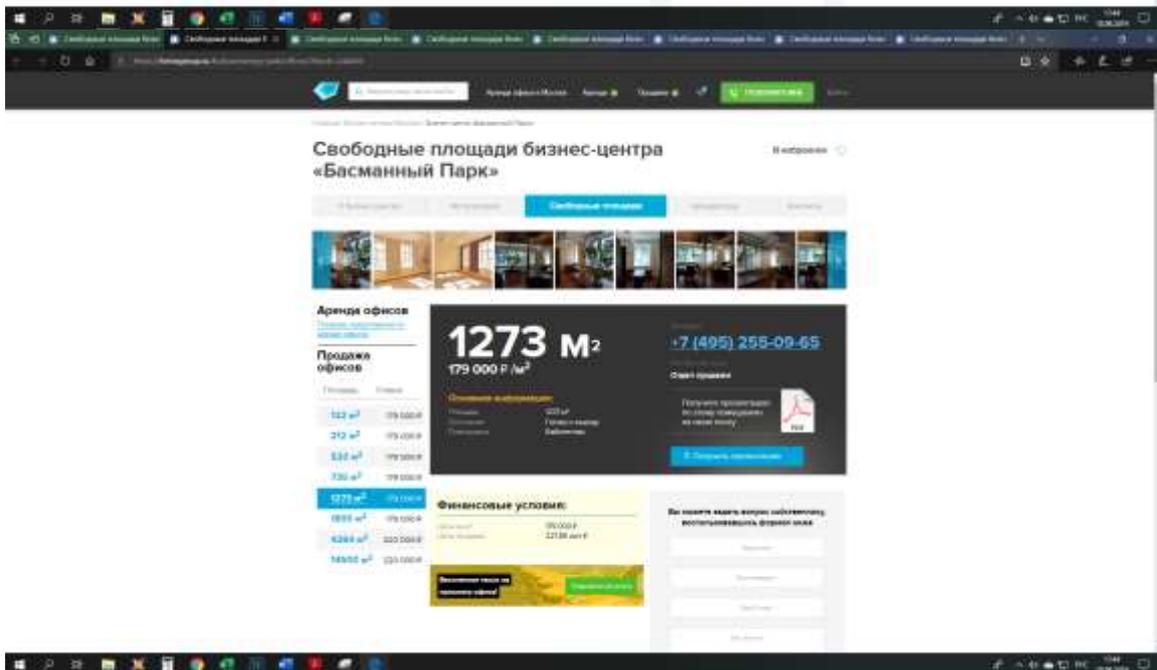
Площадь	Цена
702 м ²	98 000 000
254 м ²	95 000 000
375 м ²	98 000 000
448 м ²	99 000 000
913 м²	155 000 000

913 М²
155 000 Р / м²

Финансовые условия:

Показатель	Значение
Площадь	913 м ²
Цена	155 000 000 Р
Средняя цена за м ²	169 880 Р

Вы хотите узнать больше об объектах? Воспользуйтесь формой ниже



Свободные площади бизнес-центра «Басманный Парк»

Аренда офисов

Продажа офисов

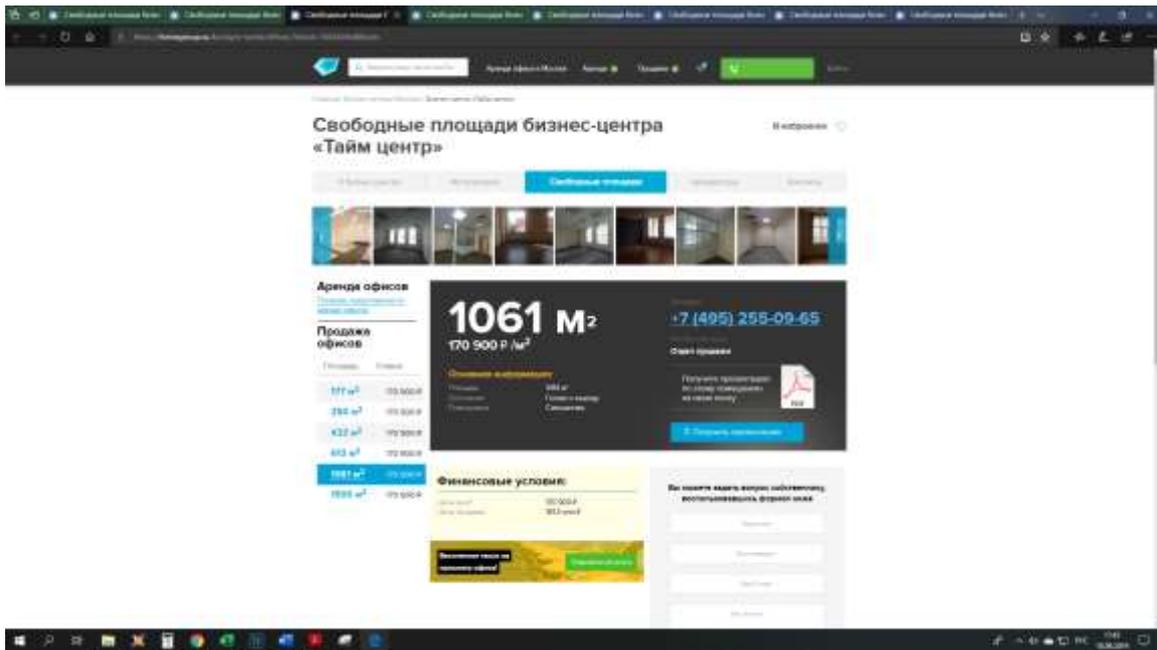
Площадь	Цена
112 м ²	99 000 000
210 м ²	99 000 000
330 м ²	99 000 000
330 м ²	99 000 000
1273 м²	179 000 000

1273 М²
179 000 Р / м²

Финансовые условия:

Показатель	Значение
Площадь	1273 м ²
Цена	179 000 000 Р
Средняя цена за м ²	141 398 Р

Вы хотите узнать больше об объектах? Воспользуйтесь формой ниже



Свободные площади бизнес-центра «Тайм центр»

Аренда офисов

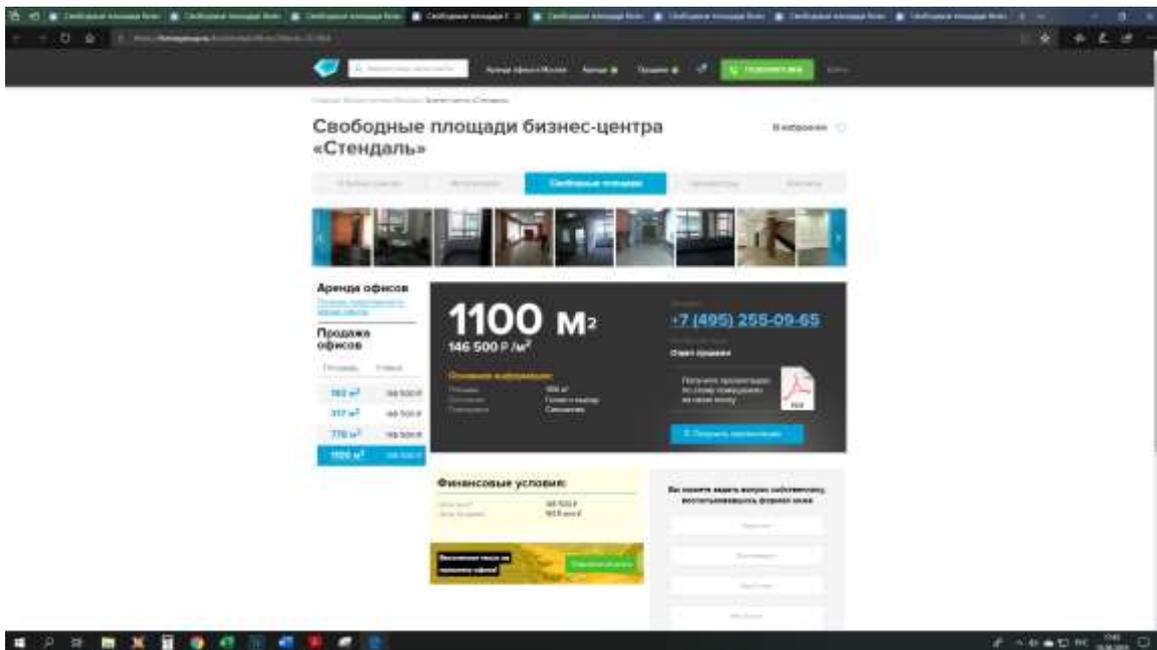
Продажа офисов

1061 M²
170 500 Р / м²

+7 (495) 255-09-65

Финансовые условия:

Цена за м ²	100 000 Р
Цена за объект	107 000 Р



Свободные площади бизнес-центра «Стендаль»

Аренда офисов

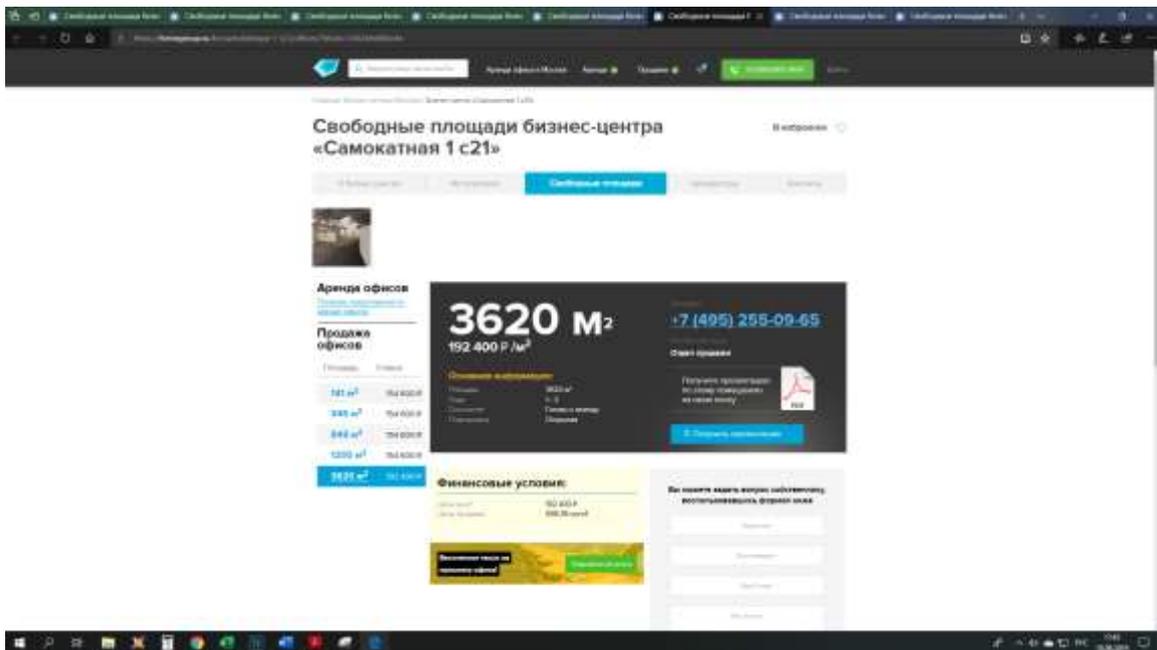
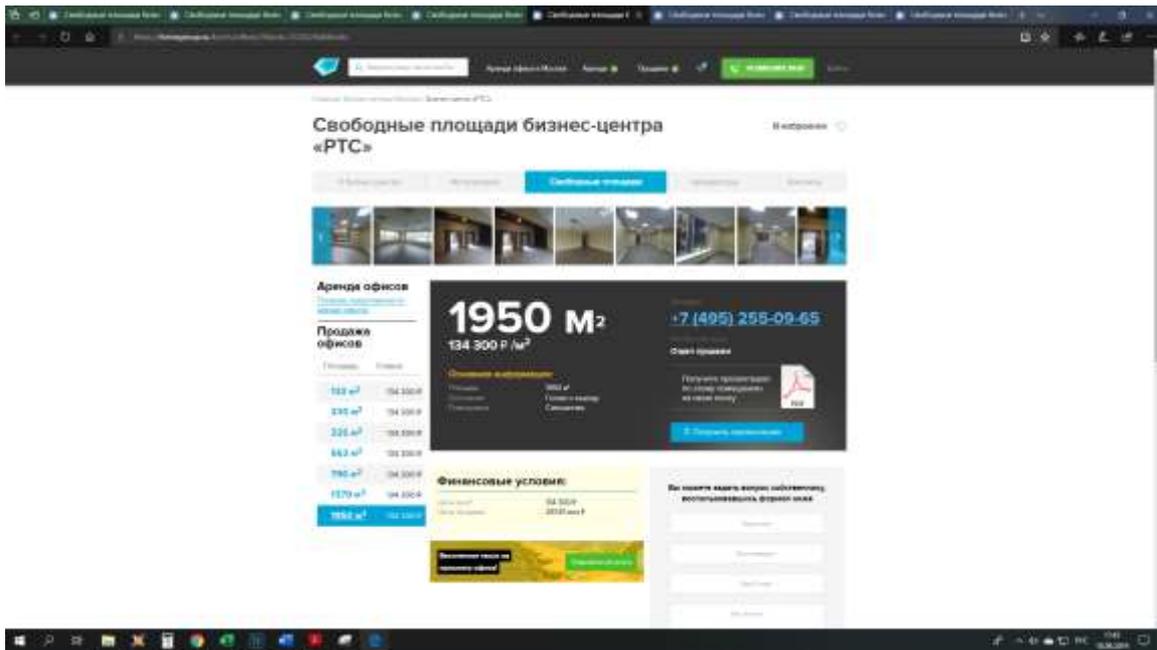
Продажа офисов

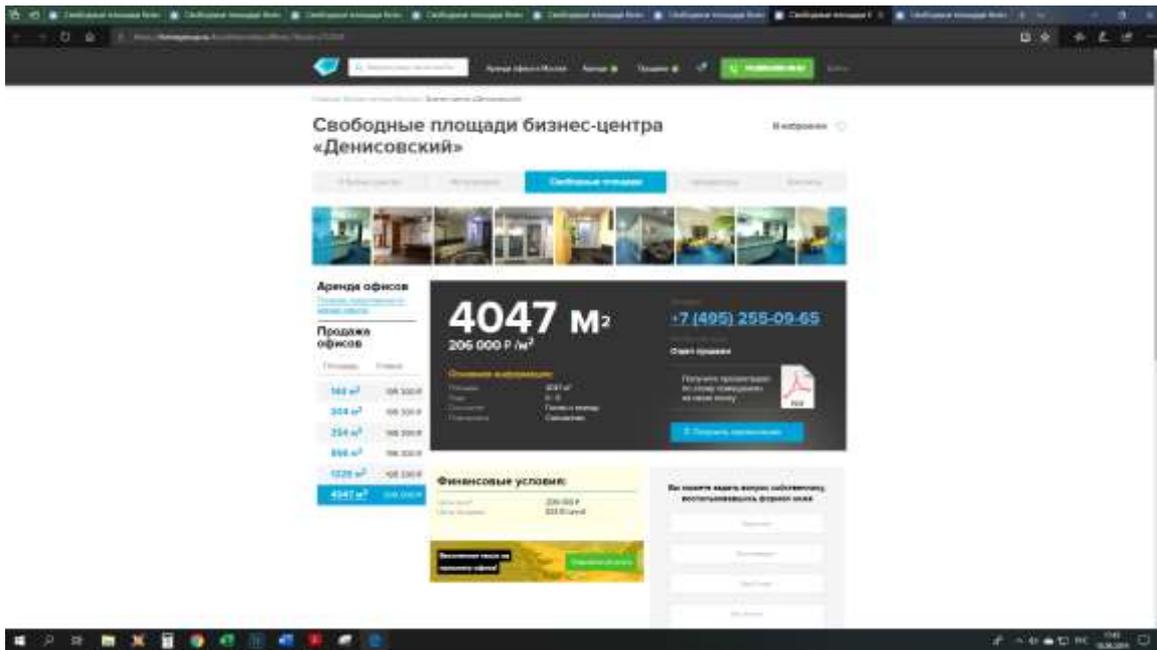
1100 M²
146 500 Р / м²

+7 (495) 255-09-65

Финансовые условия:

Цена за м ²	100 000 Р
Цена за объект	111 000 Р





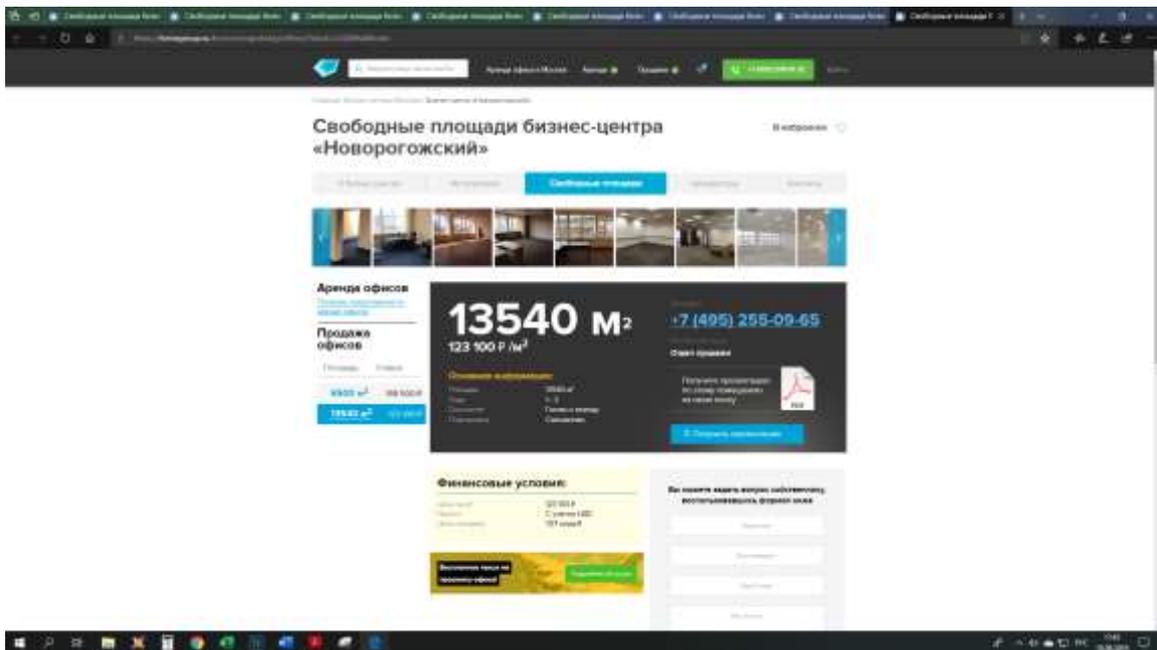
Свободные площади бизнес-центра «Денисовский»

Аренда офисов: **4047 М²** | 205 000 Р / М²

Продажа офисов: **7 (495) 255-09-65**

Площадь	Цена
182 м ²	36 900 Р
364 м ²	73 800 Р
546 м ²	110 700 Р
728 м ²	147 600 Р
4047 м²	830 100 Р

Финансовые условия:
 - Срок аренды: 24-36 мес.
 - Тип сделки: аренда
 - Тип объекта: офис



Свободные площади бизнес-центра «Новорогожский»

Аренда офисов: **13540 М²** | 123 900 Р / М²

Продажа офисов: **7 (495) 255-09-65**

Площадь	Цена
6770 м ²	836 130 Р
13540 м ²	1 672 260 Р

Финансовые условия:
 - Срок аренды: 24-36 мес.
 - Тип сделки: аренда
 - Тип объекта: офис

Данные кадастрового учета (РОСРЕЕСТР)

The screenshot displays the ROSREESTR (Public Cadastre) interface. The main map shows several land plots, with plot 77 highlighted in yellow. Other plots visible include 15 к.17 (red), 15 к.2 (orange), and 15 к.18 (grey). The information panel on the left provides the following details:

Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Вид номера	77:01/003/006/002
Вид участка	77:01/003/006
Статус	Приватный
Адрес	г Москва, наб Андреева Тупица, вл 12, кв.2
Видовой земли	Земли населенных пунктов
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	373 213 895,20 руб.
Участковый план	4/54 от 01.08.2016
Разрешение использования	Для размещения производственных объектов
История	договор управления № 11 (земельный участок, предназначенный для размещения объектов складского назначения (1.2.7)), аренда (земельный участок № 2) (земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного назначения, складского назначения, административно-хозяйственного назначения, складского назначения (1.1.8)), аренда № 3 (земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного назначения, складского назначения, административно-хозяйственного назначения, складского назначения (1.1.8)), аренда № 4 (земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного назначения, складского назначения, административно-хозяйственного назначения, складского назначения (1.1.8))
Кадастровый номер	Щербакова Ольга Анатольевна
Дата постановки на учет	29.03.2016
Дата внесения сведений в ГИС	03.11.2016
Дата выпуска сведений в ГИС	03.11.2016

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект незавершенного строительства

Внутренняя кадастровая стоимость	Справочная кадастровая стоимость
Кадастровый номер	33:04-004000-000
Эксплуатационный план	Эксплуатационный план
Дата вступления в кадастровый учет	20.05.2014
Площадь ЗОС	0,00
Кадастровый номер	Кадастровый номер
Кадастровая стоимость	7303100,00
Дата вступления в кадастровый учет	06.01.2019
Эксплуатационный план	Эксплуатационный план
Кадастровый номер	33:04-004000-000
Эксплуатационный план	Эксплуатационный план
Дата вступления в кадастровый учет	20.05.2014

Площадь балансовой земельной

Кадастровый номер	4301001
Кадастровая стоимость	...
Дата вступления в кадастровый учет	...

Таблица с кадастровыми номерами и кадастровыми стоимостями для различных объектов.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект незавершенного строительства

Внутренняя кадастровая стоимость	Справочная кадастровая стоимость
Кадастровый номер	33:04-004000-000
Эксплуатационный план	Эксплуатационный план
Дата вступления в кадастровый учет	20.05.2014
Площадь ЗОС	1,871
Кадастровый номер	Кадастровый номер
Кадастровая стоимость	10212312,20
Дата вступления в кадастровый учет	06.01.2019
Эксплуатационный план	Эксплуатационный план
Кадастровый номер	33:04-004000-000
Эксплуатационный план	Эксплуатационный план
Дата вступления в кадастровый учет	20.05.2014

Площадь балансовой земельной

Кадастровый номер	43:05/02-001/001/010
Кадастровая стоимость	...
Дата вступления в кадастровый учет	...

Таблица с кадастровыми номерами и кадастровыми стоимостями для различных объектов.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика оценки по объектам оценки

(Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки)

- Выписки из ЕГРН (копии).
- Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.
- Извлечение из технического паспорта

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего из рассматриваемого 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Зависе	Всего листов выписки	Всего листов выписки
Лист №	Всего листов выписки	Всего листов выписки
28.04.2017 № 77/00/336/2017-2908	77-01-0003006-1033	77-01-0003006-1033
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003006	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012	
Риске присвоения государственной кадастровой оценки:	4301299	
Адрес:	105005 Москва, р-н Басманный, в/б Академика Гурьева, д.15, корп.17	
Площадь, м²:	969.0	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	для целей отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Год ввода в эксплуатацию по завершенной строительству:	1880	
Год завершения строительства:	1880	
Кадастровая стоимость, руб.:	19131926.31	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003006-6093	
Кадастровые номера иных объектов, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-01-0003006-1325, 77-01-0003006-1326, 77-01-0003006-1327, 77-01-0003006-1328, 77-01-0003006-4323	
Виды разрешенного использования:	для целей отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, риски учтены"	
Особые отметки:	для целей отсутствуют	
Получатель выписки:	Степанов Максим Александрович	
РЕГИСТРАТОР	 Степанов Максим Александрович Подпись: М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Звание		№ документа выписки		Всего листов выписки	
Лист №	Раздел	№ 77:100/336/2017-2908		Всего листов выписки	
Кадстровый номер		77:01:0003006:1033			
1. Правообладатель (правообладатели):					
1.1. Владелец инвестиционных лиц Закрытого паевого инвестиционного фонда не публичности "Тоталь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Финанс"					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:					
2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/020/2009-184 от 29.09.2009					
3. Документы-основания:					
3.1. Сведения не предоставляются					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
вид:					
аренда, заб. Академика Тумолева, д.15, корп.17;					
площадь объекта - здание площадью 969 кв.м.					
дата государственной регистрации:					
17.06.2015					
номер государственной регистрации:					
77-77/003-77/003/026-2015-637/2					
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
с 19.12.2014 по 30.11.2019					
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
Унитарная некоммерческая организация Благотворительный фонд "Почет", ИНН: 7708123958					
основание государственной регистрации:					
Договор аренды от 19.12.2014 №Т/14-68/ИС совместно с Дополнительным соглашением от 10.02.2015, от 24.04.2015					
вид:					
Доверительное управление; Доверительное управление зданием площадью 969 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ					
отказ тел. - комнаты с 1 по 16; этаж тех. х. - комнаты с 1 по 13; цоколь - комнаты с 1 по 13; этаж 1 - комнаты с 1 по 15					
дата государственной регистрации:					
29.09.2009					
номер государственной регистрации:					
77-77-12/020/2009-184					
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
с 30.07.2009 по 29.07.2024					
4.1.2. Вид недвижимости:					
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Финанс", ИНН: 7725794226					
основание государственной регистрации:					
Правом доверительного управления, зарегистрированное ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94/09861. 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.					
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:					
данных отсутствуют					
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований, установленных в силу закона согласия третьего лица, органа:					
данных отсутствуют					
РЕГИСТРАТОР					

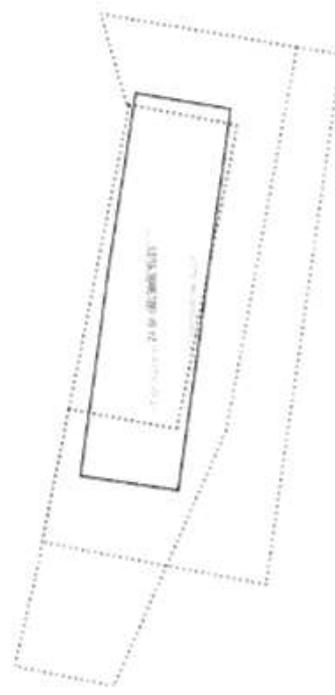
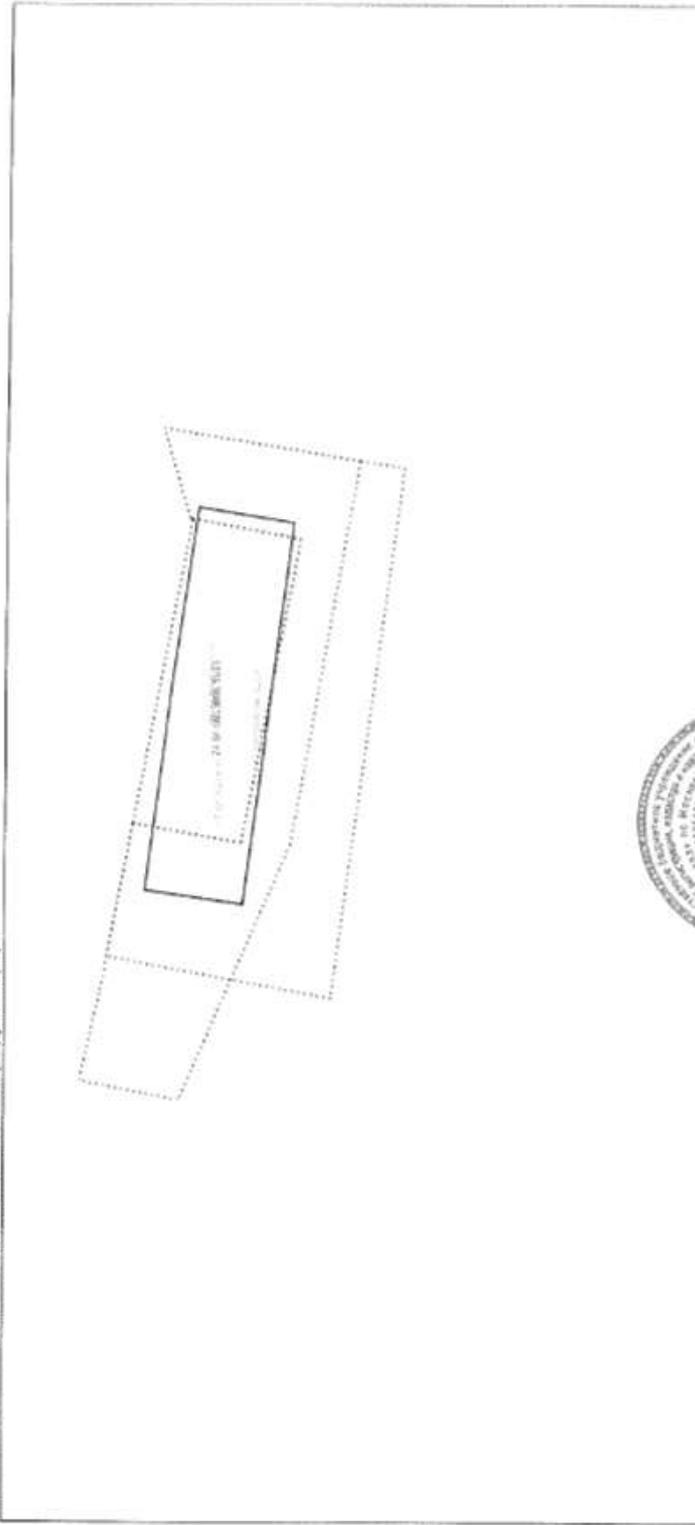


Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные	из Единого государственного реестра недвижимости
Лист № 28.04.2017	Раздел № 77/100/336/2017-2908
Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
Кадастровый номер	77:01:0003006:1033

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР



319.23 "М" 11

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(в соответствии с требованиями законодательства)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	77-01-0003006-1033	Всего листов выписок	
Лист №	28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908	Всего разделов	
Кадастровый номер			
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003006		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	4301299		
Адрес:	105005 Москва, р-н Басманный, наб Академिका Гурьяева, д 15, корп 17		
Площадь, м²:	969,0		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	1880		
Год завершения строительства:	1880		
Кадастровая стоимость, руб.:	19131926,31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003006-6093		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании/на сооружении:	77-01-0003006-1325, 77-01-0003006-1326, 77-01-0003006-1327, 77-01-0003006-1328, 77-01-0003006-4323		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости носят статус "актуальные, риски учтены"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сергеев Максим Александрович		
РЕГИСТРАТОР			

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Звание		Имя, фамилия, отчество	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
28.04.2017	№ 77/100/336/2017-2/008		
Классификационный номер:		77:01:0003006:1033	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Владелька инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда не публичности "Тотал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Финанс"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/020/2009-184 от 29.09.2009			
3. Документы-основания:			
3.1. Сведения не предоставляются			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
аренда, каб.Академика Тухольца, д.15, корп.17;			
дата государственной регистрации:			
весь объект - здание площадью 969 кв.м.			
номер государственной регистрации:			
77-77/003-77/003/026/2015-637/2			
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 19.12.2014 по 30.11.2019			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Управляющая некоммерческая организация Благотворительный фонд "Точка", ИНН: 7708123958			
основание государственной регистрации:			
Договор аренды от 19.12.2014 №Т14-68/НС, совместно с Дополнительным соглашением от 10.02.2015, от 24.04.2015			
вид:			
Доверительное управление, Доверительное управление заданием площадью 969 кв.м. ВСЕХ ОБЪЕКТОВ			
дата государственной регистрации:			
29.09.2009			
номер государственной регистрации:			
77-77-12/020/2009-184			
4.1.2. Вид недвижимости:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 30.07.2009 по 29.07.2024			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Финанс", ИНН: 7725794226			
основание государственной регистрации:			
Приним доверительного управления, зарегистрированное ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94/09861. 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.			
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации в силу закона соглашения третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
РЕГИСТРАТОР			
Имя, фамилия, отчество		Имя, фамилия, отчество	



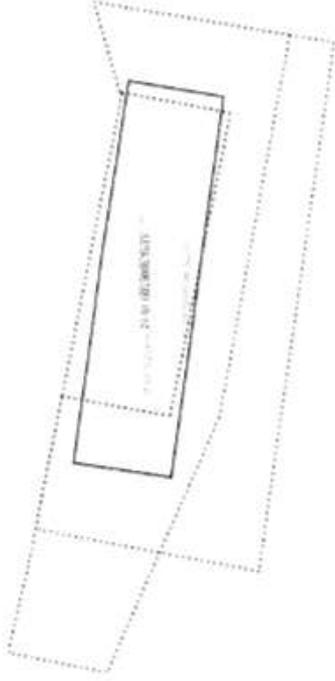
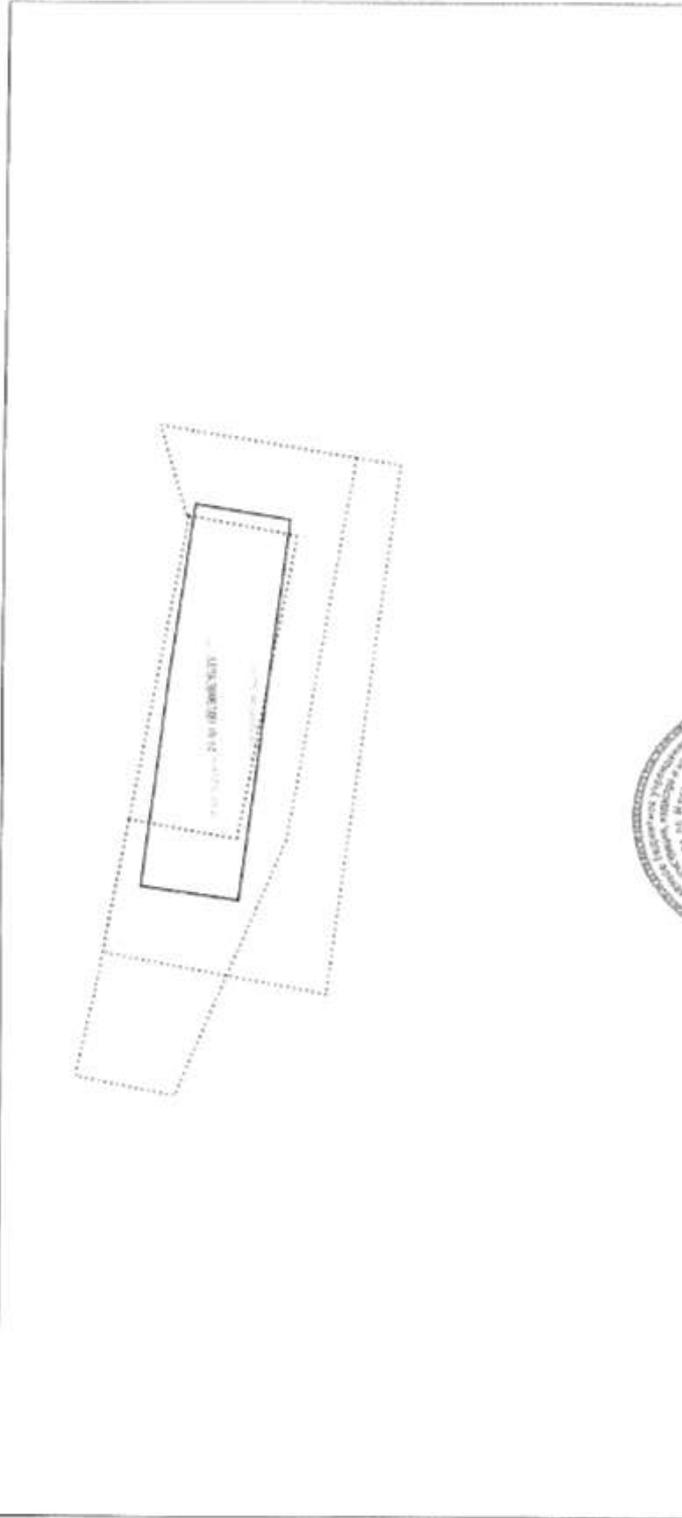
Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Этапы

Лист № _____ Раздел _____ Всего листов выписки _____
 28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908 Всего листов выписки _____
 Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР



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

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

Иск. № Т-11-190919
от 19 сентября 2019 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ЛТ Консалт»

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что степень недозагрузки офисных помещений, находящихся в нежилом здании по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2, составляет 22%.

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 сдано в аренду целиком.

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



Кульбарисова С.Р.

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

Литера по плану	Этаж	№ 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				
		58	офисное помещение		23,0	23,0				
		60	офисное помещение		12,7	12,7				
		61	офисное помещение		24,2	24,2				
		62	подсобное		5,7		5,7			
		63	офисное помещение		31,5	31,5				
		64	офисное помещение		25,8	25,8				
		65	офисное помещение		24,5	24,5				
		66	офисное помещение		28,3	28,3				
		67	коридор			326,4		326,4		
		68	туалет			10,6		10,6		
69	туалет			10,6		10,6				
70	подсобное			4,5		4,5				
71	умывальная			4,8		4,8				
72	умывальная			5,6		5,6				
Итого по этажу :					2244,1	1731,7	512,4			
Всего по зданию :					12051,2	8613,1	3438,1			



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0341R/776/00002/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0341R/776/00002/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от «02» ноября 2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО Аудиторско-оценочная компания «ЛТ консалт»
Местонахождение: 115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31
ИНН 7724728848, КПП 772401001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не применяется.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2019 г. и действует до «22» января 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Минаева Ж.Н./



Страхователь:



/Токарев П.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«22» января 2019 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19041В40R0319

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru			
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА			
ВСК ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): 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, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) и 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 (лимиты и условия)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,13%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		одновременно	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		С «20» февраля 2019 г.	по «19» февраля 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, определенной по наступившему Страховому случаю.			
К наступившему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страховителем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Адрес: (Кузьминки) филиала САО «ВСК»: 109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.
ИНН 7710026574
Р/сч. 40701810600020001241
в ПАО Сбербанк г. Москва
Кор.сч. 3010181040000000225
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225
КПП 997950001
ОГРН 1027700186062
ОКОНХ 96549
Тел. (495) 784-77100, 1495-426-60-56

Оценщик:
Т.А. Казинникова
М.П.
Место работы Страхового полиса: г.Москва

Дата выдачи: 30/01/2019г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007633-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Токареву Павлу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.