



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 16ДП-ЛТ/Т-21/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: 16 марта 2021 г.

Дата составления отчёта: 16 марта 2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2021 год



**L&T
consult**

Аудит, оценка, консультации

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

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 16 от 11 марта 2021 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 № 16ДП-ЛТ/Т-21/О

Дата проведения оценки: 16 марта 2021 г.

Дата составления: 16 марта 2021 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 в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/0000005/20 от 11 января 2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г – 16 января 2022 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	1 103 803 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	90 470 000,00

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.

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.

16 марта 2021 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	16
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	16
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	16
4.2. Инвестиции в недвижимость	20
4.3. Рынок офисной недвижимости г.Москвы	22
4.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы	30
4.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости	32
4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации	34
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	36
6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости	36
6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	38
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	39
7.1. Определение горизонта и шага расчета.....	39
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода	40
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода	40
7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).	42
7.5. Определение чистого операционного дохода.	44
7.6. Определение ставки дисконтирования	44
7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости)	47
7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.....	47
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода.....	48
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
8.1. Выбор единиц сравнения	50
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	50
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	51

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	60
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	67
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	92

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №16 от 11 марта 2021 г., к Договору № ЛП/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		1 093 092 000,00
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		89 171 000,00
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС), руб.:	-		
Затратного подхода	Не использовался		
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		977 750 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		78 763 000
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 292 883 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		108 031 000
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 103 803 000,00
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		90 470 000,00
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 №16 от 11 марта 2021 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 осмотра	16 марта 2021 года		
Дата оценки:	16 марта 2021 года		
Период проведения оценки:	11 -16 марта 2021 года.		
Дата составления отчета:	16 марта 2021 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 		

	<p>рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную 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.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> • Выписки из ЕГРН (копии) • Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки. • Извлечение из технического паспорта
Применяемые стандарты оценки	<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. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Табл. 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 785250001 Место нахождения: 123290, Москва г, 1-й Магистральный туп, дом 5А, эт/ком 9/4В Телефон/факс: 8(495)269-00-50 Официальный сайт: http://www.alvafinance.ru/</p>
Реквизиты	<p>р/с 40701810600740001210 ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787</p>

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95 Официальный сайт: http://ltconsult.ru Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru</p>
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.
Банковские реквизиты:	<p>р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001</p>
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность Исполнителя (юридического лица) застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/0000006/20 от 11.01.2021 г. Срок страхования с 23 января 2021 г - 22 января 2022 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70

<p>Оценщик 1 категории.</p> <p>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. <p>На основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 N 440 (ред. от 04.02.2021) "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах" срок действия квалификационных аттестатов продлевается на 7 месяцев.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компанией в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/0000005/20 от 11 января 2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г – 16 января 2022 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:

- Арендная ставка и уровень операционных расходов Заказчиком оценки предоставлены не были. Расчёт стоимости был произведён Оценщиком исходя из рыночных данных.
- Величина основной и общей площадей зданий, использованная в расчётах, принята на основании технических паспортов, которые предоставил Заказчик оценки.
- 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.
- По земельным участкам под объектами оценки предполагаются права долгосрочной аренды исходя из информации официального сайта Росреестра. 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.
- 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.

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.

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех

же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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.
3. Извлечение из технического паспорта

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. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет
Класс конструктивной системы (после реконструкции)	КС-6А	КС-6А
Общая площадь, кв.м.	969	12 051,2
Полезная площадь, кв.м. ¹	628,4	8 613,1
Кадастровый номер объекта	77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость, руб.	113 469 512,40 ²	1 212 948 700,54 ³
Обременения	Доверительное управление. Аренда (в том числе субаренда)	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания	Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность	Хорошая, 10 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 10 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
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка	Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка	Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и	отопление	От котельной
		От котельной

¹ Источник: Извлечение из технического паспорта (экспликация помещений)

² По данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request на 13.08.2020 г.

³ По данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request на 01.01.2018 г.

Адрес объекта		г.Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2
электротехнические устройства	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее
Земельный участок⁴			
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, руб.		56 603 995,45	371 216 868,20
Площадь, кв.м.		685	4 540

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

⁴ Источник: официальный сайт Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/>

Копе. 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 Turplev 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.

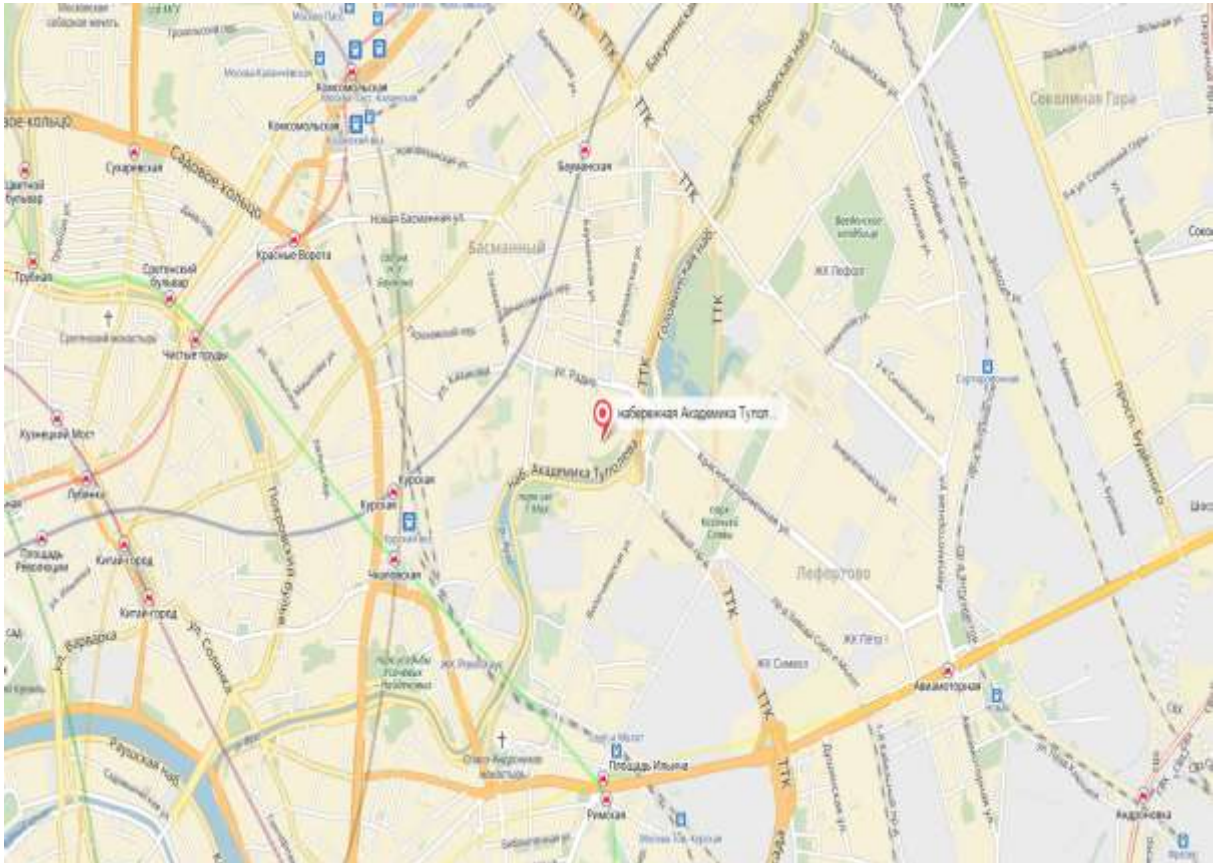


Рис.1 Расположение объектов оценки.

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

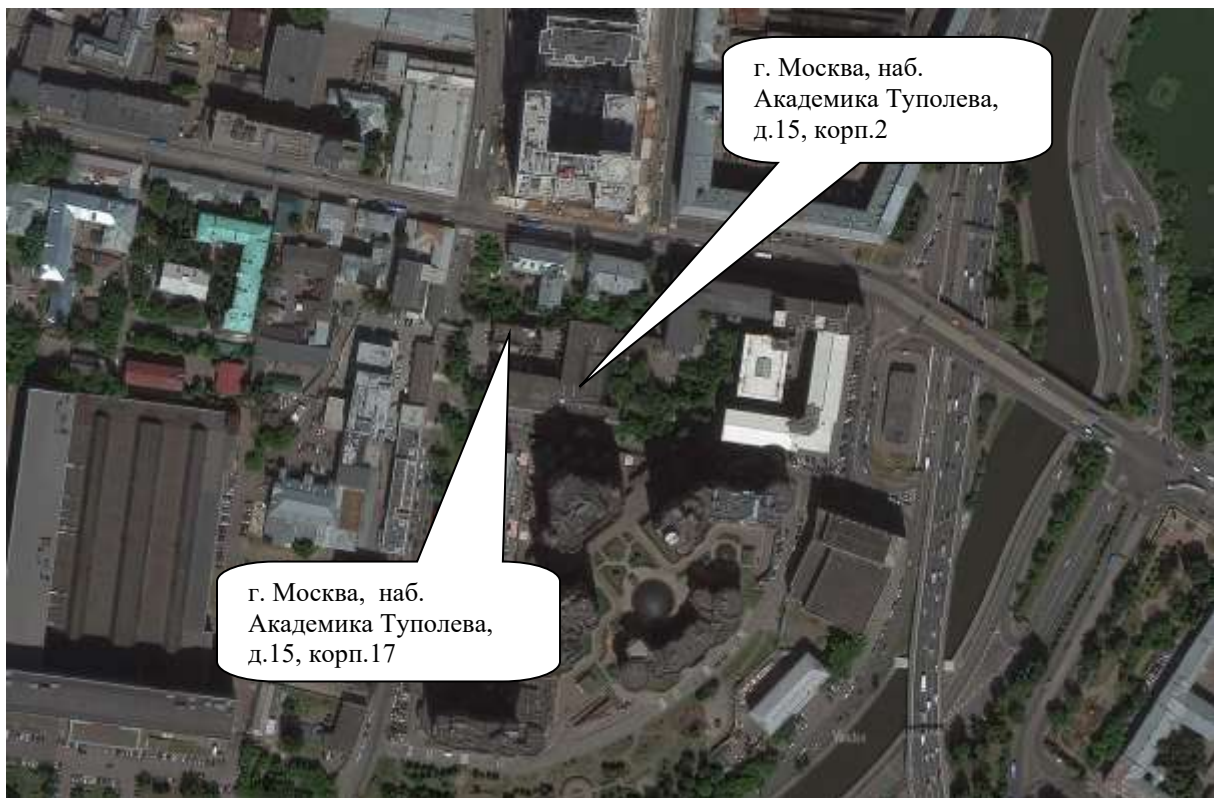


Рис. 2 Расположение объектов оценки на карте (крупный масштаб).

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 являются объектами офисной недвижимости класса «B+».

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Мировая экономика⁵

Прошедший год нанес самый сокрушительный удар по экономике как минимум за очень долгое время. Специалисты сравнивают нынешний коронавирусный кризис с Великой депрессией 1930-х, хотя уже сейчас ясно, что его последствия окажутся куда более серьезными и будут ощущаться не один год. Из-за глобальности современной экономики так или иначе оказались затронуты все отрасли и страны — даже Швеция, долго не вводившая строгих мер по примеру соседей. При этом пока большинство подсчитывают потери и думают, где искать ресурсы и возможности для восстановления, некоторые видят в общей беде свой шанс. Так, одним из главных

⁵ «2020 год стал худшим для мировой экономики. Почему этот кризис сравнивают с Великой депрессией?» // <https://lenta.ru/articles/2021/01/05/itogi/>

выгодоприобретателей пандемии называют Африку, которая никогда не могла похвастаться устойчивостью финансовой системы.

Уже в апреле 2020 года Международный валютный фонд (МВФ) прогнозировал снижение глобального ВВП на три процента по итогам года.

Вскоре стало ясно, что без срочного реагирования ситуация может пойти слишком далеко, и правительства начали принимать меры. Самые распространенные — предоставление льгот (по налогам, кредитным платежам) и финансовая помощь. Последняя бывает двух видов: прямая — выплаты непосредственно населению и бизнесу, и косвенная — через вливание «свеженапечатанных» денег в банковскую систему.

Госдолг США в 2020 году вплотную приблизился к тому, чтобы сравняться с размерами экономики. Ожидается, что это произойдет уже в ближайшие месяцы. Американские власти, как и европейские, не скупались на помощь. В марте Конгресс одобрил выделение 2,2 триллиона долларов на поддержку населения и бизнеса: около 80 миллионов граждан получили единовременные выплаты по 1,2 тысячи долларов, а компании могли рассчитывать на льготные кредиты: при сохранении занятости на определенном уровне они частично или полностью списываются. В апреле был выделен второй пакет — «всего» на 484 миллиарда долларов.

Уровень безработицы в США несколько разбил антирекорды. Еще в апреле он вырос с 3,5 до 14,7 процента, достигнув показателей времен Великой депрессии. В дальнейшем он снизился, но по-прежнему составляет непривычно высокие 6,7 процента, а число рабочих мест в ноябре выросло всего на 245 тысяч, что гораздо ниже прогнозов. По словам избранного президента Джо Байдена, такие данные говорят о крайне тяжелом положении в национальной экономике.

В России масштабы государственной помощи были скромнее. По данным Всемирного банка, из бюджета на борьбу с кризисом потратили 3,8 триллиона рублей, или четыре процента ВВП. Президент Владимир Путин говорил о 4,6 триллиона, или 4,5 процента ВВП — средства распределялись несколькими траншами. Основные меры: выплаты семьям с детьми до восьми лет, доплаты врачам, работающим с коронавирусом, повышение пособий по безработице и больничных до уровня МРОТ — 12,1 тысячи рублей, льготная ипотека по ставке 6,5 процента, отсрочка по погашению кредитов.

Компенсировать экстренные расходы бюджета придется самым непопулярным способом — повышением существующих налогов и введением новых. В мартовском обращении к соотечественникам Путин объявил о повышении ставки НДФЛ до 15 процентов (вместо стандартных 13) для самых богатых — тех, чей годовой доход превышает пять миллионов рублей. Также с 2022 года заработает новый налог — на доходы по банковским вкладам. Разобраться с ним с самого начала смогли не все, параметры дорабатывались несколько месяцев. В итоге платить придется с дохода, превышающего произведение ключевой ставки ЦБ на начало года и миллиона рублей.

Тратился на помощь и Китай. Международный валютный фонд оценил ее размер в пять процентов национального ВВП, то есть в 720 миллиардов долларов. Треть этой суммы была заимствована на внешних рынках за счет выпуска целевых государственных облигаций. Народный банк Китая эмитировал 800 миллиардов юаней (121 миллиард долларов) и выдал их в виде кредитов крупнейшим банкам страны. При этом ключевая ставка была понижена незначительно — с 4,05 до 3,85 процента. Кроме того, центральные власти в целях экономии временно запретили строить любые правительственные здания и сократили финансирование внешнеполитической деятельности на 11,8 процента.

Среди отраслей, столкнувшихся в 2020 году с наибольшими проблемами, выделяются авиация, туризм, общепит, ретейл и энергетика. Рестораны и магазины по всему миру вынуждены были простаивать несколько месяцев, но нашли выход в развитии сайтов и приложений, а также в сотрудничестве с сервисами доставки. У туризма и авиации альтернативных вариантов для заработка гораздо меньше. Во многих странах, в том числе в России, люди начали осваивать внутренние направления, но даже это не помогло компенсировать катастрофическое снижение пассажиропотока. В России за первые 11 месяцев года оно составило 46,2 процента, во всем мире по итогам 2020-го прогнозируется спад на 60-70 процентов.

Фондовые рынки США, Европы и России на протяжении большей части года переживали настоящий бум. Росли биржевые индексы (главный американский, Dow Jones, — сразу на 46,5 процента с кризисного марта).

В России произошел массовый наплыв частных трейдеров на биржи: Московская — в декабре отчиталась о том, что с начала года количество открытых брокерских счетов выросло более чем в два раза — с 3,8 до восьми миллионов. Устав от низких ставок по вкладам и испугавшись нового налога на доходы по ним, люди решили опробовать новый способ заработка.

Правительства, стараясь смягчить удар, выделяли финансирование, центробанки печатали деньги. Но спада удалось избежать только Китаю. Страна, с которой началось главное бедствие последних десятилетий, благодаря оперативному вмешательству и максимально строгим ограничениям смогла быстро остановить распространение вируса и уже летом вернуться к привычной жизни.

Экономика России⁶

ЦБ пока держит инфляцию на приемлемом уровне, не сильно отклоняясь от прогноза, сделанного регулятором в начале года.

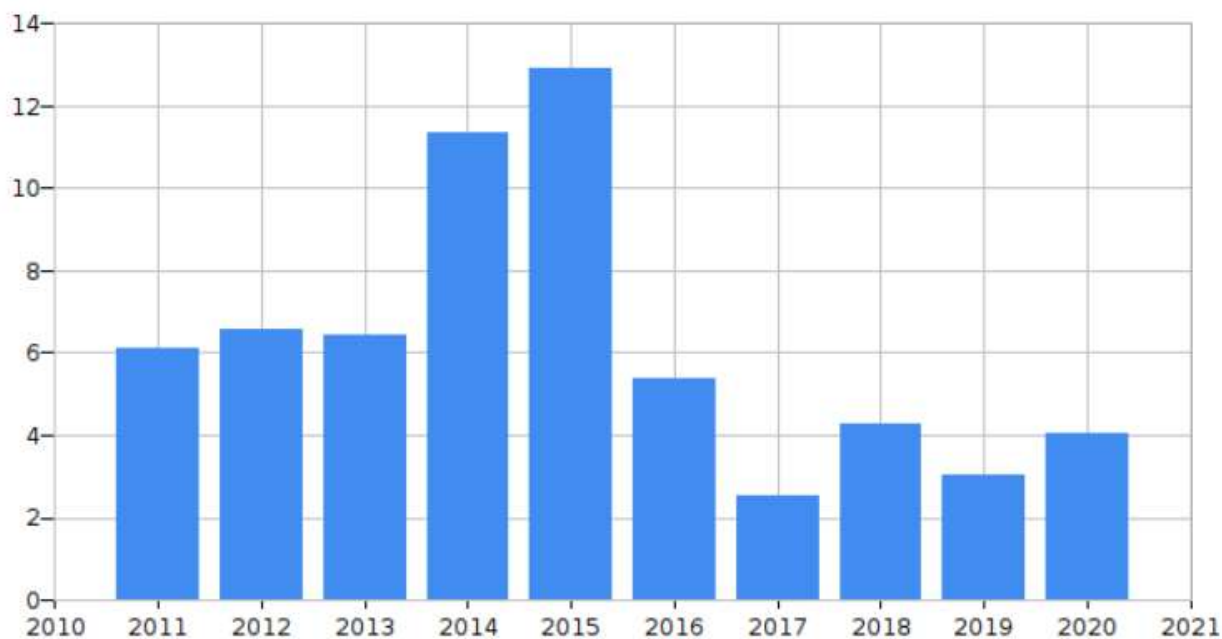


Рис. 3 Уровень инфляции по годам за последние 10 лет, Россия, % уровень-инфляции.рф
Данные: ЦБ РФ

Также стабильный курс ЦБ держит по низкой ключевой ставке. По состоянию на 10 декабря она составляет 4,25%, и повышаться она вроде бы не собирается. Это

⁶ «ИТОГИ 2020 ГОДА (ЧАСТЬ 1)» // <https://cre.ru/news/82288>

должно означать, что заемное финансирование коммерческих проектов будет становиться более выгодным, чем использование собственных накоплений. В целом, такая политика со стороны ЦБ выглядит адекватной - после масштабной чистки коммерческих банков в сфере нужно привлекать деньги.

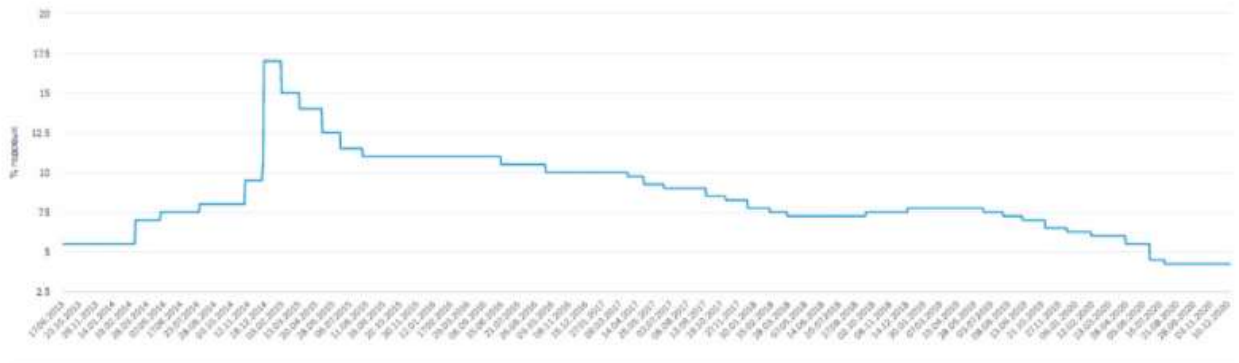


Рис. 4 Ключевая ставка РФ
Данные ЦБ РФ

Другое дело индекс потребительской уверенности, - на графике видно падение показателя, сопоставимое с падением 2015 года. По графику Росстата видно, что в третьем квартале индекс уже пошел вверх, надолго ли — покажет время.



Рис. 5 Индекс потребительской уверенности
Данные Росстат

По итогам января—октября 2020 г. оборот розничной торговли снизился на 4,6%, до 26,902 трлн рублей (данные Росстата). Согласно графикам, с 2013 года этот показатель только рос. За последние три года средний прирост составлял около 6%, соответственно прогнозируемый оборот за год в целом должен был находиться в районе 35,5 — 36 трлн рублей, однако с учетом падения этот показатель может в 2020 году откатиться до уровня 2018 или даже 2017 гг. и составить порядка 30 трлн рублей. Потери в абсолютном выражении по сравнению с прошлым годом составили уже более 1,2 трлн рублей, и эта цифра вырастет.

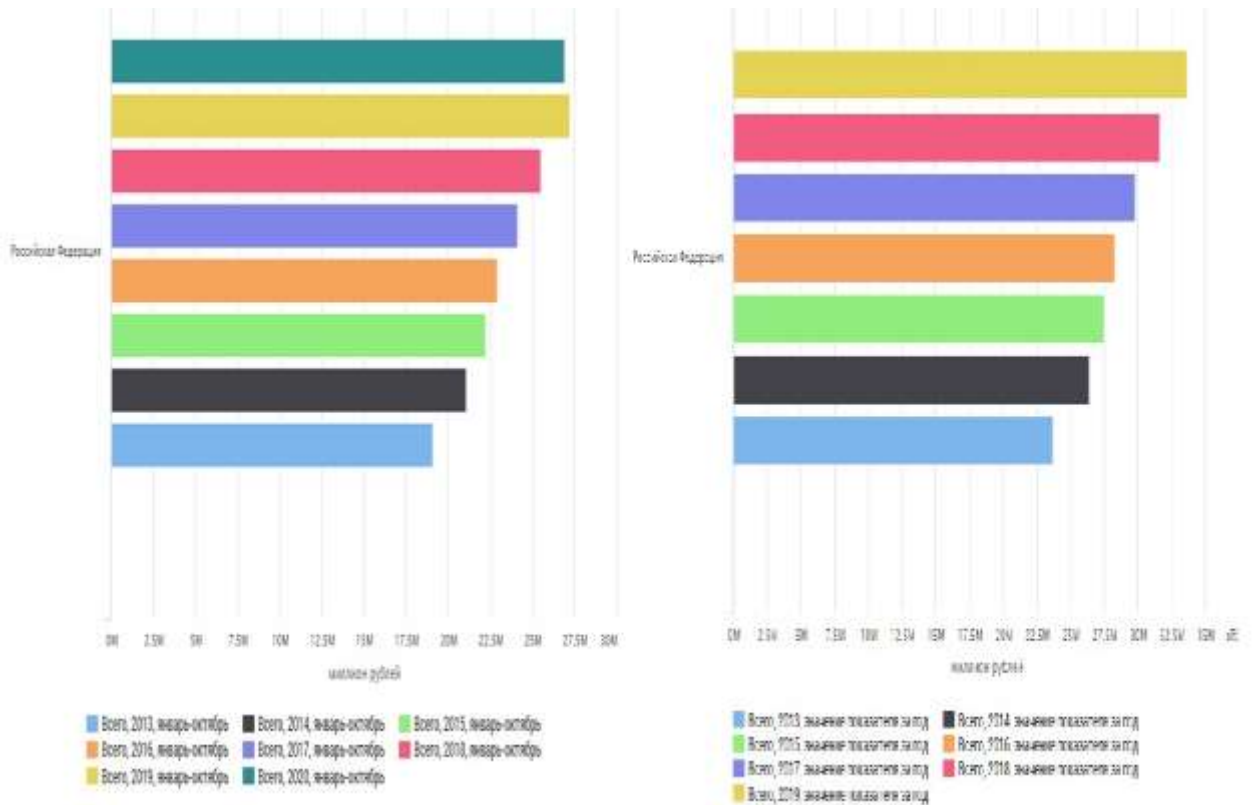


Рис. 6 Оборот розничной торговли
Данные Росстат

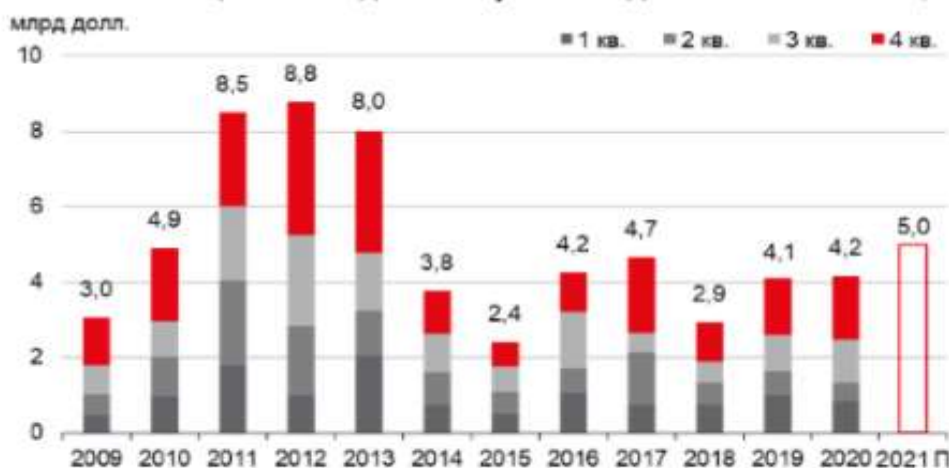
Однако нужно помнить, что торговля в 2020 году пострадала больше других (исключая отели), поэтому даже падение общего оборота в пределах 10% к прошлому году фатальным не является. Другое дело, что в любой кризис бедные становятся беднее (поэтому растут дискаунтеры), а богатые — богаче (поэтому премиум тоже не унывает).

4.2. Инвестиции в недвижимость

Итоги 2020 года⁷

Объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости в 2020 году оказался выше значений предыдущего года. По оценке компании JLL, за 2020 год объем инвестиционных сделок составил 4,16 млрд долларов, что на 1,8% выше результата 2019 года (4,09 млрд долл.). При этом, традиционно, основной объем пришелся на последний квартал, когда было закрыто сделок на 1,68 млн долларов – это максимальное значение с 4 квартала 2017 года.

⁷ «В IV квартале 2020 года существенно вырос объём инвестиционных сделок на рынке недвижимости России» // <https://zдание.info/2390/2392/news/14585>



* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямую продажу жилья конечным пользователям.

Рис. 7 Динамика объёма инвестиционных сделок на рынке недвижимости России

Значительная часть инвестиций была осуществлена с целью дальнейшего реновации, в том числе и под иной функционал. Если ранее на такие объекты приходилось в среднем около 15%, то в 2020 году на них пришлось 48% всего объёма инвестиционных сделок. Доля таких сделок выросла в первую очередь за счет уменьшения инвестиций в объекты, генерирующие денежный доход.

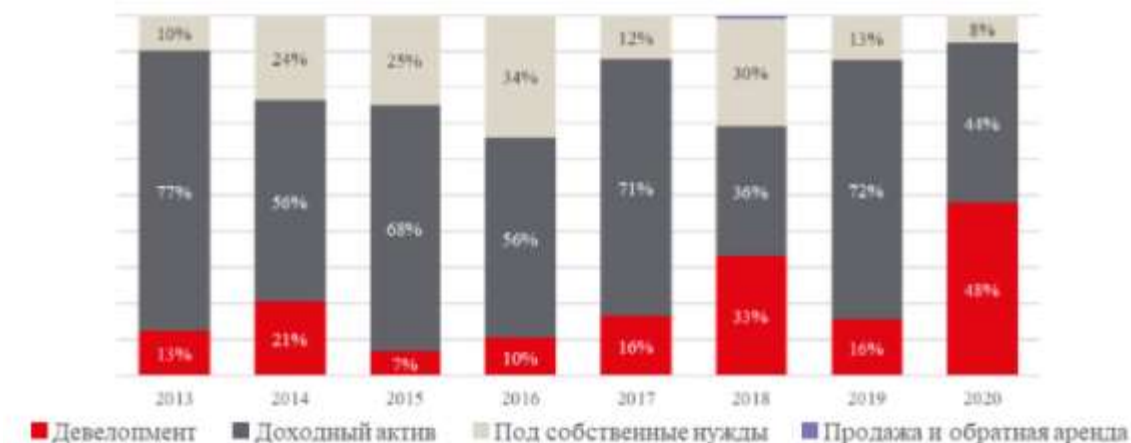


Рис. 8 Структура транзакций по цели инвестирования

Как и ранее, Москва остается наиболее привлекательной для инвесторов. По итогам 2020 года на столицу пришлось 75% всех инвестиций. Доля Петербурга составила 16%.

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за 2020 год выросла до 89% (76% - по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций в мире на фоне пандемии. В 2020 году аналитики JLL ожидают сохранения преобладающей доли российских инвесторов на уровне 85-90%.



Источник: JLL

Рис. 9 Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по регионам

Как отмечает Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель Группы по инвестициям компании JLL, результаты по итогам 2020 года оказались существенно выше ожиданий аналитиков. На высокие значения второго полугодия повлияла низкая стоимость финансирования, снижение ставок по депозитам и соответствующее ожидание последующей компрессии рынка. По оценкам JLL, ориентиром для рынка сейчас являются ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10% для офисной недвижимости, 9-10,5% для торговых центров, и 10-11,5% для складов. В Санкт-Петербурге ставки капитализации составляют 9-11% для офисных центров, 9,5-11,5% для торговых центров и 10,25-11,75% для складской недвижимости.

В 2020 году наиболее серьезный рост отмечен в производственно-складском сегменте. Здесь по сравнению с 2019 годом объем инвестиций вырос в 2,5 раза и составил 741 млн долларов. Сегмент жилой недвижимости показал рост на 51%, и с объёмом инвестиций в более чем 1,5 млрд долларов остаётся лидером, как и в предыдущие годы. Традиционно привлекательными для инвесторов остаются офисные объекты – на этот сектор недвижимости пришлось около 1,1 млрд долларов. Но в этом году высокая неопределенность, связанная со спросом на офисном рынке, привела к тому, что объем инвестиций в офисы сократился на 20%.

«Важную роль в поддержании активности на инвестиционном рынке играли крупнейшие российские банки, которые не только кредитовали проекты высококлассной коммерческой недвижимости, но в ряде случаев также приобретали стабилизированные активы в состав активов своих ПИФов, с целью последующей продажи паев розничным инвесторам. В целом 2020 год был рекордным для индустрии коллективных инвестиций в недвижимость, и мы ожидаем серьезное развитие данного тренда в 2021 году», – добавляет Микаэл Казарян.

4.3. Рынок офисной недвижимости г.Москвы

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

Табл. 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		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
3) Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность обеспечить 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23°C ± 1°C, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
4) Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
5) Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой три и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
6) Максимальный период ожидания лифта – не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
7) Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
8) Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Современные видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
1) Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн – не менее 6×6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
2) Планировка		
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: расстояние от окон до колонн – не менее 4 м и не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа – не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8×8 или 9×9 считается более эффективной	-	-
3) Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 18-20 м, глубина этажа от окна до «ядра» – не более 9-10 м, для зданий неправильной формы с атриумами – не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
4) Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12%. Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) × 100%. Площади считаются в соответствии со стандартами ВОМА		
обязательный	факультативный	факультативный
5) Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – 400 кг / кв. м. и более		
обязательный	факультативный	факультативный
6) Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
7) Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
2) Обеспеченность парковочными местами		
а) внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м площади (1/100); б) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; в) между ТТК и 19 км до МКАД – не менее чем 1/60; г) далее в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
1) Здание принадлежит одному владельцу (не 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: итоги 2020 года.⁸

2020 год на офисном рынке Москвы был ознаменован двукратным падением спроса и ввода предложения. В силу высокого уровня неопределенности на рынке, пользователи офисов предпочитали оставаться в рамках текущих проектов, а девелоперы - отложить ввод своих зданий до 2021 года. Несмотря на влияние ограничительных мер на офисный сегмент, ставки и цены не изменились существенно за год. В 2021 году ожидается восстановление спроса и рост объемов новых площадей.

Предложение. По итогам 2020 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,99 млн м², из которых 4,59 млн м² относятся к классу А, а 12,40 млн м² – к классу В. Ввиду неопределенности рынка в 2020 году и ощутимого влияния ограничительных мер в связи с пандемией коронавируса, наложившей отпечаток на активность девелоперов, совокупный ввод офисных площадей составил 224,4 тыс. м² вместо прогнозируемого в конце 2019 года 520 тыс. м². Крупнейшим объектом, вышедшим на рынок в 2020 году, стал объект класса А – Neva Towers (60 283 м²). Также произошел официальный ввод таких крупных объектов, как «ВТБ Арена Парк» зд. 8, «Алкон II», МФК «Квартал West» и других. Крупнейшие объекты вышли на рынок практически не заполненными, в результате чего качественным свободным предложением пополнились исторически сложившиеся развитые деловые локации – Москва-Сити и северо-западная часть Москвы в районе Ленинградского коридора. В 2021 году ожидается ввод порядка 450–470 тыс. м². Динамика ввода и поведение девелоперов в значительной степени будут зависеть от

⁸ «Рынок офисной недвижимости Москвы. Итоги 2020 года. KnightFrank» // <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7829.pdf>

скорости восстановления рынка: учитывая резкое и значительное снижение поглощения в 2020 году, профильные застройщики могут поставить на паузу некоторые свои проекты, наблюдая за поведением пользователей офисов и дальнейшим вектором развития рынка.



Рис. 10 Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей

За год доля свободных площадей в классе А выросла на 2,4 п. п. – до 11,7%, свободными на текущий момент остаются 540 тыс. м² офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,3 п. п. – до 6,1%, общий объем свободных площадей – почти 760 тыс. м². Зафиксированный рост в классе А по сравнению с IV кварталом 2019 года стал первым годовым ростом вакантности за пятилетие. Фактором такой динамики показателя оказался выход на рынок новых в этом классе крупных проектов – «ВТБ Арена Парк», зд. 8 (офисная площадь 28 969 м²), а также проекта Neva Towers (60 283 м²), площади которых были незаполненными. Стоит отметить, что большую часть в росте показателя сыграл конец года и ввод Neva Towers: так, в IV квартале показатель вакантности вырос на 1,3 п. п. по сравнению с III кв. 2020. К концу 2021 года ожидается дальнейший рост показателя (до 12,1–12,3%), ввиду значительной доли класса А в совокупном объеме прогнозируемого предложения 2021 года, которая может оказаться незаполненной. В классе В, наоборот, продолжилась динамика последних лет: показатель снизился, ожидается и дальнейшее снижение (до 5,7–5,8% к концу 2021 года) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также ожидаемой сезонной, более динамичной, деловой активности.

Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняли решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Совокупный объем таких площадей оценивается на уровне 150–200 тыс. м², часть из которых по-прежнему остается на рынке. Среди компаний, которые приняли такое решение, можно назвать Deloitte, чей офис сейчас расположен в бизнес-центре «Белая Площадь» или, например, KPMG, которые также решили отказаться от части офисов в «Башне на Набережной» и реализуют излишки площадей в субаренду. Схожая тенденция будет наблюдаться и далее. Тем не менее высоколиквидные офисы в знаковых объектах города на протяжении последних лет были недоступны большинству резидентов не только из-за стоимости, но и из-за отсутствия предложения крупных лотов. На текущий момент для компаний, бизнес которых в пандемию не только не пострадал, но и показал рост, это дает возможность размещения в премиальных объектах. Ограниченный текущий спрос на столь дорогие

площади позволит потенциальным арендаторам войти в проект на относительно выгодных для себя условиях, поскольку претендентов на такие лоты сейчас немного.

В 2020 году собственники классических офисов, в отличие от владельцев гибких пространств, были более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локаций столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств. В качестве решения арендаторы могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передаче части своего пространства в управление и реализацию профессиональному оператору.

В 2020 году был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года. В IV квартале 2020 года около 65–70% объема сделок было представлено сделками по пересмотру и продлению коммерческих условий, при том что в I–III кварталах эта доля составляла всего 25–30%. Всплеск подобной активности, вероятнее всего, означает завершение переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В начале 2021 года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжают искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду.

Спрос. Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – существенно снизился в 2020 году и составил всего 262,1 тыс. м², что на 64% меньше, чем годом ранее. Годовой показатель поглощения снизился до уровня ниже посткризисного 2015 года, когда он был на уровне 367 тыс. м².

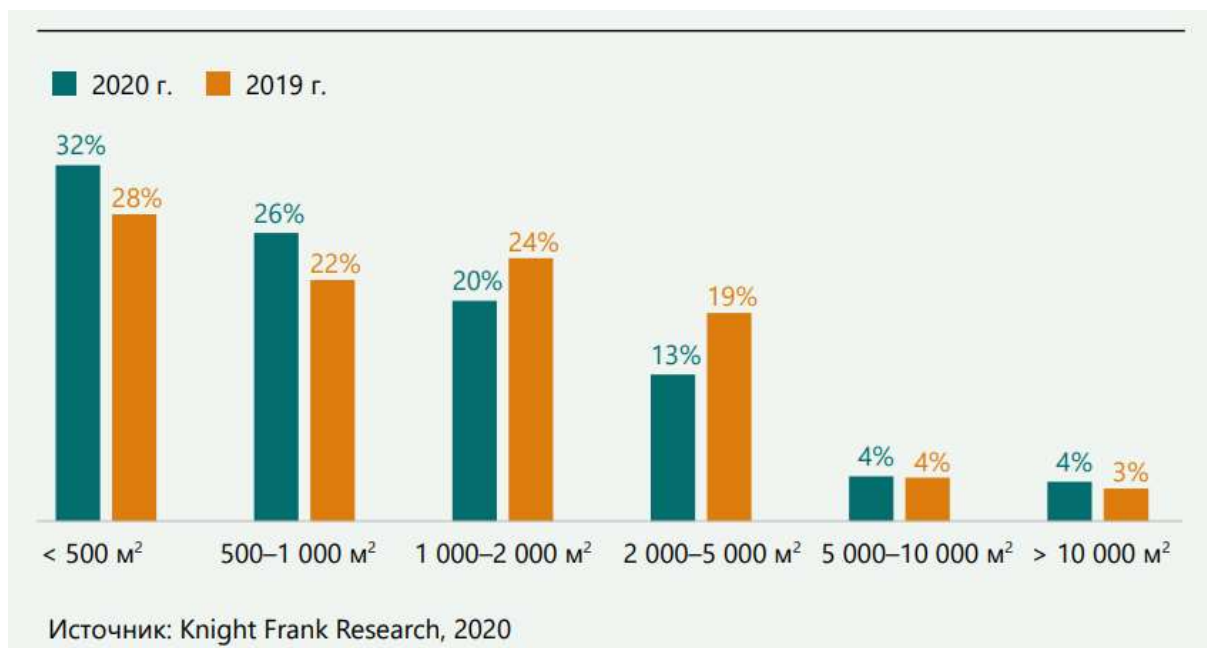


Рис. 11 Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. В 2021 году ожидается постепенное

восстановление спроса на офисы и сохраняется возможность реализации отложенного спроса, прогнозируемый объем поглощения составляет 436 тыс. м², +65% г/г. В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании, а также компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/ Коммуникации) были лидерами в 2020 году с долей в 31% каждый. Крупнейшей сделкой года стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Третье место с долей в 12,7% пришлось на компании сектора B2B.

Коммерческие условия. На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды офисов претерпели незначительное изменение. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за год, связанный с пандемией, выросла на 2,1% и сейчас находится на уровне 25 528 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В квартальном соотношении рост составил 0,9%. Небольшие темпы роста являются следствием выхода на рынок новых зданий со ставкой выше среднего значения, что приводит к росту средневзвешенного показателя. Роста запрашиваемых ставок в отдельных объектах не происходит. В классе В ставка аренды также немного выросла по сравнению с началом года – на 1,3%, т. е. до 17 135 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), по сравнению с прошлым кварталом рост составил 2,5%.

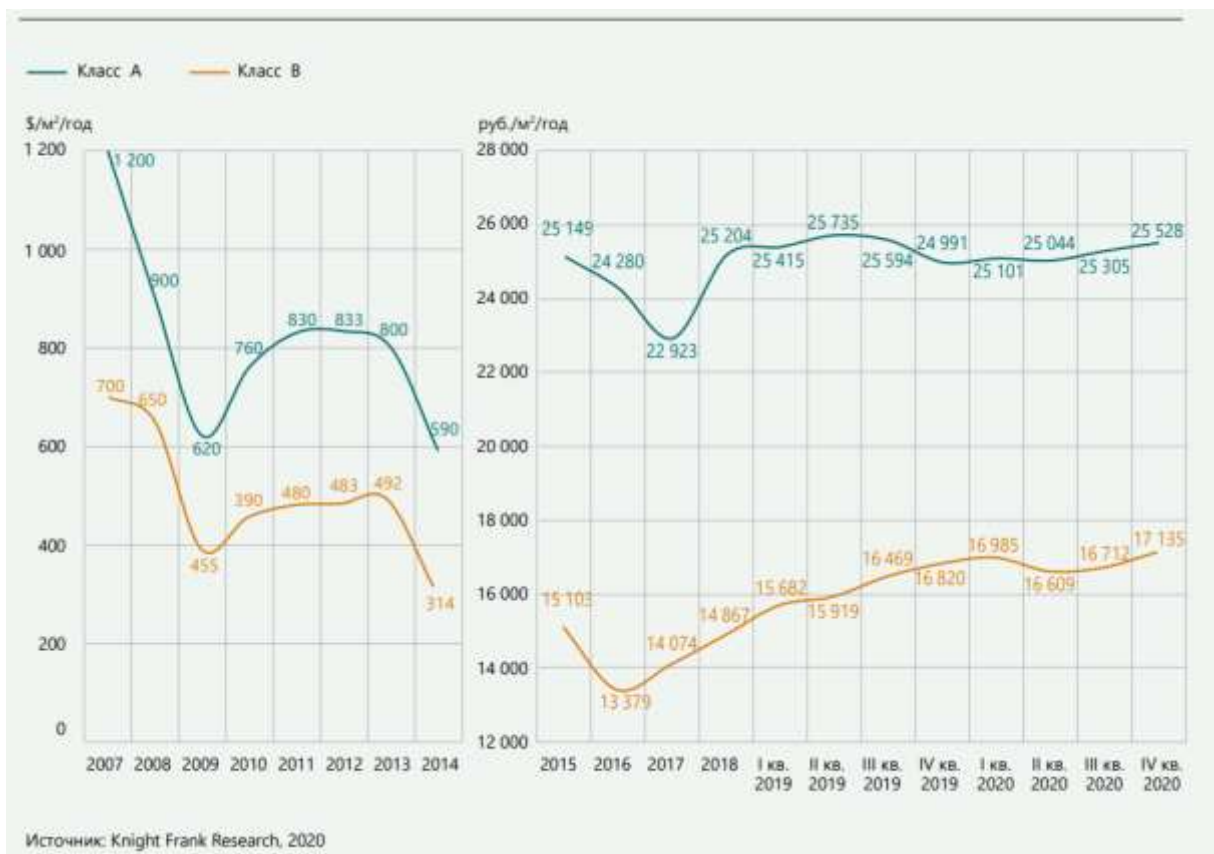


Рис. 12 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В

В 2021 году не ожидается серьезного увеличения стоимости текущих свободных офисов. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. По мере заполнения крупных объектов, которые вышли на рынок в конце 2020 года со значительным количеством свободных площадей, ставки могут незначительно корректироваться.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз. В результате серьезного снижения спроса на офисы девелоперы сейчас демонстрируют сдержанную активность во вводе объектов в эксплуатацию, наблюдая за поведением пользователей офисных помещений. Тем не менее в 2021 году ввод новых объектов может составить 460 тыс. м², где практически 67% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне.

Ввиду постепенного восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 420–440 тыс. м², примерно на 60–70% больше кризисного 2020 года.

Сниженная строительная активность в последние несколько лет позволила избежать ситуации, схожей с кризисом 2014 года, когда на фоне резкого падения спроса на рынок вышло больше 1 млн м² новых площадей и наблюдался значительный рост вакантности. Тем не менее с учетом резко снизившегося спроса на офисные помещения, а также продолжающейся неопределенности, в 2021 году ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в классе А, показатель может достичь 12,0–12,2%. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также сохранения арендной активности в данном классе, доля вакантных площадей по итогам года будет порядка 5,8%.

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, чего 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 при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Обособняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	–	100 998

* Без учета НДС (20%).
 ** Помещения свободного назначения
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Рис. 13 Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 234 295 руб./м², в офисах класса В – 148 095 руб./м², в особняках – 314 008 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 144 526 руб./м²

4.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

Басманный 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.



Рис. 14 Расположение границ Басманного района

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

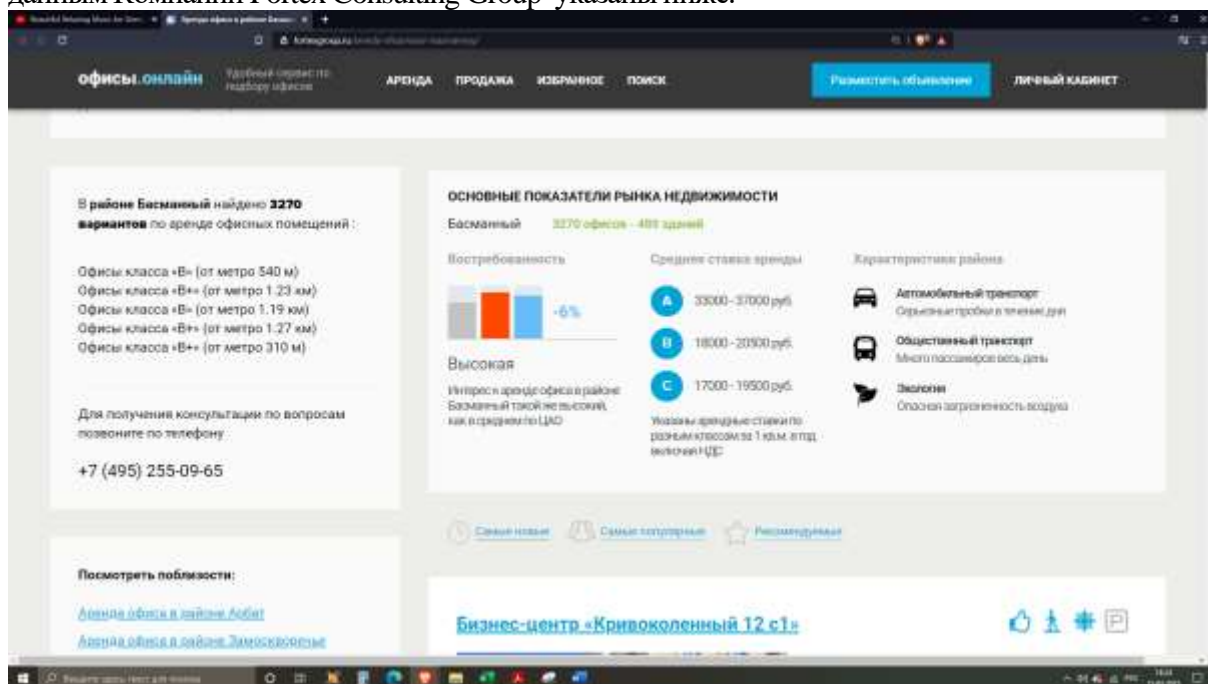


Рис. 15 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района⁹

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

Табл. 7 Основные показатели рынка офисной недвижимости класса B+ в Басманном районе

Местоположение	Площадь	Предложения по продаже, руб. за 1 кв.м., с НДС	Источник информации	Контакты
Бизнес-центр «Зенит-Интер II» B+ г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	от 166 до 1000 кв.м.	130 000	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-ii/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Зенит-Интер I» B+ г. Москва, улица Александра Лукьянова, 3	190	187 200	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-i/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Яуза Тауэр» B+ г. Москва, улица Радио, 24 к1	от 180 до 4624 кв.м.	от 100 000 до 277 800	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Яуза Тауэр 2»	от 152 до 913 кв.м.	от 155 000 до 338 300	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-	Fortex Consulting

⁹ Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rajon-basmannyj/>

Местоположение	Площадь	Предложения по продаже, руб. за 1 кв.м., с НДС	Источник информации	Контакты
В+ г. Москва, улица Радио, 24 к2			2/prodazha-ofisa/	Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Пальмира» В+ г. Москва, улица Фридриха Энгельса, 75 с11	от 197 до 483 кв.м.	134 300	https://fortexgroup.ru/bc/palmira/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Ильинские Ворота» В+ г. Москва, Потаповский переулок, 5 с2	от 140 до 342 кв.м.	146 500	https://fortexgroup.ru/bc/ilinskie-vorota/prodazha-ofisa/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Туполев плаза II» В+ г. Москва, набережная Академика Туполева, 15 к22	от 196 до 7400 кв.м.	от 150 500 до 362 300	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza-ii/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Завод Арт Плей» В+ г. Москва, Нижняя Сыромятническая улица, 10	от 183 до 1100 кв.м.	146 500	https://fortexgroup.ru/bc/zavod-art-pley/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Artplay» В+ г. Москва, Нижняя Сыромятническая улица, 10а с1	от 177 до 1500 кв.м.	162 700	https://fortexgroup.ru/bc/artplay/prodazha-ofisa/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65

Минимальная цена предложения объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет 100 000 руб./кв.м. с НДС.

4.5. 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 состоявшейся 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 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.

Тип объекта. На стоимость объектов коммерческого назначения оказывает влияние тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

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.

4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации

- Основные макроэкономические показатели экономики России по итогам 2020 года свидетельствуют о стагнации и нарастании кризисных явлений.
- На фоне ограничительных мер лучше всего себя чувствовал на рынке коммерческой недвижимости складской сегмент. Интерес к аренде и покупке складов для бизнеса не просто восстановился, но и нарастил спрос по сравнению с докризисным началом года.
- Совокупный объем ввода офисов в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м² – на 41% меньше г/г.
- Доля вакантных площадей на конец IV кв. 2020 г. достигла уровня 11,7% в офисах класса А и 6,1% в офисах класса В
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам IV кв. 2020 г. составили 25 528 руб./м² /год в классе А и 17 135 руб./м² /год в классе В.
- Диапазон арендных ставок для офисов класса «В+» в Басманном районе составляет: от 18 000 – до 20 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.
- Минимальная цена предложения объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет 100 000 руб./кв.м. с 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 «B+».

Источники информации: Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/>), Консалтинговая компания Knight Frank (<https://www.knightfrank.ru/>), Электронное периодическое издание «Ведомости» (<https://www.vedomosti.ru/>), CRE (<https://cre.ru/>), базы данных коммерческой недвижимости и т.д.

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:

- Торговое;
- Офисное.
- Производственно-складское.

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 – 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 здания - 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 зданий 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 зданий.

Табл. 8. 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. 9 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹⁰

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	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС

¹⁰ 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
	стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод экспертных оценок		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
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	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

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

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 объектов оценки, Оценщик считает возможным и целесообразным использование сравнительного подхода, метода сравнения продаж.

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

Объекты оценки являются объектами коммерческой недвижимости, и на дату оценки объекты оценки способны генерировать потоки доходов от сдачи в аренду объектов 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 объектов, 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 зданий.

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 с учётом всех видов расходов. Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая);

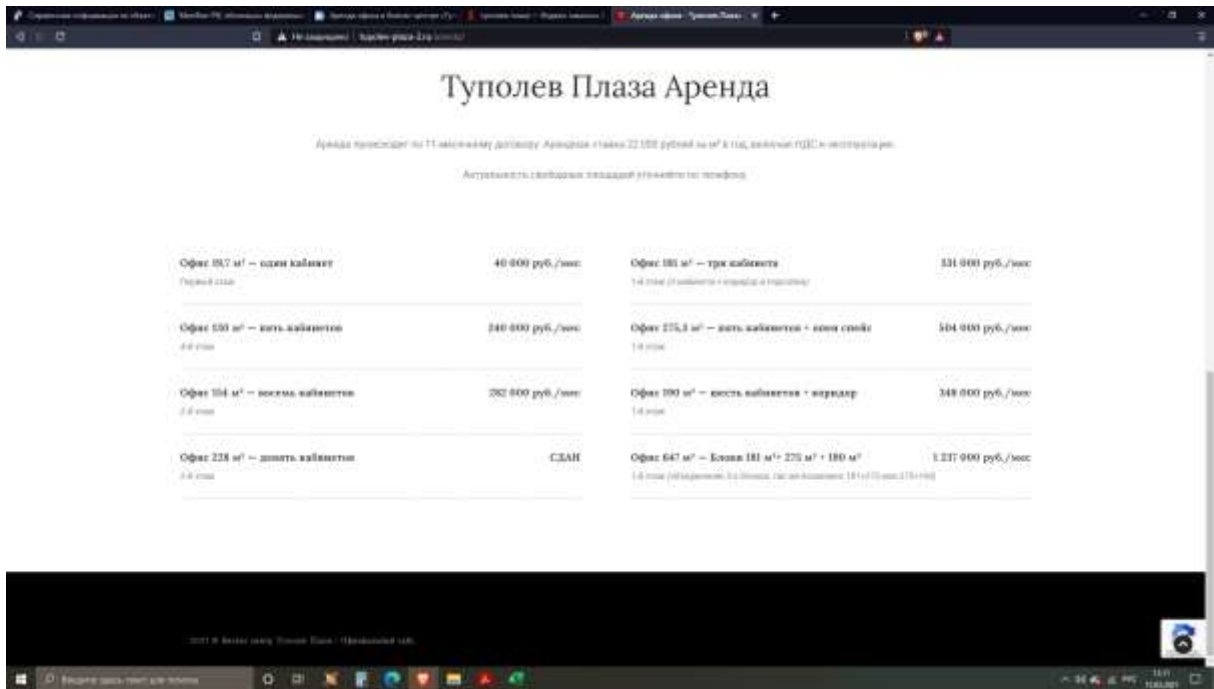
S – площадь, сдаваемая в аренду.

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.

Арендная ставка офисных помещений по результатам анализа рынка аренды офисных помещений в здании бизнес-центра «Туполев Плаза» принята в размере 22 000 руб за 1 кв.м. в год с НДС. (включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).¹¹

¹¹ <http://tupolev-plaza-2.ru/arenda/>



Анализ рынка аренды офисных помещений класса «В+» в Басманном районе города Москвы, проведенный Оценщиком в разделе 4.4. данного Отчета, подтверждает рыночный характер арендной ставки, которая и использовалась в дальнейших расчетах

Табл. 10. Анализ площадей объектов оценки для определения аренднопригодной площади¹²

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-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. Москва и Московской области» (стр. 71, табл. 27)¹³, рост арендных ставок за 2021 г. составит 2,2% в год. На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято сохранение данной величины.

¹² Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

¹³ Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2020 год.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисные объекты	1,9%	-0,2%	3,9%
2. Торговые объекты	3,5%	1,2%	5,8%
3. Объекты свободного назначения	2,2%	0,2%	4,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисные объекты	2,2%	0,1%	4,3%
2. Торговые объекты	3,8%	1,4%	6,1%
3. Объекты свободного назначения	2,8%	0,7%	4,9%

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 (г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.) коэффициент недозагрузки составляет на текущий момент 30%.¹⁴ На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято снижение значения до 15% 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 в размере 10,6%, исходя из информации, представленной в

¹⁴ Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»¹⁵

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,6%	6,3%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,5%	6,9%	16,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,6%	5,0%	14,1%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	11,5%	6,9%	16,0%

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 расходов¹⁶:

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

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2020 год. (страница 34 таблица 5)

¹⁶ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с. (страница 105, таблица 61)

Уровень операционных расходов определён на основе исследований канд. техн. наук Лейфера Л.А. (таблица 35)¹⁷

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,4%	15,1%	23,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	20,2%	16,1%	24,2%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	19,4%	15,9%	23,0%
6	Дальневосточные и курортные города	19,9%	15,6%	24,1%

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% на дату оценки.¹⁸

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2019. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2019. С.145

¹⁸ 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										
Ускоренный износ здания	статичный										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										

Вид и наименование риска	Категория риска										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество наблюдений		1	0	1	3	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	0	3	12	0	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		5									
Средневзвешенное значение балла		3,2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		3,2%									

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:

$$П = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где: П – премия за низкую ликвидность;
 R_б - 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. Яскевичем¹⁹. В расчётах было принято значение, равное 7 месяцам. Показатель определён по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и , связанном с этим, падением активности рынка офисных помещений.

Таким образом, премия за низкую ликвидность равна: (7×7%)/12 = 4,08%.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2020 но- ябрь	2020 май	2019 но- ябрь	2019 май	2018 но- ябрь	2018 май	2017 Май	2016 но- ябрь	2016 май	2015
3	Офисные										
	Москва	4...7	3...8	5...8	4...8	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	6...9	6...9	6...9	8...10	7...9	7...11	8...10	8...11	
	Иркутск	4...6	4...6	5...8	6...8	-	-	-	3...5	4...6	
	Санкт-Петербург	5...7	5...8	5...8	5...7	5...9	4...8	4...7	5...8	7...10	

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%²⁰. Так как объекты оценки способен приносить устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

Табл. 12. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка (Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению)	7,0%
Премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости	3,20%

¹⁹ Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №27, ноябрь 2020 г) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 64 с.

²⁰ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с. (страница 103)

Наименование	Значение
Премия за низкую ликвидность	4,08%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,30%

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 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 2,2% 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. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2.

Показатель \ год прогнозного периода	2021 год	2022 год	2023 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС	22 000	22 484	22 979	23 485
Темпы роста арендных ставок	-	+2,2%	+2,2%	+2,2%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	189 488 200	193 656 940	197 920 425	202 278 654
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	30%	20%	15%	15%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	56 846 460	38 731 388	29 688 064	30 341 798
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	132 641 740	154 925 552	168 232 361	171 936 855
Операционные расходы, руб. (22,8% от ПВД)	43 203 310	34 470 935	35 229 836	36 005 600
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	89 438 430	120 454 617	133 002 526	135 931 255
Ставка дисконтирования	0,153	0,153	0,153	0,153
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,3970	1,2940	2,2940	2,7940
Фактор текущей стоимости	0,9450	0,8318	0,7214	0,6718
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	84 519 317	100 194 150	95 948 022	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	280 661 489	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	697 088 681	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	977 750 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	814 792 000	-	-	-

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

Показатель \ год прогнозного периода	2021 год	2022 год	2023 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС	22 000	22 484	22 979	23 485
Темпы роста арендных ставок	-	+2,2%	+2,2%	+2,2%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	13 824 800	14 128 946	14 440 004	14 757 974
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	1 465 429	1 497 668	1 530 640	1 564 345
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	12 359 371	12 631 278	12 909 364	13 193 629
Операционные расходы, руб. (22,8% от ПВД)	3 152 054	2 514 952	2 570 321	2 626 919
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	9 207 317	10 116 325	10 339 043	10 566 710
Ставка дисконтирования	0,153	0,153	0,153	0,153
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,39700	1,29400	2,29400	2,79400
Фактор текущей стоимости	0,9450	0,8318	0,7214	0,6718
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	8 700 914	8 414 759	7 458 586	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	24 574 259	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	54 188 668	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	78 763 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	65 636 000	-	-	-

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости отдельно стоящего здания, 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;
- тип объекта;
- вид использования/функциональное назначение объекта;
- класс качества;
- местоположение объекта;
- расстояние до метро;
- площадь объекта;
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- 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.

Так как для объектов оценки объектов аналогов в Басманном районе недостаточно, территория исследования была расширена до границ Центрального административного округа и Южного административного округа в пределах Третьего Транспортного кольца, так как территории данного округа схожи по экономическим характеристикам с местоположением

объекта оценки.²¹

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.

²¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611

Табл. 15 Информация об объектах-аналогах для объекта оценки- г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Здание	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+
Цена за 1 кв.м. с НДС	148 761	190 000	170 000	121 266
Адрес	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С28	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Донская ул., 11С2	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11
Район расположения	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, м2	12 100	5 282	3 000	3 381
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В+	В+
Расстояние до станции метро	м. Автозаводская · 10 мин. Пешком	м. Шаболовская · 11 мин. Пешком	м. Павелецкая · 7 мин. Пешком	м. Павелецкая · 18 мин. Пешком
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/252659861/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229248357/	https://www.cian.ru/sale/commercial/242295596/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240248861/
Контакты	Nedvigka Агентство недвижимости На рынке более 10 лет +7 958 712-06-36 +7 958 712-06-47	Century 21 Street Realty Агентство недвижимости +7 901 129-72-92 +7 981 666-56-44	Century 21 Street Realty Агентство недвижимости На рынке с 2008 года +7 981 666-56-44	Авеню-Мск Агентство недвижимости На рынке с 2008 года +7 983 666-02-95

Табл. 16 Информация об объектах-аналогах для объекта оценки- г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Здание	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр «Зенит-Интер II»	Бизнес-центр класса В+
Цена за 1 кв.м. с НДС	160 391	168 000	130 000	121 266
Адрес	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Гончарная ул., 12С8	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1	г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11
Район расположения	в пределах Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, м2	717	1 250	1 000	3 381
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В+	В+
Расстояние до станции метро	м. Таганская · 9 мин. Пешком	м. Римская · 6 мин. пешком	м. Бауманская, 10 мин пешком	м. Павелецкая · 18 мин. Пешком
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/240708146/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252129477/	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-ii/prodazha-ofisa/1000-248791/#buildMap	https://www.cian.ru/sale/commercial/240248861/
Контакты	Red Star Агентство недвижимости +7 901 221-05-65	МаксИнвест Недвижимость Агентство недвижимости +7 992 555-06-03	Officebook +7 (495) 255-09-65	Авеню-Мск Агентство недвижимости На рынке с 2008 года +7 983 666-02-95

Табл. 17 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		148 761	190 000	170 000	121 266
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.		148 761	190 000	170 000	121 266
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 761	190 000	170 000	121 266
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 761	190 000	170 000	121 266
Условия рынка (время предложения)		Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 761	190 000	170 000	121 266
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
	руб./кв.м.		-18 595,1	-23 750,0	-21 250,0	-15 158,3
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		130 166	166 250	148 750	106 108
Земельный участок		долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка	%		-9%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		-13 388,5	0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	166 250	148 750	106 108
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	166 250	148 750	106 108
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С28	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Донская ул., 11С2	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11
Район расположения		в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Корректировка			0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	166 250	148 750	106 108
Расстояние до метро		м. Бауманская (10 минут пешком)	м. Автозаводская · 10 мин. Пешком	м. Шаболовская · 11 мин. Пешком	м. Павелецкая · 7 мин. Пешком	м. Павелецкая · 18 мин. Пешком
Корректировка			0%	0%	0%	+32%
	руб./кв.м.		0	0	0	+33 954
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	166 250	148 750	140 062
Общая площадь		12 051,2	12 100,0	5 282,0	3 000,0	3 381,0
Корректировка	%		0%	-9%	-15%	-14%
	руб./кв.м.		0	-14 963	-22 313	-19 609
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	151 288	126 438	120 454
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	151 288	126 438	120 454
Качество отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		116 777	151 288	126 438	120 454
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.		116 777	151 288	126 438	120 454
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.		116 777	151 288	126 438	120 454
Средняя стоимость 1 кв.м. с НДС (20%), руб.			128 739			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.			1 551 459 437			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, без НДС, руб.			1 292 883 000			

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		160 391	168 000	130 000	121 266
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.		160 391	168 000	130 000	121 266
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 391	168 000	130 000	121 266
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 391	168 000	130 000	121 266
Условия рынка (время предложения)		Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 391	168 000	130 000	121 266
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
	руб./кв.м.		-20 048,9	-21 000,0	-16 250,0	-15 158,3
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		140 342	147 000	113 750	106 108
Земельный участок		долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда

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.		140 342	147 000	113 750	106 108
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		140 342	147 000	113 750	106 108
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Гончарная ул., 12С8	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1	г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	г. Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская ул., 11
Район расположения		в пределах ТТК	в пределах Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Корректировка			-20%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		-28 068,4	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		112 274	147 000	113 750	106 108
Расстояние до метро		м. Бауманская (10 минут пешком)	м. Таганская · 9 мин. Пешком	м. Римская · 6 мин. пешком	м. Бауманская, 10 мин пешком	м. Павелецкая · 18 мин. Пешком
Корректировка			0%	0%	0%	+32%
	руб./кв.м.		0	0	0	+33 954
Скорректированная цена	руб./кв.м.		112 274	147 000	113 750	140 062
Общая площадь		969,0	717,0	1 250,0	1 000,0	3 381,0
Корректировка	%		-3%	+3%	0%	+15%
	руб./кв.м.		-3 368	+4 410	0	+21 009

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 905	151 410	113 750	161 072
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.		108 905	151 410	113 750	161 072
Качество отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 905	151 410	113 750	161 072
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.		108 905	151 410	113 750	161 072
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.		108 905	151 410	113 750	161 072
Средняя стоимость 1 кв.м. с НДС (20%), руб.			133 784			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.			129 636 696			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			108 031 000			

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

Оцениваемые права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости.

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-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области» (стр. 146, табл. 82) ²². Показатель определён по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и, связанном с этим, падением активности рынка офисных помещений.

²² Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 год

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	11,8%	8,2%	15,3%

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.

Корректировку на вид права на земельный участок Оценщик ввел на основании исследования, представленного в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр.51, табл. 24).²³.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,112
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 3	1,105
1.4.		Офисное	5...8	1,099
1.5.		Офисное	10...14	1,103
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,067
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,082

Тип объекта. Корректировка на тип объекта на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и

²³ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с.

скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области» (стр. 95, табл. 47) ²⁴.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Корректировку на район расположения Оценщик ввел на основании исследования Knight Frank Research, 2020. ²⁵

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Обособняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	–	100 998

* Без учета НДС (20%).
 ** Помещения свободного назначения.
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$Кп = (COO/COA-1) \times 100\% \text{ где:}$$

КП – размер корректировки на район расположения;

COO – среднее значение удельной стоимости офисной недвижимости в районе расположения Объекта оценки;

COA – среднее значение удельной стоимости офисной недвижимости в районе расположения объекта-аналога.

Расстояние до метро. Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено.

²⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 год

²⁵ <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7829.pdf>

Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Корректировки на расстояние до метро Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области» (стр. 63, табл. 27) ²⁶.

Расстояние до метро, мин/пешком		цены				
		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

Площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов недвижимости.

Корректировки на площадь Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области» (стр. 105, рис. 50) ²⁷.

²⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 год

²⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 год

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на октябрь 2020 г.

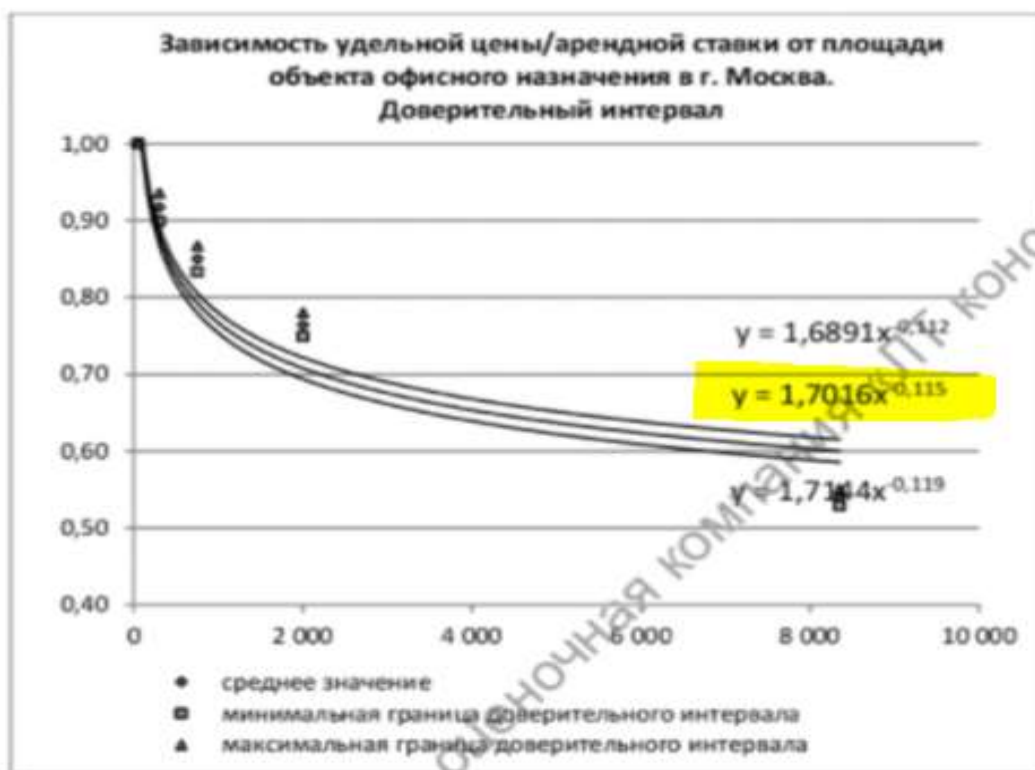


Рис. 50¹⁵

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 на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области» (стр. 130, табл. 76)²⁸.

²⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 год

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	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. 19. 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.	128 739	133 784
Дисперсия (объекты аналоги)	241827556,92	691878872,25
Среднее квадратическое отклонение.	15550,8	26303,6
V коэффициент вариации	12,1%	19,7%

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 аналогов²⁹

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.

²⁹ 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. 20 Результаты расчетов по подходам

Наименование показателя	Ед.изм	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17
Сравнительный подход	руб.	1 292 883 000	108 031 000
Доходный подход	руб.	977 750 000	78 763 000

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:

- доходный подход.** Метод дисконтированных денежных потоков является одним из основных методов оценки, предполагающим анализ и прогнозирование возможного дохода, позволяет учесть риск отрасли компании, берет в расчет конкретные ожидания управляющих предприятием в отношении выручки, расходов и капитальных вложений. 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. Результаты оценки по доходному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,6.
- сравнительный подход.** Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с объектами оценки. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. В условиях неблагоприятной экономической ситуации данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,4.

Табл. 21 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. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17	Вес	Значение, руб.
Сравнительный подход	1 292 883 000	0,4	517 153 200	108 031 000	0,4	43 212 400
Доходный подход	977 750 000	0,6	586 650 000	78 763 000	0,6	47 257 800
Рыночная стоимость, округленно руб.		-	1 103 803 000	-	-	90 470 000

Табл. 22 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	1 103 803 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	90 470 000,00

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", 2020 – 181 с.
2. Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №27, ноябрь 2020 г) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 64 с.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для города Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020 год
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. Москва и Московской области»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». 2020 год.
5. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
6. 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).
7. 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.
8. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
9. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
10. 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.
11. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
12. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
13. 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. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17



Фото.2 Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, 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

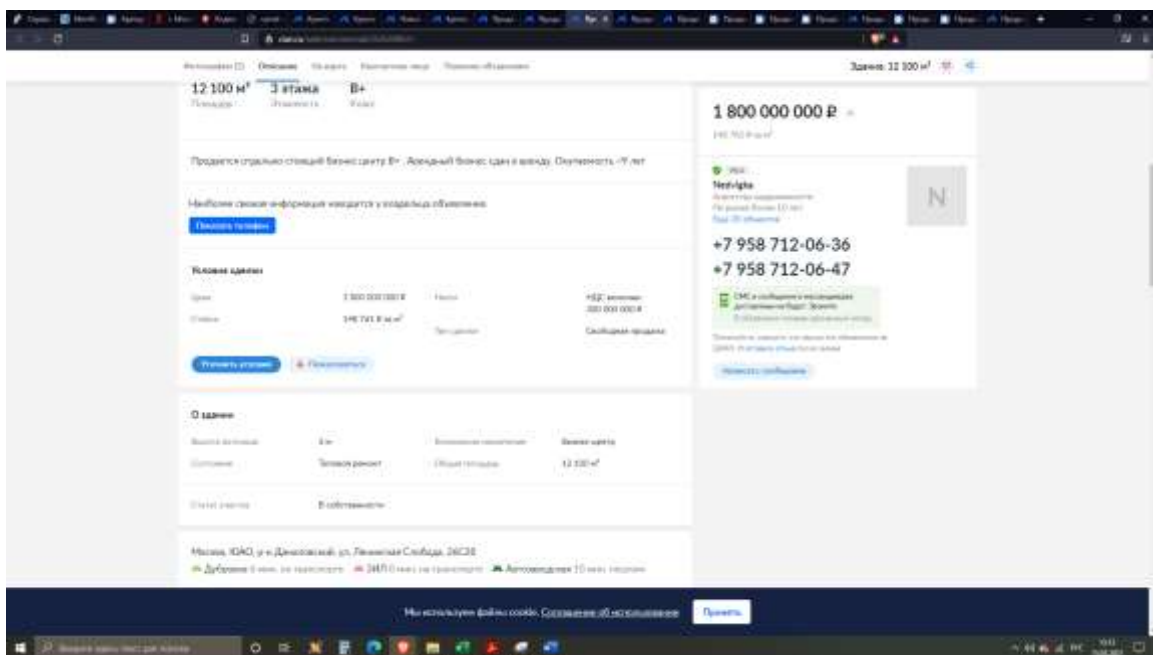
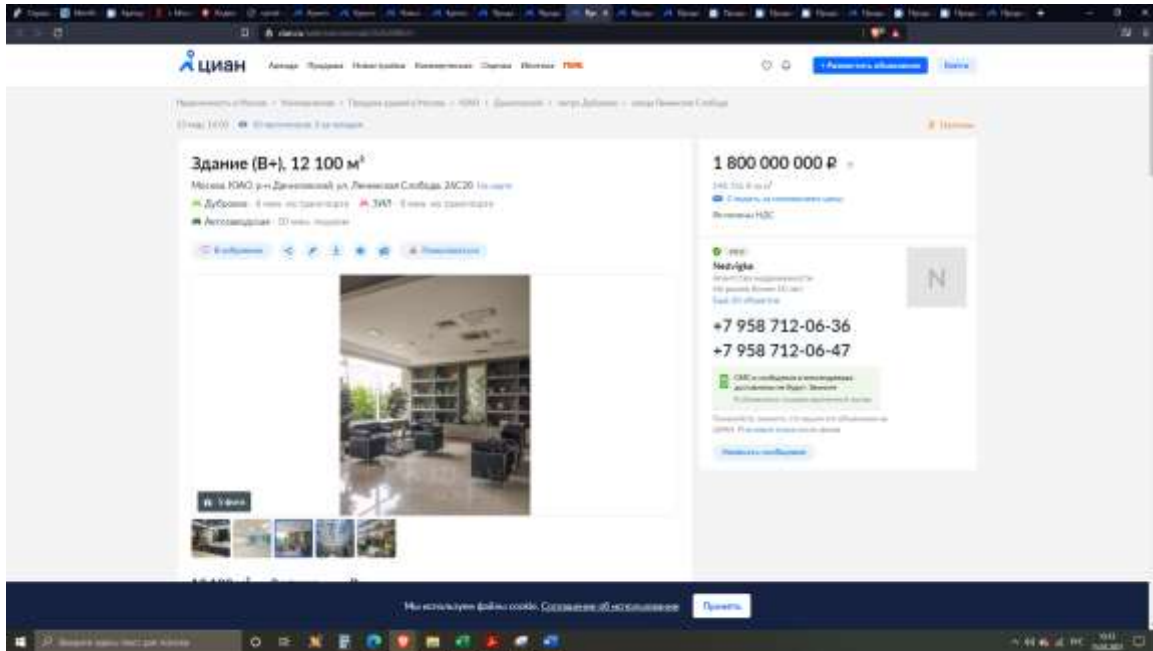


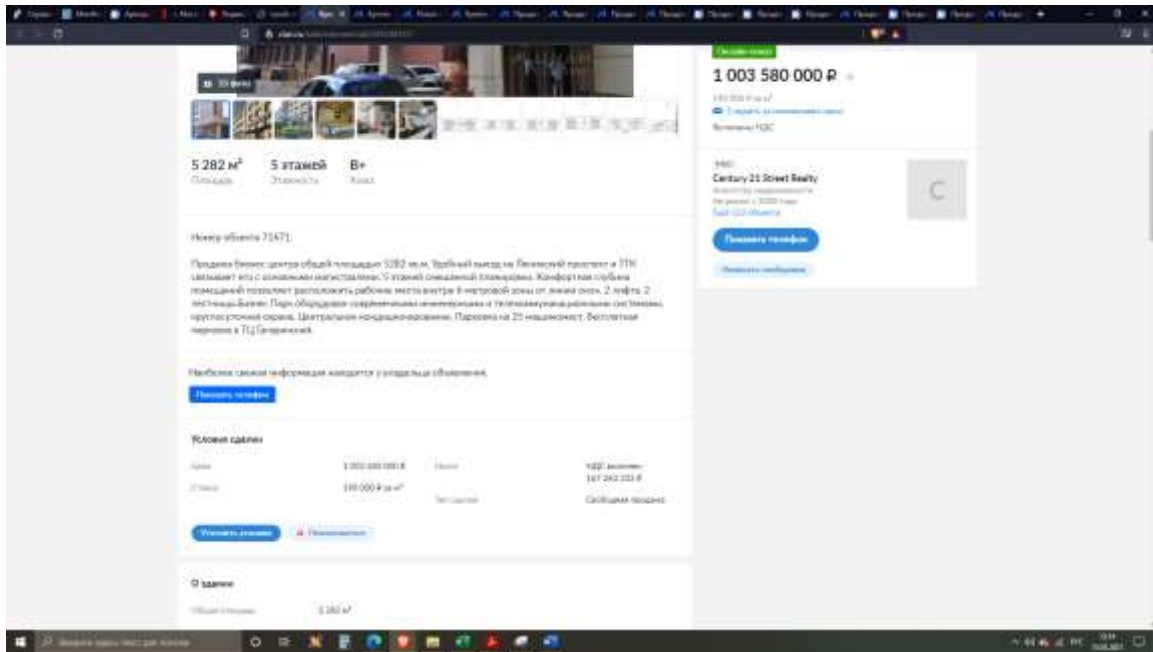
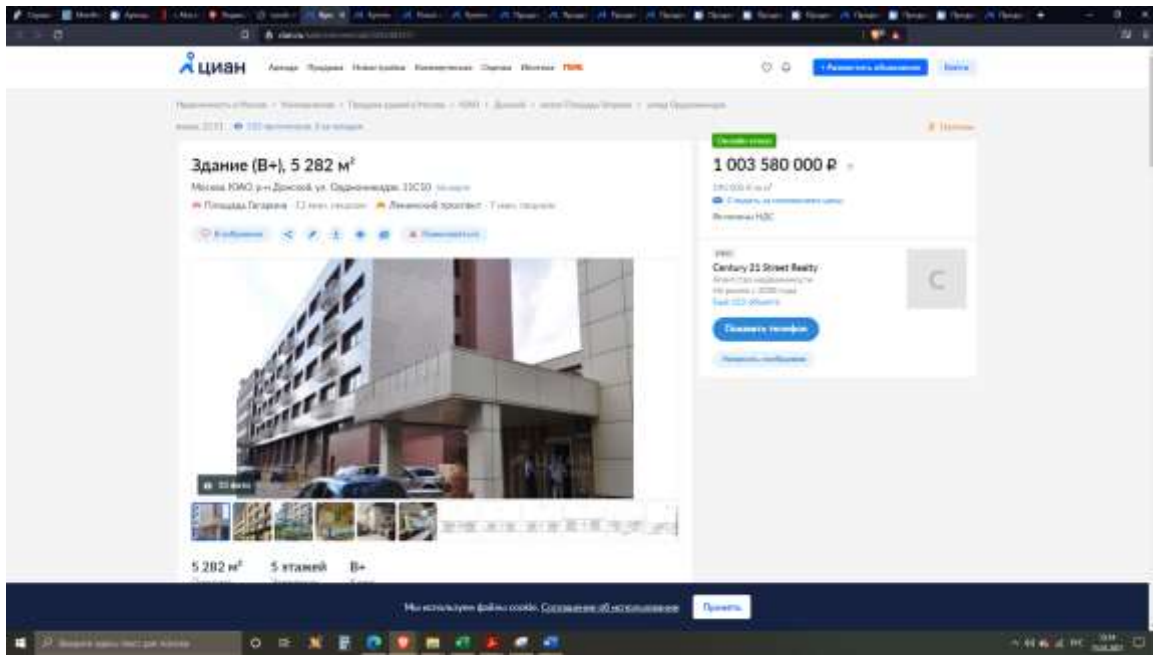
Фото 9. Помещения общего пользования

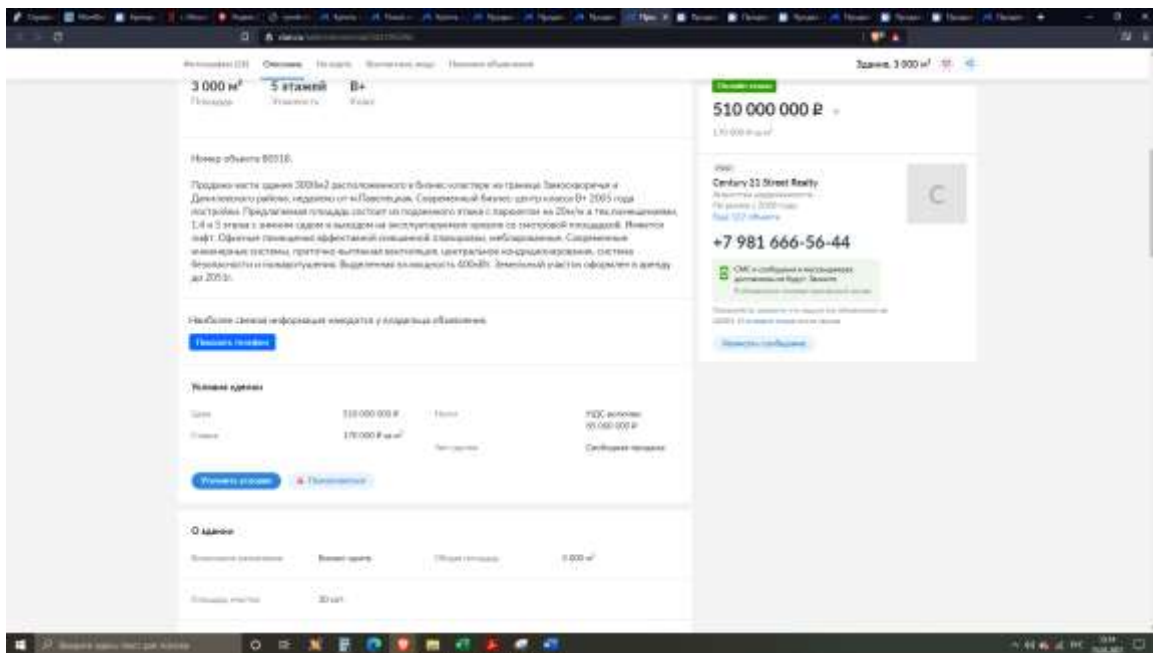
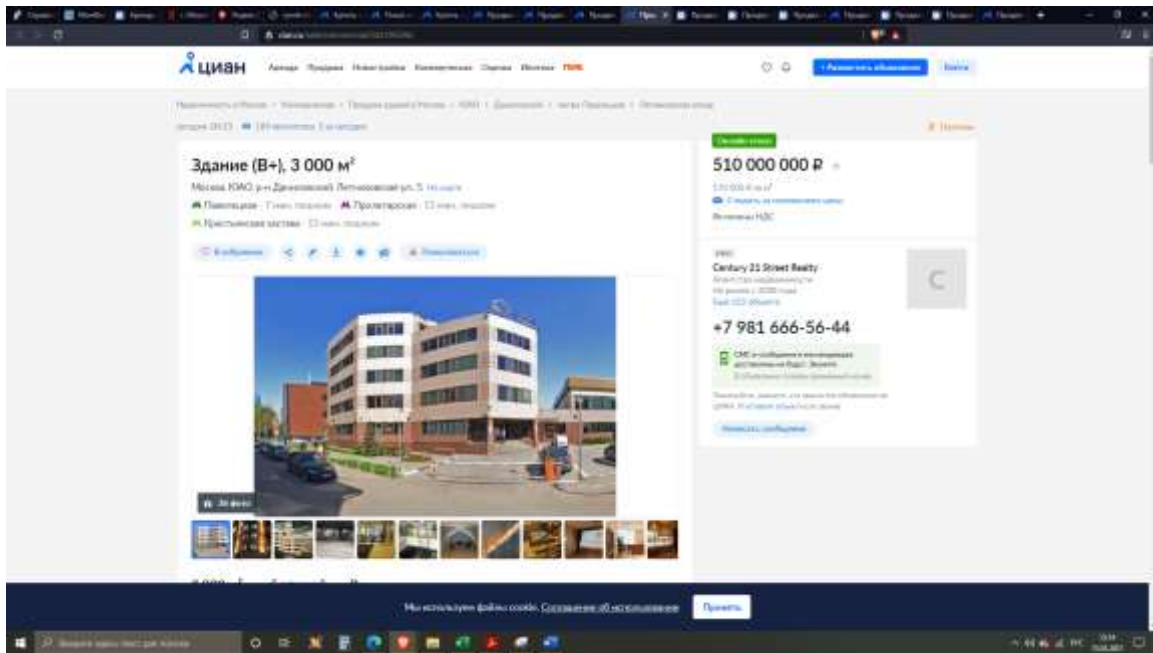


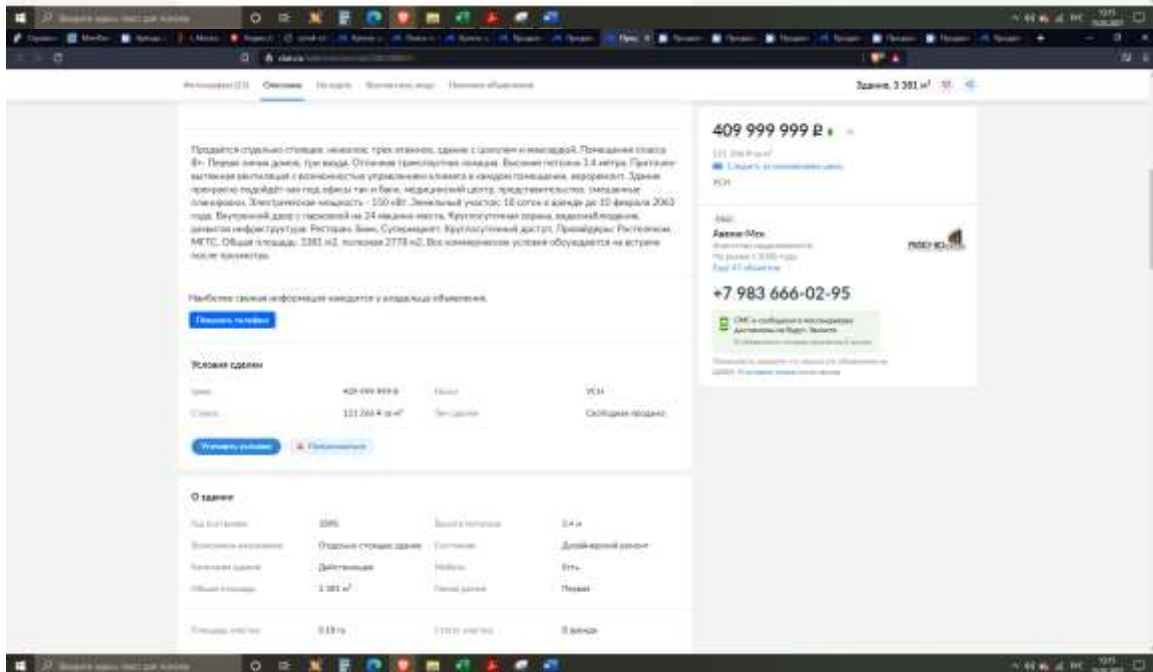
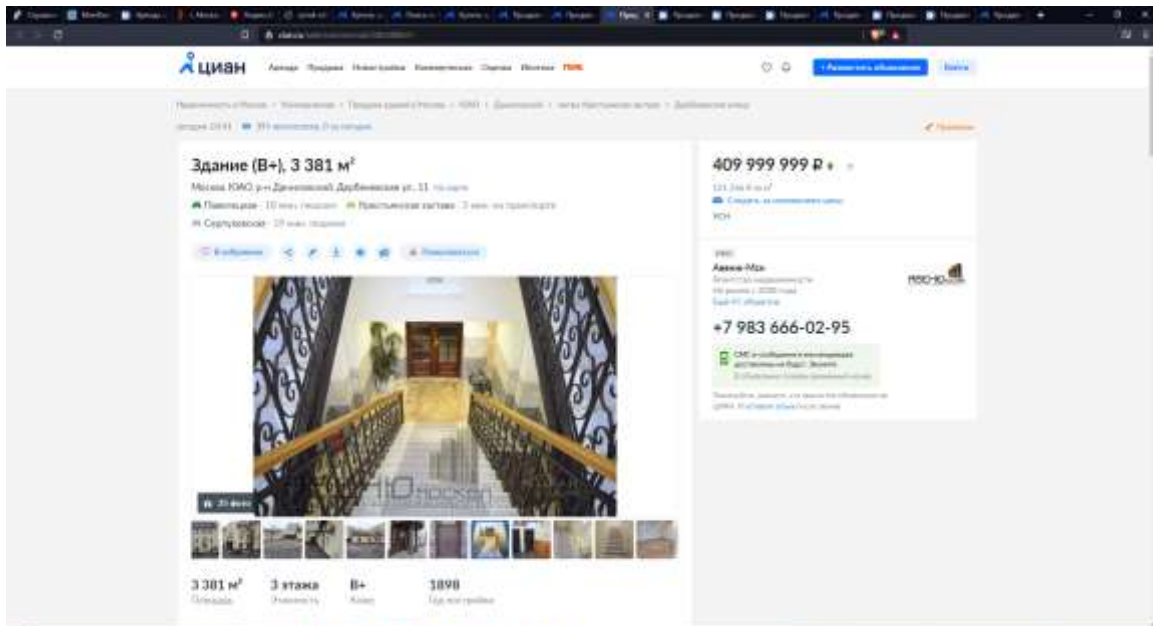
Фото 10. Помещения общего пользования

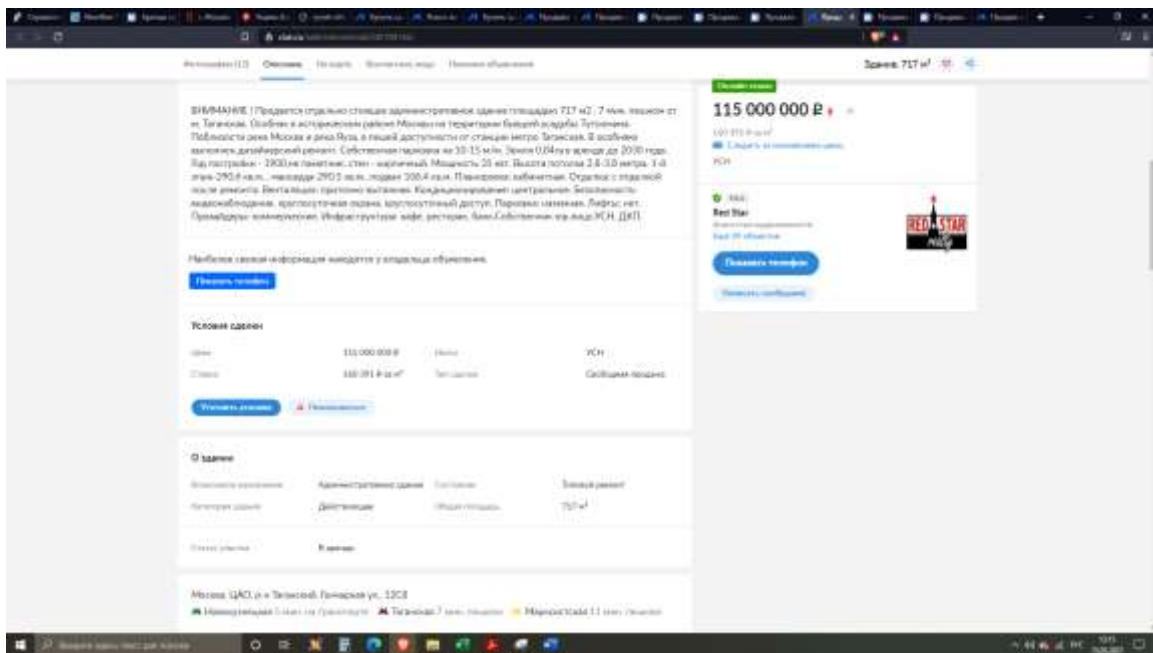
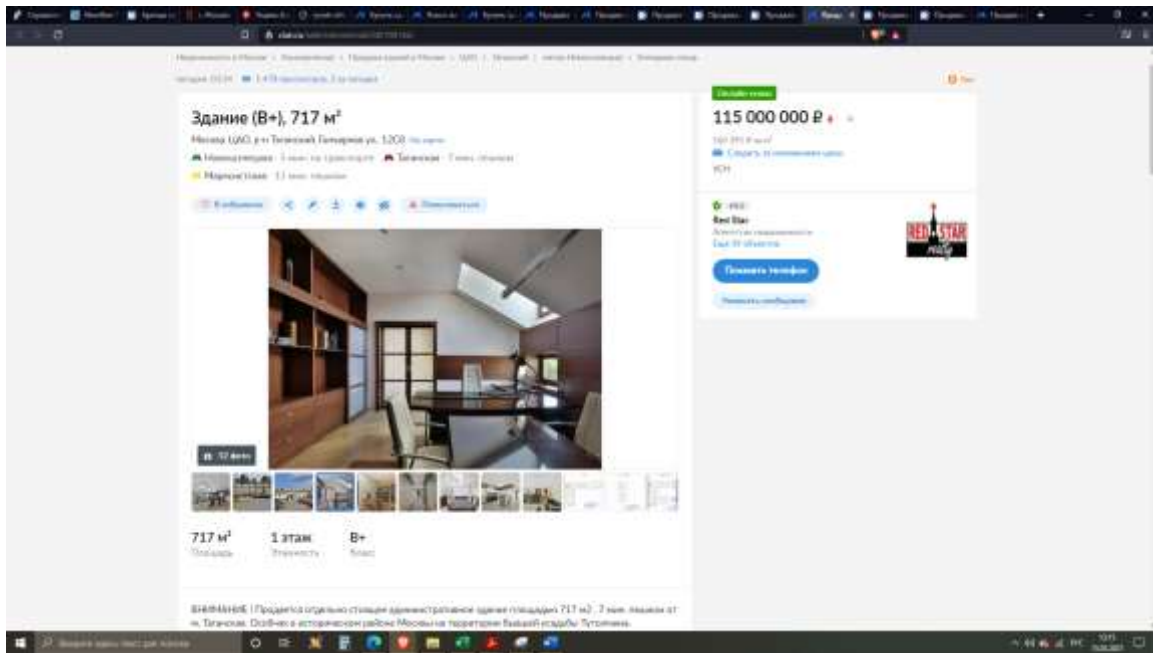
Аналитическая информация

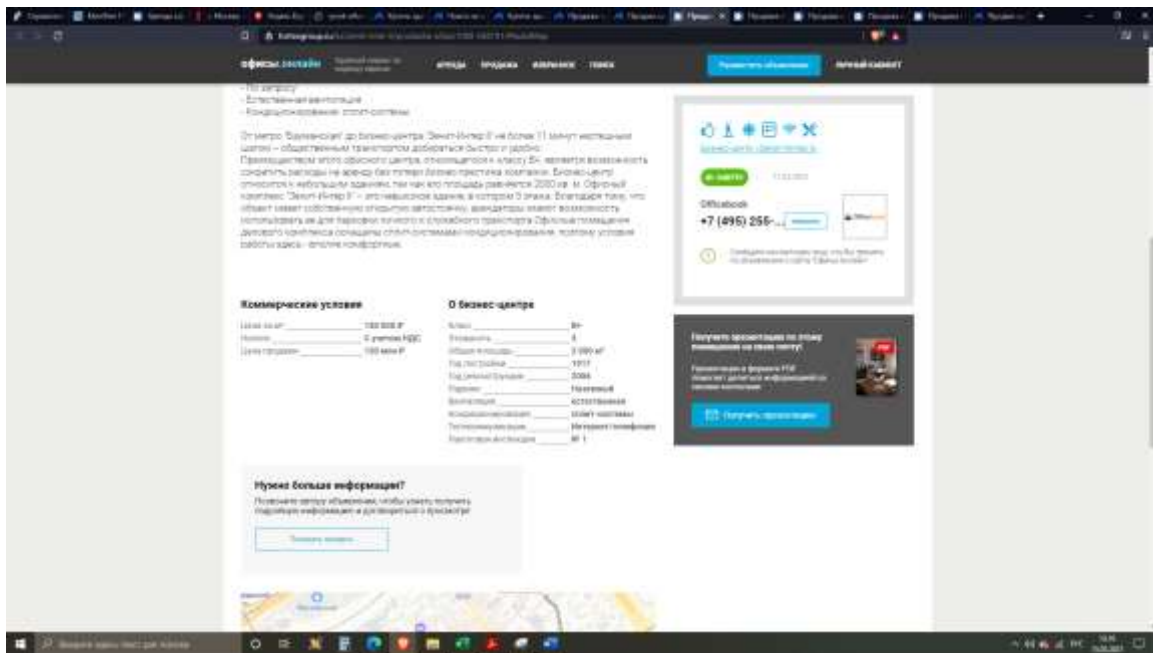
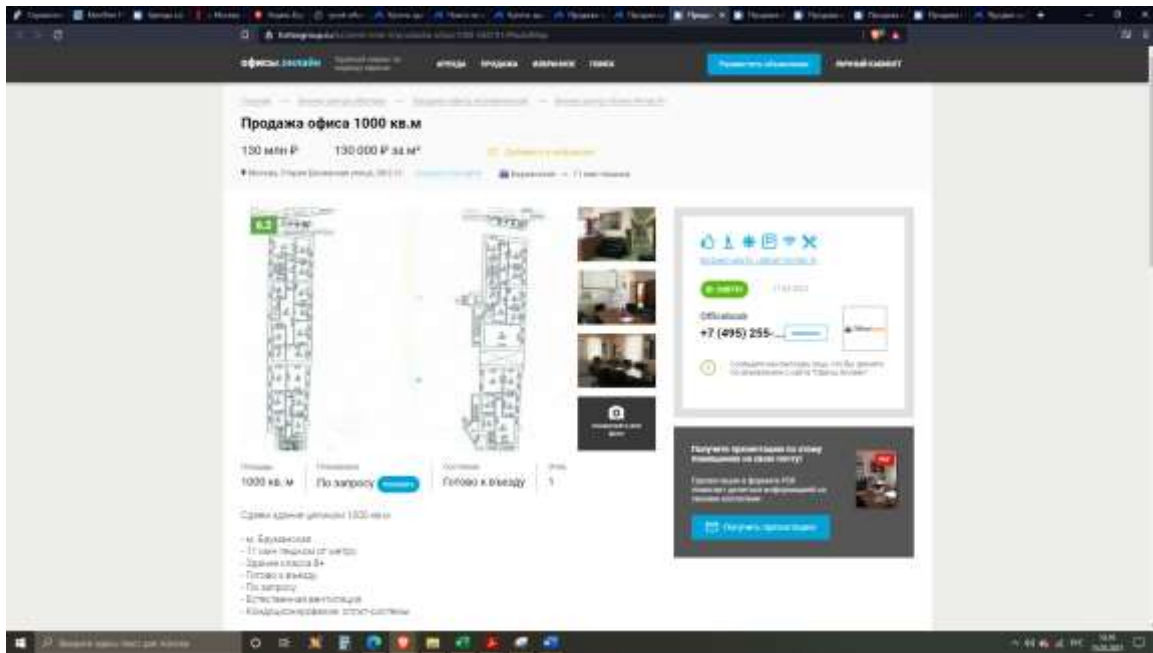


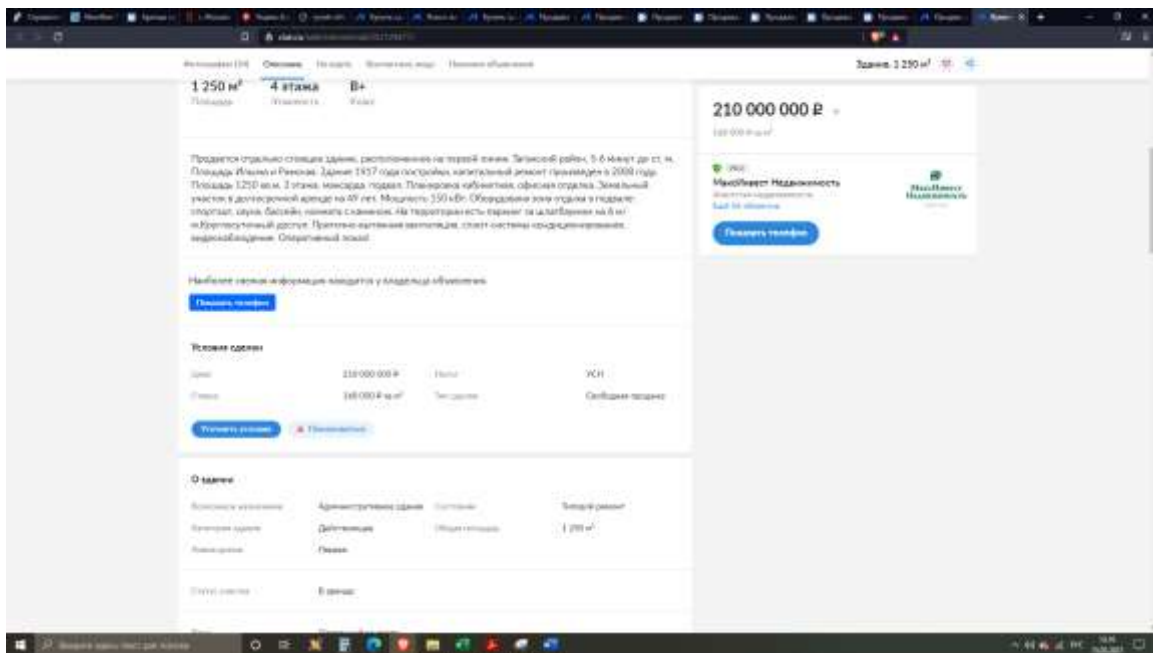
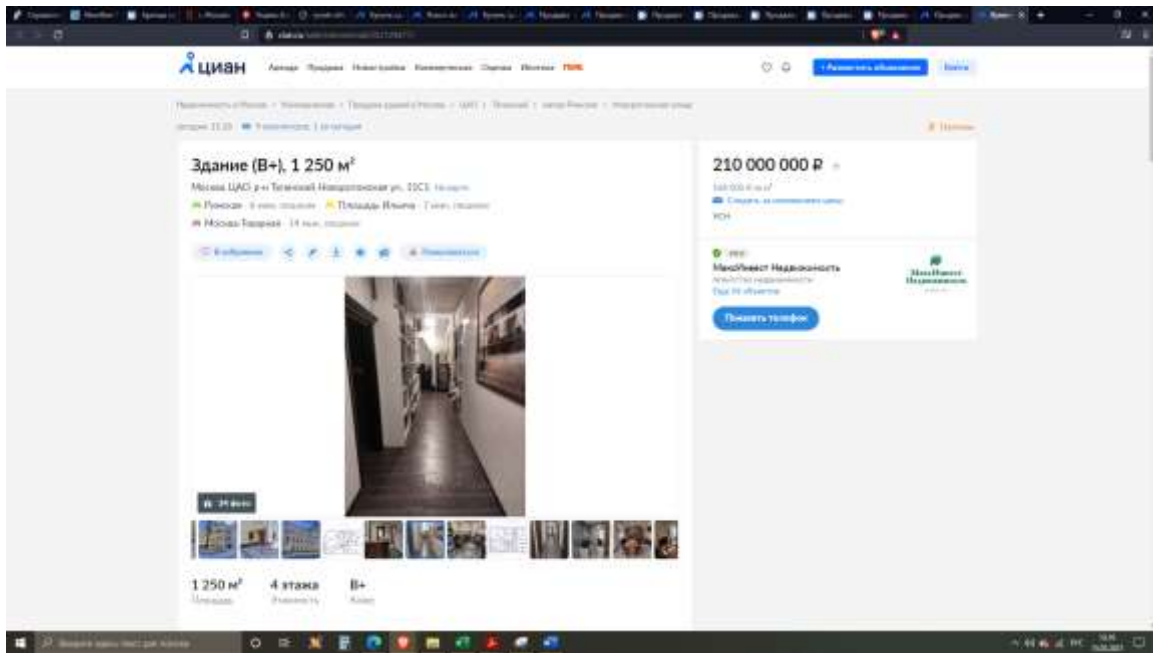




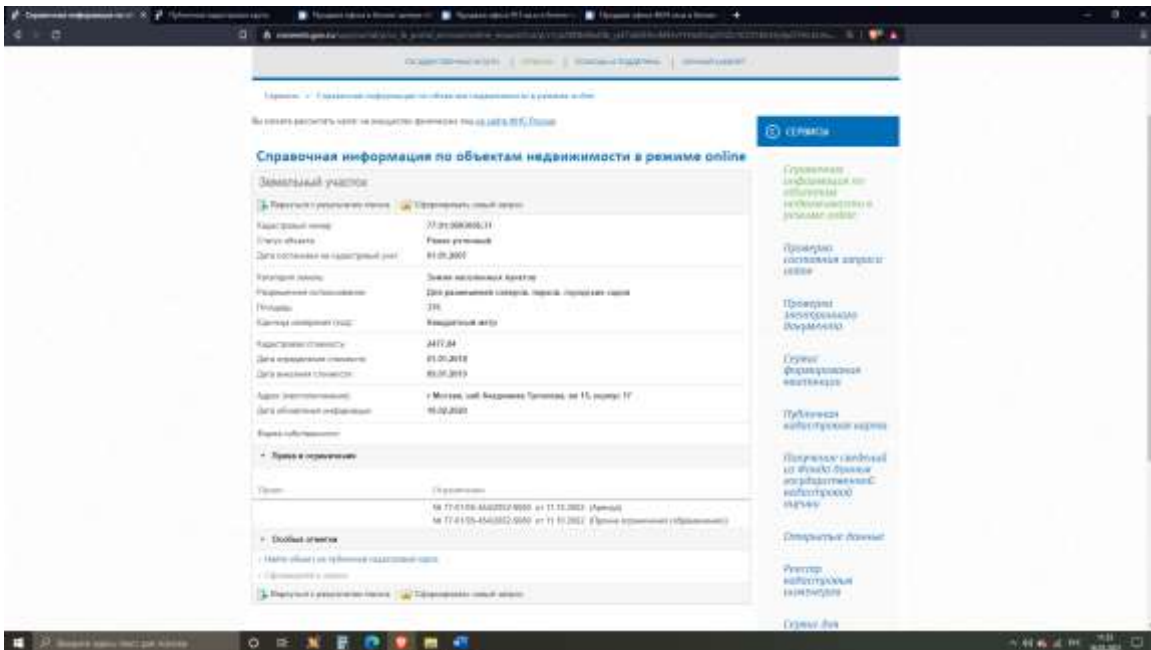
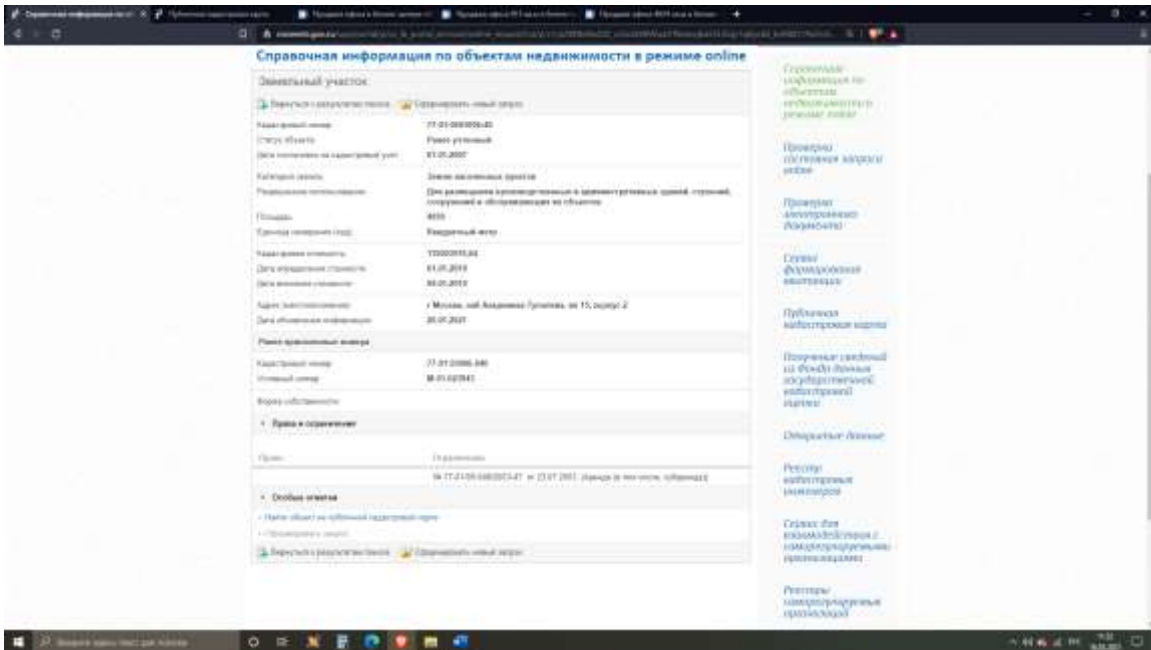








Данные кадастрового учета (РОСРЕЕСТР)



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 прав)

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 Единого государственного реестра недвижимости:
Заявитель: _____

Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908			
Кадастровый номер: 77-01-0003006-1033			
Номер кадастрового квартала: 77-01-0003006			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.05.2012			
Ранжированный государственный учетный номер: 4301299			
Адрес: 105005 Москва, р-н Басманный, наб Академика Туполева, д 15, корп 17			
Площадь, м²: 969,0			
Назначение: Нецелевое здание			
Назначение: ливневые отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2			
Год ввода в эксплуатацию по завершенной строительству: 1880			
Год завершенной 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 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: ливневые отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости отсутствуют			
Получатель выписки: Сергей Михайлович Александрович			
РЕГИСТРАТОР: _____			



Раздел 2

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

Звание	
Лист №	Результат
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908	Высего листов раздела 2:
Кадастровый номер:	77-01-0003006:1033
Высего листов выписки:	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Категория инвестиционных и/или закрытого публичного инвестиционного фонда не является "Тоталь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альда-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. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Арест, наб. Академика Тумалева, д.15, корп.17;
дата государственной регистрации:	арест объект - здание площадью 969 кв.м.
номер государственной регистрации:	17.06.2015
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	77-77/003-77/003-026/2015-637/2
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2014 по 30.11.2019
основание государственной регистрации:	Учредителя некоммерческая организация Благотворительный фонд "Почет", ИНН: 7708123958
4.1.2. Вид:	Договор аренды от 19.12.2014 №Т/14-68/ИС совместно с Дополнительными соглашениями от 10.02.2015, от 24.04.2015
дата государственной регистрации:	Доверительное управление зданием площадью 969 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ
номер государственной регистрации:	этаж тех. - 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
4.1.2.1. Вид:	29.09.2009
4.1.2.2. Вид:	77-77-12-020/2009-184
4.1.2.3. Вид:	с 30.07.2009 по 29.07.2024
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альда-Финанс", ИНН: 7725794226
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Гривака доверительного управления, зарегистрирована: ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94/09861.
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	Выписка из реестра публичных 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.
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данных отсутствуют



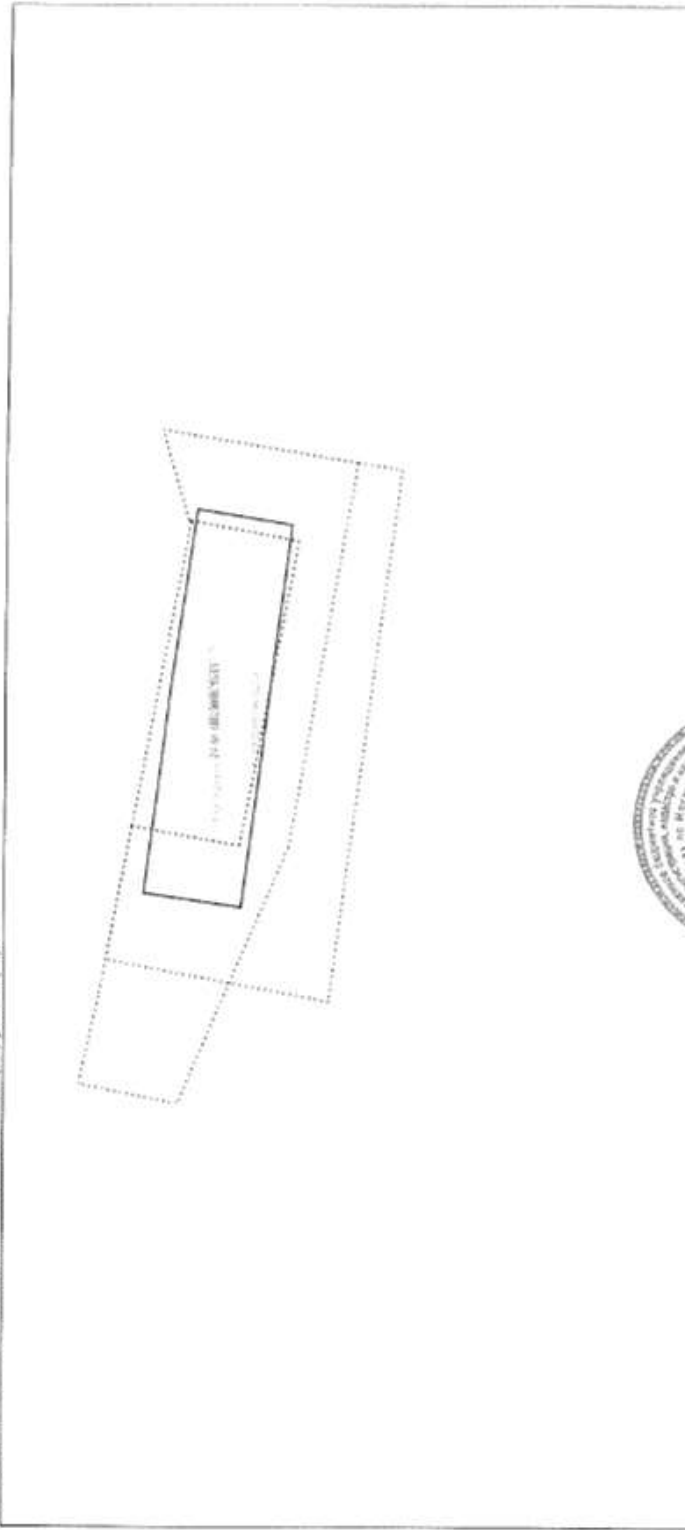
РЕГИСТРАТОР

Раздел 4

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

Данные	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Лист № 28.04.2017	Лист № 28.04.2017
Риэлтор № 77/100/336/2017-2908	Риэлтор № 77/100/336/2017-2908
Кадстровый номер	Кадстровый номер
Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 2
77-01-0003006-1033	77-01-0003006-1033
Всего листов выписки	Всего листов выписки

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



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР

Данные земельного участка:



[Handwritten signature]

31.03.2017 г. № 1

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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 на рассмотрение 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908		77:01:0003006:1033	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 77:01:0003006			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.05.2012			
Ранке присвоенный государственный учетный номер: 4301299			
Адрес: 105005 Москва, р-н Басманный, наб Академика Туполева, д 15, корп 17			
Площадь, м ² : 969 0			
Назначение: Нежилое здание			
Назначение: данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2			
Год ввода в эксплуатацию по завершении 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 (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: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Сергей Максим Анисимович			
РЕГИСТРАТОР			



Раздел 2

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

Звание	
Лист №	Рассдела
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/008	Всего листов рассдела 2:
Кадастровый номер:	77:01:0003006:1033
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделены инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда не публичности "Толкль" ООО
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Зарегистрирован Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Финанс"
3. Документ-основание:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/020/2009-184 от 29.09.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1. Сведения не предоставляются
вид:	Аренда, каб. Академика Тухлева, д.15, корп.17;
дата государственной регистрации:	весь объект - здание площадью 969 кв.м.
номер государственной регистрации:	17.06.2015
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/003-77/003/026/2015-637/2
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2014 по 30.11.2019
основание государственной регистрации:	Управляющая некоммерческая организация Благотворительный фонд "Точет", ИНН: 7708123958
вид:	Договор аренды от 19.12.2014 № Г14-68/НС совместно с Дополнительными соглашениями от 10.02.2015, от 24.04.2015
дата государственной регистрации:	Доверительное управление, Доверительное управление заданием площадью 969 кв.м. ВСЕХ ОБЪЕКТ
номер государственной регистрации:	отказ тех. - комнаты с 1 по 16; этаж тех. х - комнаты с 1 по 13; король - комнаты с 1 по 13; этаж 1 - комнаты с 1 по 15
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	29.09.2009
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77-12/020/2009-184
основание государственной регистрации:	с 30.07.2009 по 29.07.2024
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Финанс", ИНН: 7725794226
основание государственной регистрации:	Привок доверительного управления, зарегистрированное ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861.
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований пункта 1 статьи 16.1 Закона от 30.08.2002 № 102-ФЗ:	данные отсутствуют

РЕГИСТРАТОР



Раздел 4

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

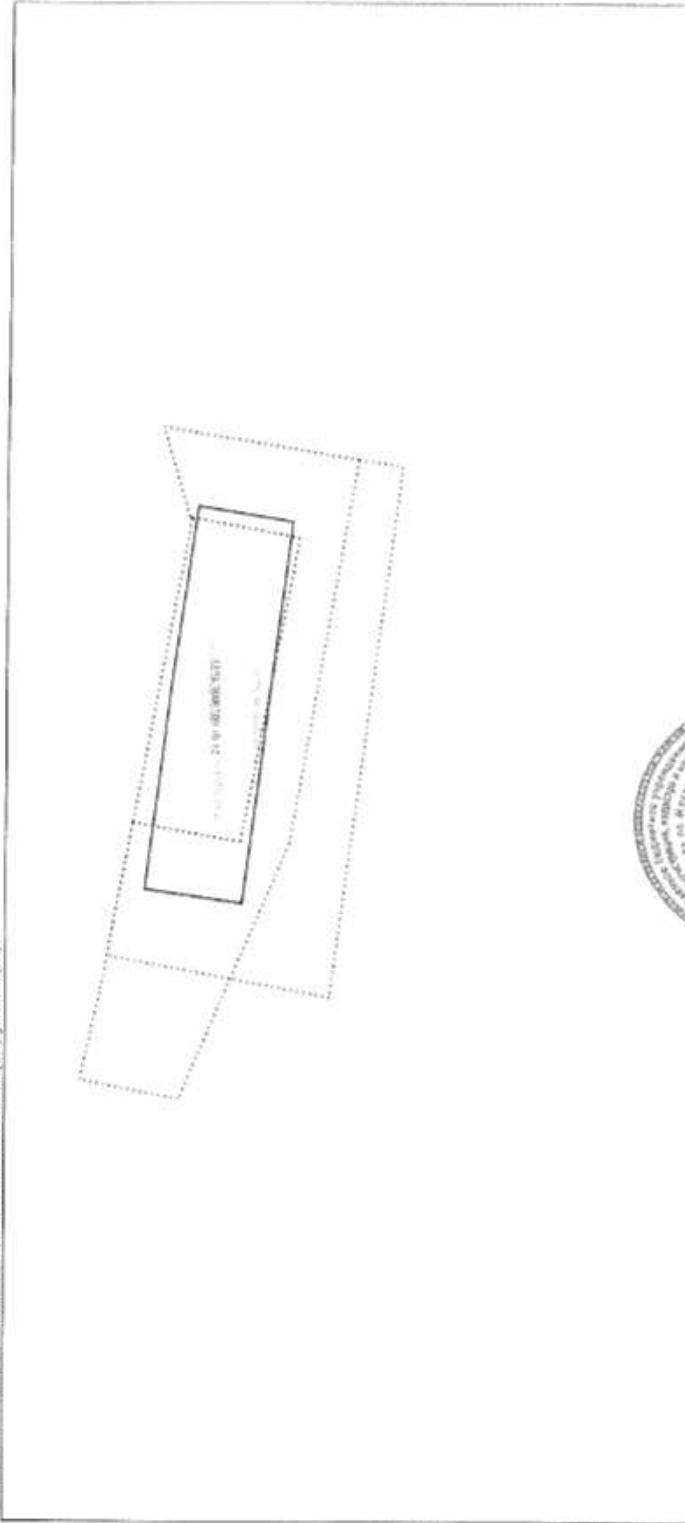
Владелец: _____

Лист № _____ Раздел № _____ Всего листов раздела: _____ Всего листов выписки _____

28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908

Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033

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



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР



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

123290, г. Москва, Тулик 1-й Магистральный, дом 5А, эт. 9, пом. 4В, тел. 8 (495) 289-00-50,
ИНН 7725794226, ОГРН 1137746502706

Исх. № Т-01-160321
от 16 марта 2021 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 около 30 %.

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

Земельно-правовые отношения на земельный участок, на котором расположены нежилые здания, находится на стадии оформления. На дату оценки земельный участок в состав активов Фонда не входит и оценке не подлежит.

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			



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

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

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



По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «17» января 2021г. и действует до «16» января 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков **исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Тихачева М.В./

Страхователь:

/ Токарев П.В./

Место и дата выдачи полиса:
Г. Москва
«11» января 2021 г.

Полис № 03995/776/0000005/20



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 03995/776/0000006/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 03995/776/0000006/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", 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

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) рублей.

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

Полис № 03995/776/0000006/20

Страхователь:



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 установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2021г. и действует до «22» января 2022г. 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»



Лихачева М.В./

Страхователь:



Консал А.Ф./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«11» января 2021 г.



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.