



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 18ДП-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: 15 сентября 2021 г.

Дата составления отчёта: 15 сентября 2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2021 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18 от 08 сентября 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.

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	1 127 793 000
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	91 734 000

Оценщик: Волокитина Александра Алексеевна, являющаяся членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), согласно Свидетельству № 010255 от 16.04.2018 г. Исполнительная дирекция РОО расположена по адресу: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/00001/20 от 15.01.2020 г. Срок страхования с 17 января 2020 г -16 января 2021 г. Договор страхования № 03995/776/00004/20 от 11.01.2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г - 16 января 2022 г.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7). Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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.

15 сентября 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	14
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	14
3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
3.3. Оцениваемые права	16
3.4. Анализ местоположения	16
3.5. Классификация объектов оценки	18
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	18
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	18
4.2. Инвестиции в недвижимость	23
4.3. Рынок офисной недвижимости г.Москвы	26
4.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы	34
4.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости.....	36
4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации	37
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	39
6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости	40
6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	42
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
7.1. Определение горизонта и шага расчета.....	43
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода	43
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода	44
7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).	45
7.5. Определение чистого операционного дохода.	47
7.6. Определение ставки дисконтирования	47
7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости)	50
7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.....	50
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода.....	51
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	52
8.1. Выбор единиц сравнения	53
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	53
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	54

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	63
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	69
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	97

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №18 от 08 сентября 2021 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 103 803 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		90 470 000
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		917 929 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		73 760 000
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 442 589 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		118 694 000
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 127 793 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		91 734 000
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 №18 от 08 сентября 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:	Общая долевая собственность Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Аренда. Доверительное управление		
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	15 сентября 2021 года		
Дата оценки:	15 сентября 2021 года		
Период проведения оценки:	08- 15 сентября 2021 года.		
Дата составления отчета:	15 сентября 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 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 доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> • Выписки из ЕГРН (копии) • Письмо Заказчика оценки о степени загрузки 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 • 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.
Оценщик	Волокитина Александра Алексеевна

<p>Квалификация</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия № 026850-1 от 28 июля 2021 года. Номер бланка 017365-КА1. • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», ПП № 000156, регистрационный номер 00509/км, дата выдачи 09 июня 2017 года • Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), согласно Свидетельству № 010255 от 16.04.2018 г. • Стаж работы оценщика – с 2014 г. • Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт» от 14 января 2014 года. • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей: -- Договор страхования № 03995/776/00004/20 от 11.01.2021 г. Срок страхования с 17 января 2021 г - 16 января 2022 г.
<p>Саморегулируемая организация оценщиков:</p>	<p>Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), расположена по адресу: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p>
<p>Контактная информация</p>	<p>Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 142121, обл. Московская, гор. Подольск, ул. Академика Доллежала, д. 31, кв. 89 Номер контактного телефона: +7 (916) 527 97 82 Адрес электронной почты: volokitina@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 действительно 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.

2.3. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.5 ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

2.4. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

2.5. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.

Табл. 5 Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)

13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	<i>Рыночная стоимость</i> – 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.	<i>Справедливая стоимость</i> – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода),

		<p>независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
2	<p>В соответствии с п.11 ФСО №1 <i>основными подходами</i>, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми <i>методами оценки</i> являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночной подход; • доходный подход; • затратный подход; <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

Выводы из проведенного анализа по соотношению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

1. Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость**, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются рыночными синонимами.
2. Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:
 - сравнительный (рыночный) подход;
 - доходный подход;
 - затратный подход.
3. Таким образом, в рамках данной работы значение **рыночной стоимости** и **справедливой стоимости** в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

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 загрузки 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. 6. 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	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка		Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка		Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее

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
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 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 Turolev Plaza II площадью 6800 кв. м сдан в эксплуатацию в 2007 году и имеет более современный вид с чередованием «стеклянных» фасадов и

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

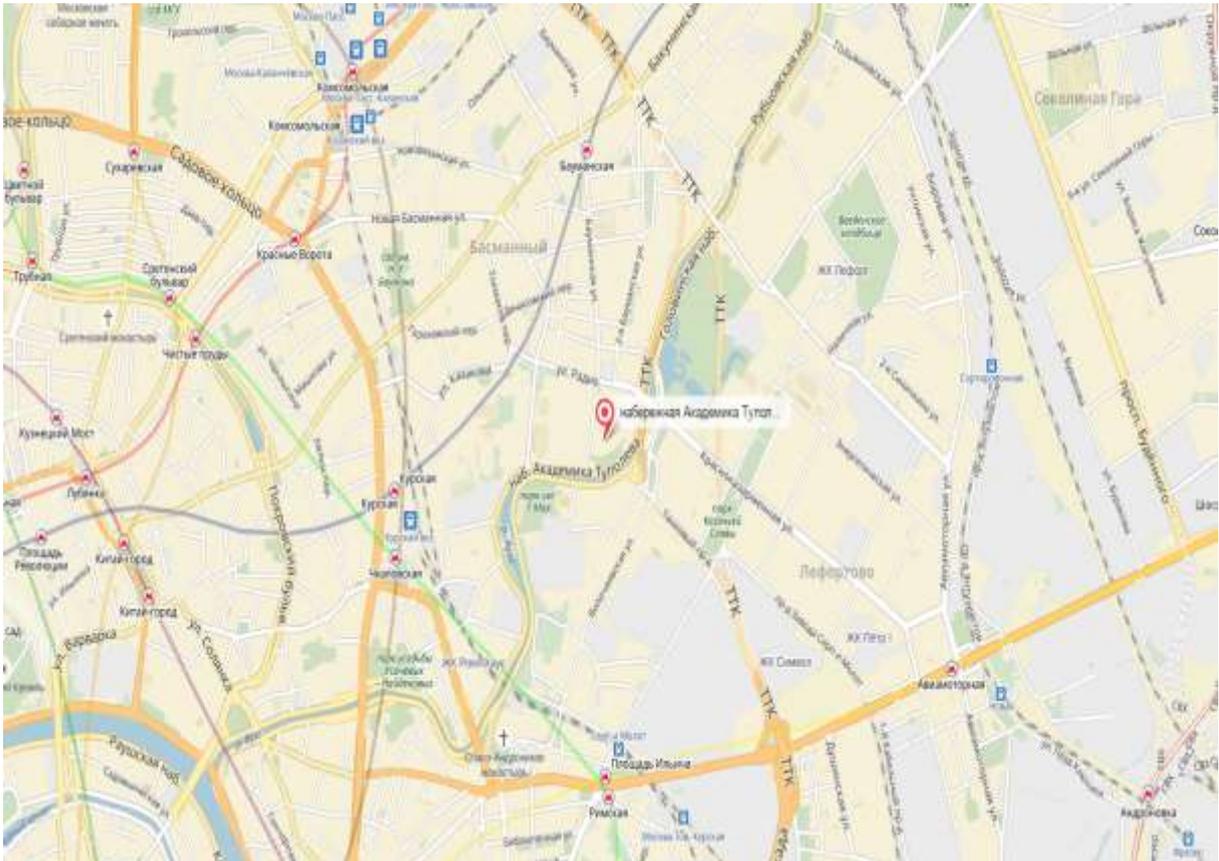


Рис.1 Расположение объектов оценки.

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

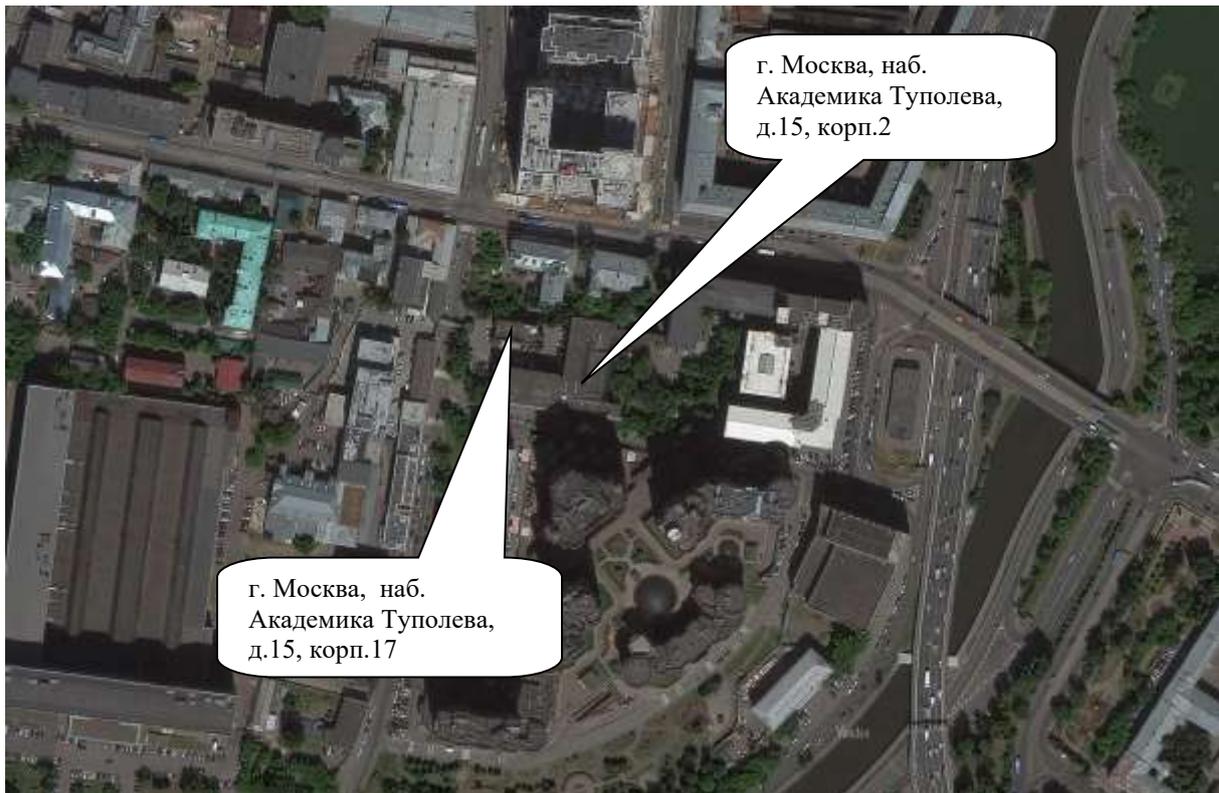


Рис. 2 Расположение объектов оценки на карте (крупный масштаб).

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 является объектами офисной недвижимости класса «B+».

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Уровень ВВП в Росси и мире⁵ Международный валютный фонд ожидает увеличения глобального ВВП на 6%. Но в разрезе отдельных страновых групп организация существенно пересмотрела свои прогнозы относительно апрельских значений. Ожидания по темпам роста развитых экономик МВФ повысил на 0,5 п. п. до 5,6%. В частности, прогноз ВВП США улучшен на 0,6 п. п. до 7%, еврозоны – на 0,2 п. п. до 4,6%. Оценки роста в 2021 г. по группе развивающихся стран ухудшены на 0,4 п. п. до 5,2%. Прогнозируемый ВВП Китая снижен на 0,3 п. п. до 8,1%, Индии – на 3 п. п. до 9,5%.

Прогноз темпов роста российского ВВП фонд резко улучшил – в апреле организация ожидала его увеличения на 3,8%, сейчас МВФ оценивает показатель в 4,4%. Причины пересмотра по отдельным странам МВФ не приводит, но в целом корректировка прогноза

⁵ «ВФ резко улучшил оценку ВВП России на 2021 год» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/07/27/879797-mvf-vvp>

объясняется темпами развития пандемии и ожиданиями финансовой поддержки государств. В частности, ухудшение эпидемиологической ситуации в Азии создало предпосылки для ухудшения оценок по экономике региона, а ожидания новых фискальных стимулов в США и Европе, наоборот, дают поводы для более оптимистичных оценок.

Впрочем, мировые экономические условия могут быстро измениться, например в случае пересмотра денежно-кредитной политики в странах с развитой экономикой, если инфляционные ожидания будут расти быстрее, чем ожидалось. Многие страны, в том числе Россия, начали нормализацию денежно-кредитной политики, чтобы предотвратить давление в сторону повышения цен, отмечается в докладе.

Кроме этого, определяющим фактором сохранения положительных перспектив в МВФ называют темпы вакцинации. Это фактор, который делит глобальное восстановление экономик на два блока. Одна часть может рассчитывать на дальнейшую нормализацию деятельности в конце этого года (почти все развитые государства), другая все еще будет бороться с рисками возобновления прироста заболевших COVID-19. Около 40% населения в развитых странах были полностью вакцинированы, тогда как в государствах с формирующейся экономикой и странах с низким уровнем дохода их вдвое меньше.

Коррекция оценок всеми профессиональными прогнозистами проводится регулярно, по мере поступления очередной порции отчетных статистических данных – о росте или сокращении промышленного производства, инфляции, ценах на нефть и т. д., отметил директор Международного института профессионального статистического образования НИУ ВШЭ Алексей Пономаренко. В настоящее время статистика по России неплохая, за исключением инфляции, которая выше того уровня, который ожидался. ЦБ вынужден бороться с ростом цен, устанавливая финансовые фильтры, которые могут привести к сокращению темпов роста ВВП, но с некоторым лагом. Поэтому Банк России также повысил прогноз роста ВВП на этот год и понизил на следующий. Той же логики придерживается МВФ (ухудшил ожидания по экономике РФ на 2022 г. с 3,8 до 3,1%).

Ранее Минэкономразвития также существенно улучшило прогноз по темпам экономического роста на 2021 г. В апреле министерство ожидало повышения реального ВВП на 2,9%, в июле ведомство оценило прирост показателя в 3,8% по итогам года.

Прогноз ВВП и инфляции от ЦБ⁶ ВВП России по итогам текущего года может вырасти на 4–4,5%, следует из обновленного среднесрочного прогноза Центробанка. В предыдущем прогнозе от 23 апреля регулятор предполагал увеличение экономики страны на 3–4%.

«С учетом складывающейся ситуации в российской и мировой экономике, а также июльского решения ОПЕК+ о расширении добычи нефти Банк России прогнозирует рост ВВП в 2021 г. на 4,0–4,5%. В 2022–2023 гг. российская экономика, по прогнозу Банка России, будет расти на 2,0–3,0% ежегодно», — говорится в пресс-релизе ЦБ.

В то же время регулятор повысил прогноз инфляции в России. Так, по итогам года она может составить 5,7–6,2%, что значительно выше цели в 4%. В предыдущем прогнозе ЦБ указывал, что темп роста потребительских цен составит в декабре 4,7–5,2% по сравнению с тем же месяцем прошлого года.

Регулятор отметил, что «с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4–4,5% в 2022 г.» и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%. По итогам июня она составила 6,5% после 6% в мае.

⁶ «ЦБ допустил рост экономики России в этом году на 4,5%» // <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2021/07/23/879364-tsb-dopustil-rost-ekonomiki-rossii-v-etom-godu-na-45>

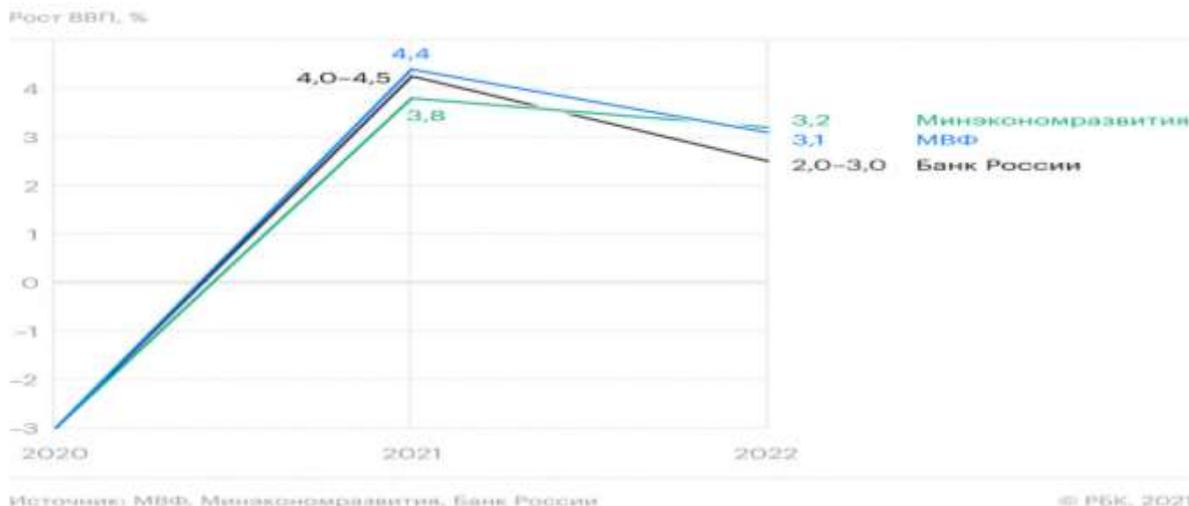


Рис. 3 Прогнозы роста ВВП России⁷

Данные федеральной службы государственной статистики⁸

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.



Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

⁷ «МВФ умножил краткосрочный российский оптимизм» // <https://www.rbc.ru/newspaper/2021/07/28/61000ff29a7947b9d5a98363>

⁸ «Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2021 года» // <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RIgJuR/osn-06-2021.pdf>



Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

В мае 2021 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 51,9 млрд долларов США (3840,4 млрд рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2020 г. вырос на 58,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,6 млрд долларов США (559,5 млрд рублей) и вырос на 39,9%.



Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в мае 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,4 млрд долларов США (4399,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 34,8 млрд долларов (2577,8 млрд рублей), импорт - 24,6 млрд долларов (1822,1 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2021 г. сложилось положительное, 10,2 млрд долларов (в мае 2020 г. - положительное, 3,8 млрд долларов).

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 июня 2021 г. составил 59194,1 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июня 2020 г. на 11,5%, по сравнению с 1 мая 2021 г. практически не изменился при увеличении потребительских цен на 6,0% и 0,7% соответственно.

С 15 июня 2021 г. ключевая ставка, установленная Банком России, составила 5,50% годовых (с 26 апреля 2021 г. действовала ставка 5,00% годовых).



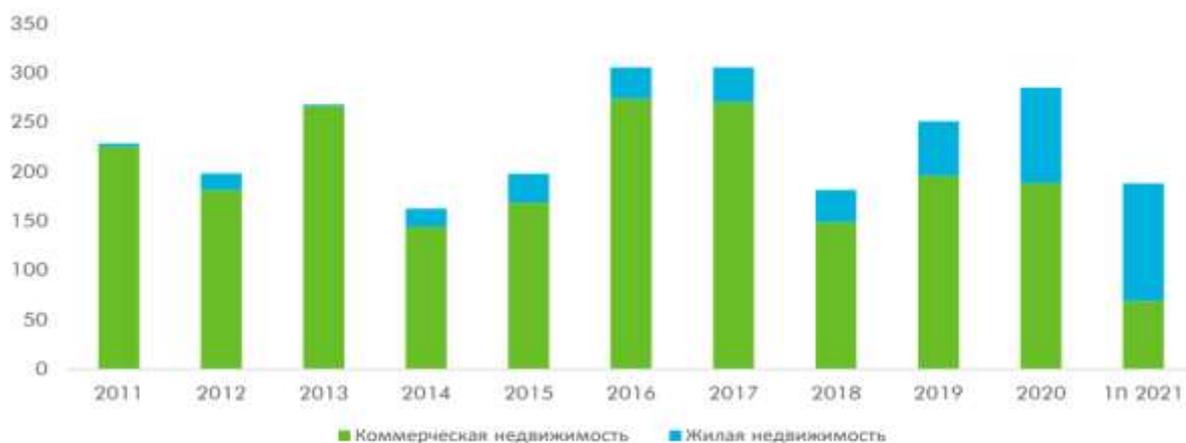
В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 98,3% и 96,1% соответственно.



В июне 2021 г. 3,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составил 4,8% (без исключения сезонного фактора).

4.2. Инвестиции в недвижимость

Итоги I полугодия 2021 года⁹ Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 1 полугодия 2021 года увеличился на 50% и составил 188 млрд руб. против 125 млрд руб. в январе-июне 2020 года. Рост по сравнению со значением в 1 полугодии 2019 года (94 млрд руб.) еще более существенный – в 2 раза. По итогам II квартала 2021 года объем инвестиций составил 117 млрд руб., что является максимальным квартальным значением за 3,5 года с конца 2017 года и в 2 раза превосходит показатель в аналогичном периоде прошлого года.



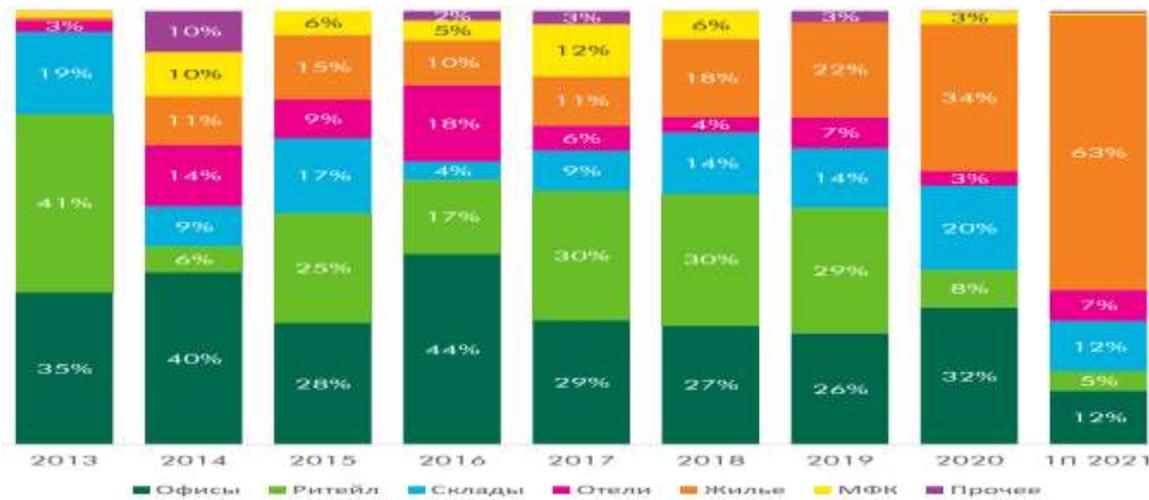
© ООО «Сн Би Ричард Эллис» 2021

Рис. 4 Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.

Сегмент жилой недвижимости является основным драйвером высокого уровня объема инвестиций и второй квартал подряд бьет рекорд. По итогам 1 полугодия 2021 года в участки под жилое строительство было вложено 119 млрд руб., что является максимальным значением за всю историю рынка и на 23% превосходит показатель за весь 2020 год. На жилой сегмент пришлось 67% объема инвестиций (62% объема всех инвестиций в Москве и 70% объема инвестиций в Петербурге).

На контрасте объем вложений в сегменты коммерческой недвижимости по итогам 1 полугодия составил 69 млрд руб., что на 9% уступает значению за аналогичный период 2020 года (76 млрд руб.).

⁹ «Вложения в участки под жилье – основной драйвер рынка инвестиций» // http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q2%202021%20investment%20market_rus_J5G1.pdf?e=1627742198&h=2dff5779d6897d485dbc1b520cca1413



© ООО «Си Би Ричард Элликс» 2021

Рис. 5 Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости

Больше всего вложений было направлено в офисную и складскую недвижимость, доля которых составила по 12% каждая от общего объема инвестиций. Активность инвесторов в данных сегментах ограничивает сохраняющийся дефицит доступного к приобретению качественного продукта. В объекты офисной недвижимости было инвестировано 23 млрд руб., что на 55% уступает объему вложений в 1 полугодии 2020 года. В складскую недвижимость за первые шесть месяцев 2021 года было инвестировано в 2 раза больше, чем в аналогичном периоде прошлого года – 22 млрд руб. против 11 млрд руб.



Рис. 6 Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала

Доля торговой недвижимости составила всего 5% от общего объема инвестиций по итогам 1 полугодия 2021 года, вложения в этот сегмент сохраняются на низком уровне. Хотя мы наблюдаем возврат интереса к данному сегменту со стороны инвесторов.

В гостиничную недвижимость в 1 полугодии 2021 года было направлено 13 млрд руб. Сделки по приобретению объектов этого сегмента заключались в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи.

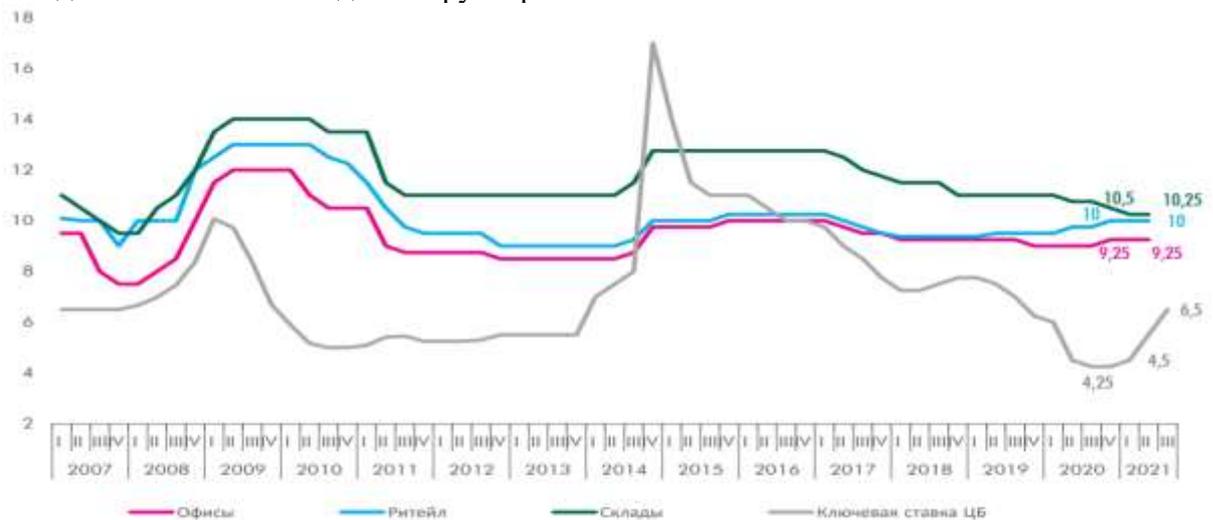
Примечательно, что количество сделок увеличилось как в сегментах коммерческой недвижимости более чем в 2 раза (80 сделок за 1 полугодие 2021 года против 37 сделок за аналогичный период 2020 года), так и в сегменте жилой недвижимости на 61% (45 сделок против 28 сделок за шесть месяцев в 2021 и 2020 годах соответственно). При этом, средний объем сделки с участками под жилое строительство вырос на 50% с 1,8 млрд руб. до 2,6 млрд руб. (а по итогам II квартала 2021 года этот показатель достиг 3,3 млрд руб.), тогда как средний размер сделки с объектами коммерческой недвижимости, напротив, снизился в 2,4 раза до 0,9 млрд руб.



© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021

Рис. 7 Динамика распределения объема инвестиций по регионам

Доля иностранных инвестиций составила 4% от всех вложений за первые шесть месяцев 2021 года против 4% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.



© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021

Рис. 8 Динамика ключевой ставки ЦБ и ставок капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве

Доля рынка Москвы по итогам 1 полугодия 2021 года составила 58% объема инвестиций, тогда как в 1 полугодии 2020 года доля столицы была на уровне 88%, а по итогам 2020 года – 82%. Рынок Санкт-Петербурга показывает высокую активность. Его доля в общем объеме вложений по итогам первых шести месяцев этого года составила 39% против 11% в 2020 году и по итогам 1 полугодия 2020 года. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

По итогам 1 полугодия 2021 года в складском сегменте ставка капитализации снизилась на 25 б.п. до 10,25%, тем самым обновив рекордно низкий уровень за последние более чем 10 лет. В других сегментах коммерческой недвижимости ставки капитализации сохранились на уровне конца 2020 года. Ставка капитализации для премиальных торговых центров составляет 10%, а для премиальных офисных объектов – 9,25%.

Прогноз. Исходя из текущей динамики, объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2021 года может превзойти предыдущие пиковые значения 2016 и

2017 годов, когда годовые вложения достигали порядка 300 млрд руб. Во второй половине 2021 года ожидаются более сдержанных объемов вложений со стороны жилых девелоперов и большей конверсии сделок с объектами коммерческой недвижимости.

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 качественных зданиях.

Табл. 7. Классификация офисных зданий

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
4) Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12%. Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) × 100%. Площади считаются в соответствии со стандартами ВОМА		
обязательный	факультативный	факультативный
5) Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – 400 кг / кв. м. и более		
обязательный	факультативный	факультативный
6) Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
7) Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
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		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
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 I полугодия 2021 года.¹⁰ 2021 год продолжает радовать высокой активностью арендаторов: часто заключаются сделки размером больше одного этажа в А классе, при этом часто такие сделки - это не просто переезды компаний, а новые рабочие места, что формирует «чистое офисное поглощение». Большой частью рекорды 2021 года - это отложенный спрос 2020 года и эффект реформации пространства арендаторами из-за гибридного формата работы. Гибкие офисы в этом году продолжают пользоваться популярностью, этот формат рассматривают даже государственные компании, которые обычно критически

¹⁰ «Рынок офисной недвижимости Москвы. I полугодие 2021 г.» // https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

настроены к неклассическим офисным форматам. Стоит отметить, что из-за высокой активности арендаторов и низких темпов стройки в предыдущие года, выбор для арендаторов как в этом, так и в следующем 2022 году будет ограничен. При этом новые бизнес-центры с большой площадью в пределах МКАД появятся на рынке только в 2023-2024 году.

Предложение. По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн м², из которых 4,94 млн м² относятся к классу А, а 12,5 млн м² – к классу В.

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м², в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. м², что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м². Также произошел официальный ввод более 128 тыс. м² арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. м², и «Аркус IV» (18 тыс. м²). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

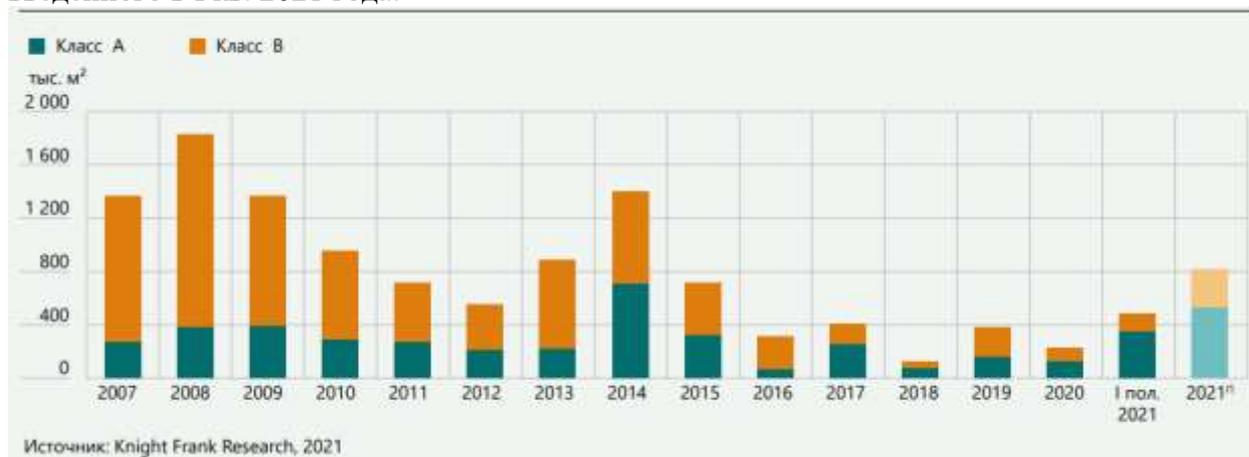


Рис. 9 Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 220 тыс. м². С учетом результатов I пол. 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 650– 690 тыс. м², что станет максимальным результатом за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые под конкретного пользователя, будут все чаще появляться на рынке.



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

С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. м2 офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,3 п.п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – почти 730 тыс. м2. Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности в первой половине 2021 года – доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 85% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой сформировал проект «Аркус IV» (17 975 м²), который оказался незаполненным. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя, до 9,6-9,8% в классе А и до 5,1-5,3% в классе В.

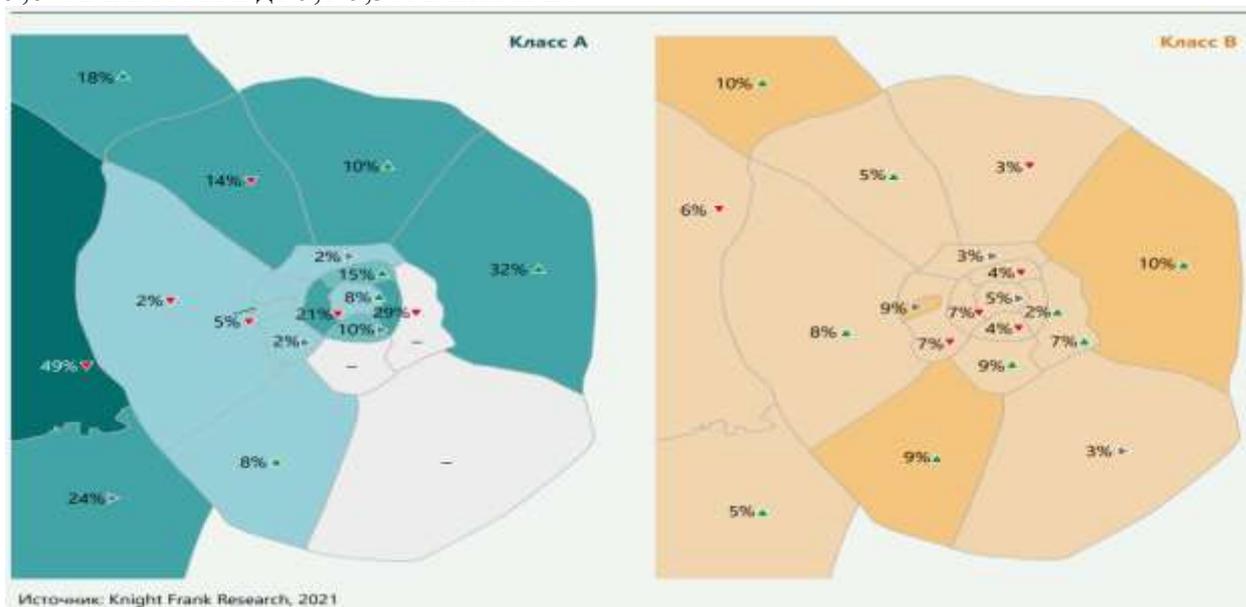


Рис. 11 Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

В конце 2020 года 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 силу завершения переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В I пол.

2021 года уже видна большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 53% против 47% сделок по оптимизации договоров на пространства и арендную плату.

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, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. м² против 262,1 тыс. м². по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения.

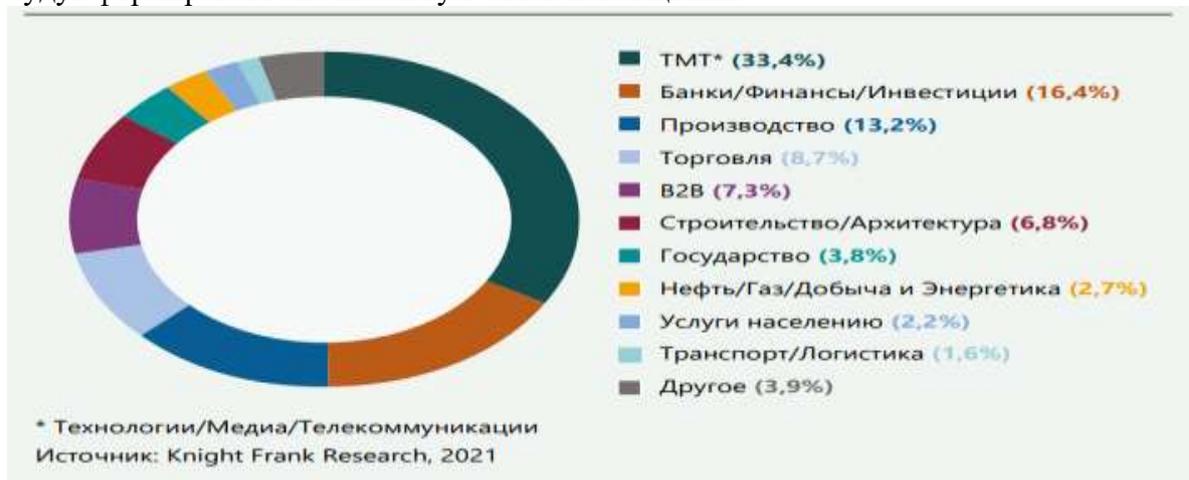


Рис. 12 Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

В структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались представители сферы Банки/ Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 м².

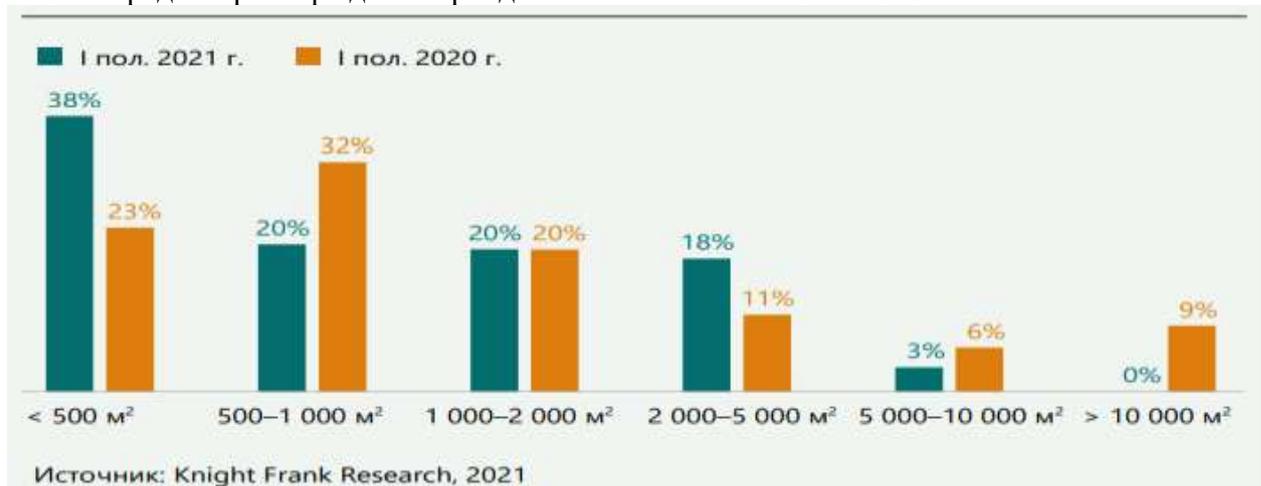


Рис. 13 Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

Стоит отметить, что в структуре новых арендных сделок выросла доля сделок предварительной аренды, компании подписывают договоры на аренду офисных площадей еще до официального получения объектом разрешения на ввод. В частности, текущая крупнейшая сделка 2021 года – аренда более 9 тыс. м2 объекта 1-й Земельный пер., 7/2 Совкомбанком, была сделкой предварительной аренды. В первой половине 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что ранее данный сектор, как правило, выбирали компании ТМТ сектора, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств – из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

Коммерческие условия. На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I пол. 2021. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС).

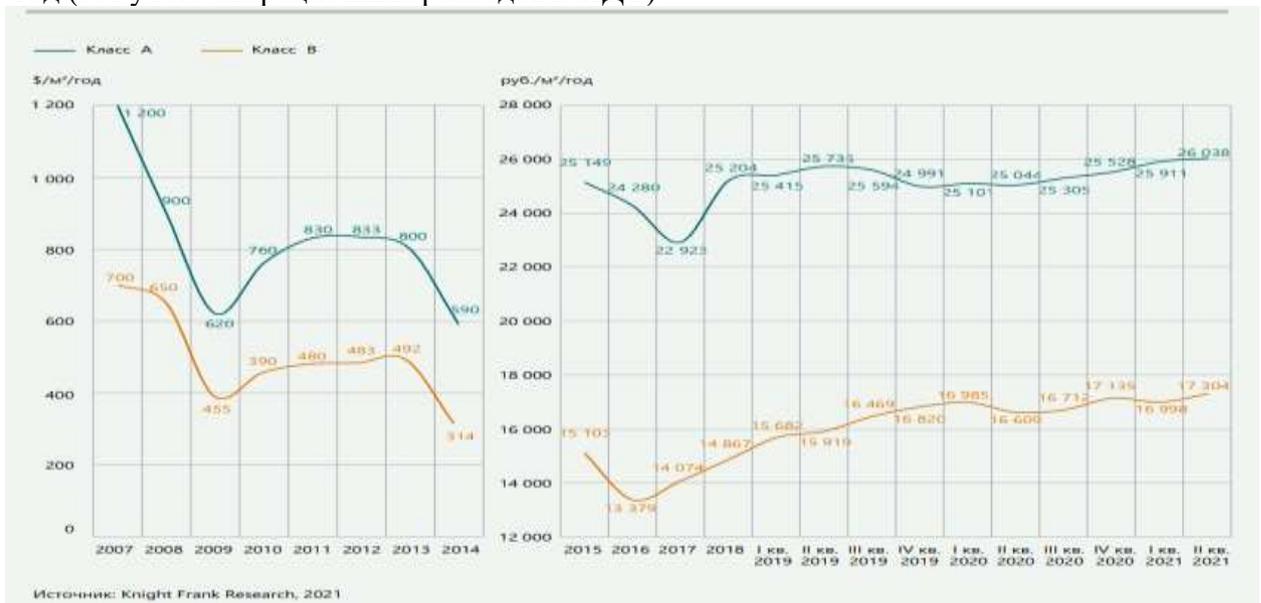


Рис. 14 Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В

Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условий в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.

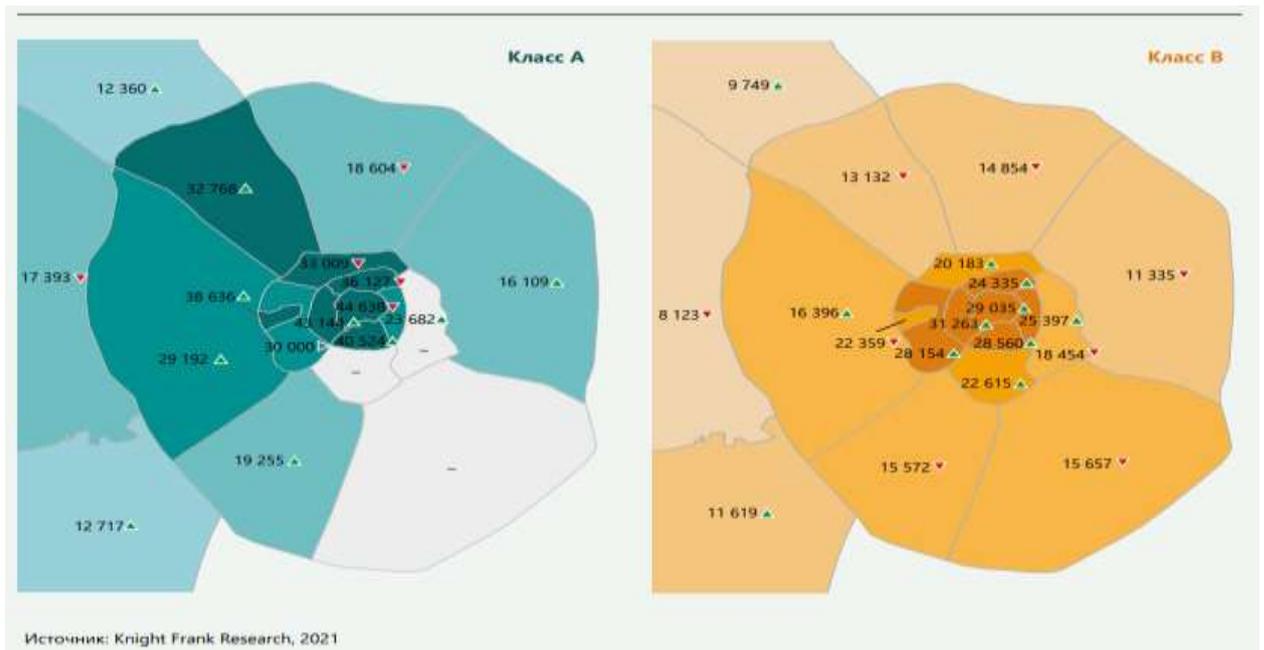


Рис. 15 Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м2/год

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 2021 году ввод новых объектов может составить 650–690 тыс. м2, где порядка 70% 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 восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 790- 830 тыс. м2.

Несмотря на потенциально высокий показатель нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет не возрастать, а, наоборот, снизится – до 9,6-9,8% в классе А и 5,1- 5,3% в классе В, в результате значительного количества площадей, возводимых под нужды конкретных структур и корпораций, а также большого количества сделок новой аренды. В ближайшем времени доля зданий, которые возводятся в формате built-to-suit, вырастет.

В ближайшие 1-3 квартала можно ожидать роста арендных ставок, на что будет влиять фактор высокой арендной активности и роста себестоимости нового строительства.

4.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

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

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

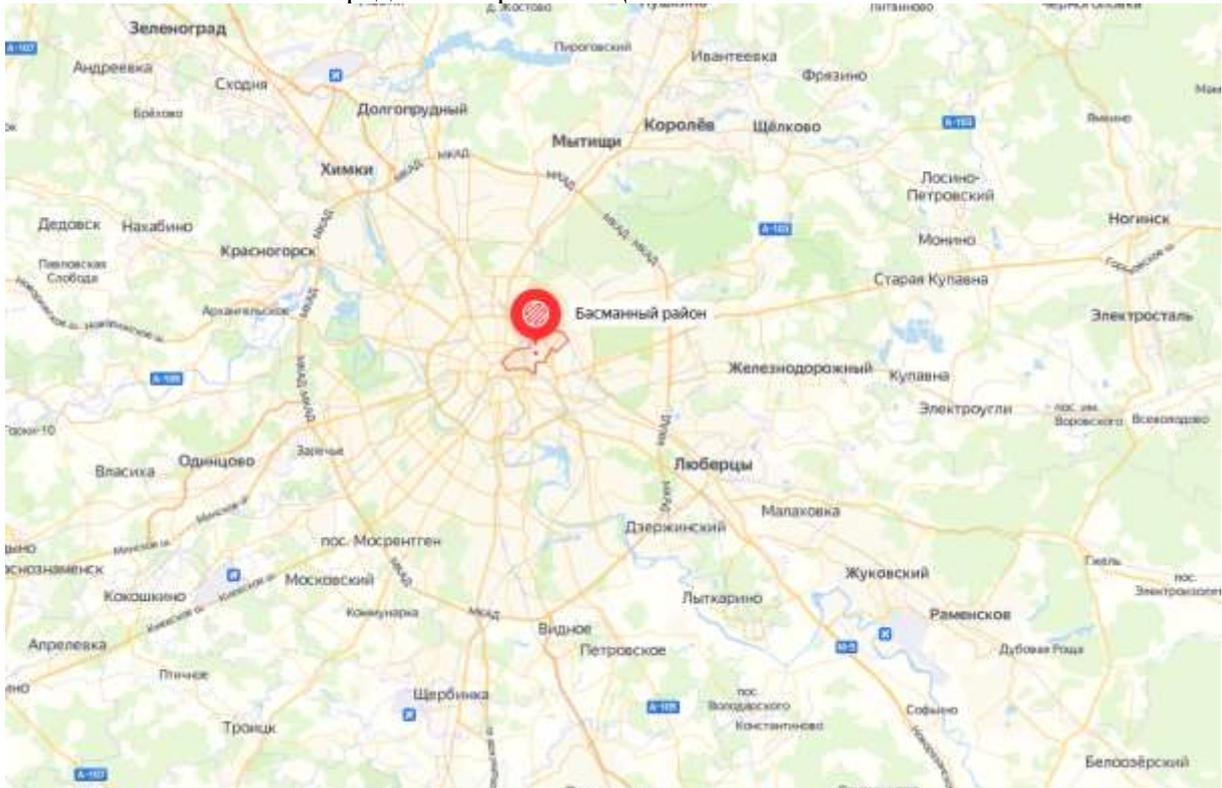


Рис. 16 Расположение границ Басманного района

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

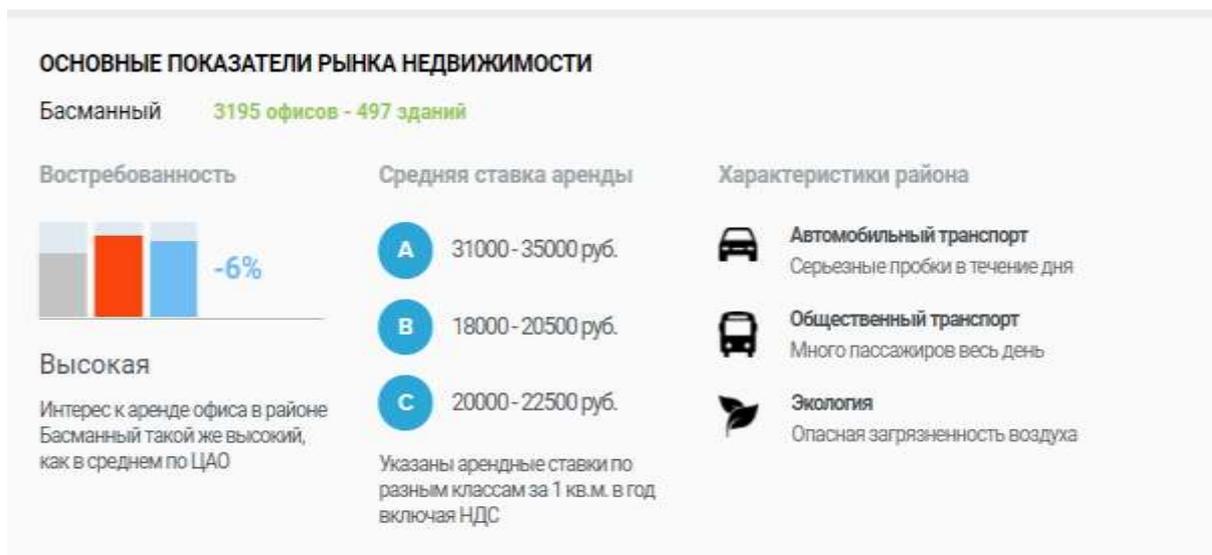


Рис. 17 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района¹¹

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. 8 Основные показатели рынка офисной недвижимости класса В+ в Басманном районе

Наименование	бизнес-центр «Виктория Плаза»	Бизнес-центр «Зенит-Интер II»	бизнес-центр «Денисовский», Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+, деловой центр «Платформа»	Бизнес-центр класса В+
Стоимость 1 кв.м., руб.	От 99 000	143 912	160 000	167 225	168 224
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	Москва, Денисовский переулок, 26	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Спартаковский пер., 2С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7, м. Бауманская · 15 мин. Пешком
Район расположения		в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, кв.м	2 515	1 088	4 047	2 990	2 259
Отделка		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества		В+	В+	В+	В+
Расстояние до метро	Бауманская · 6 мин. пешком	м. Бауманская, 10 мин пешком	м.Бауманская, 10 мин	м.Бауманская, 10-11 мин	м. Бауманская · 15 мин. Пешком
Источник информации	Компания ВеProfessional-Realty Т. 8916 614-77-01	OF.RU - агентство коммерческой недвижимости., т. 8 983 666-96-22	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Компания "КиК недвижимость", т.8 965 162-93-21	Собственник, т.8 966 064-03-42

Минимальная цена предложения объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет от 99 000 руб./кв.м. с НДС.

¹¹ Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmanny/>

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

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

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

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

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

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

- ВВП России по итогам текущего года может вырасти на 4–4,5%, следует из обновленного среднесрочного прогноза Центробанка. С учетом складывающейся ситуации в российской и мировой экономике, а также июльского решения ОПЕК+ о расширении добычи нефти Банк России прогнозирует рост ВВП в 2021 г. на 4,0–4,5%. В 2022–2023 гг. российская экономика, по прогнозу Банка России, будет расти на 2,0–3,0% ежегодно», — говорится в пресс-релизе ЦБ. В то же время регулятор повысил прогноз

инфляции в России. Так, по итогам года она может составить 5,7–6,2%, что значительно выше цели в 4%. В предыдущем прогнозе ЦБ указывал, что темп роста потребительских цен составит в декабре 4,7–5,2% по сравнению с тем же месяцем прошлого года.

- Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 1 полугодия 2021 года увеличился на 50% и составил 188 млрд руб. против 125 млрд руб. в январе-июне 2020 года. Рост по сравнению со значением в 1 полугодии 2019 года (94 млрд руб.) еще более существенный – в 2 раза. По итогам II квартала 2021 года объем инвестиций составил 117 млрд руб., что является максимальным квартальным значением за 3,5 года с конца 2017 года и в 2 раза превосходит показатель в аналогичном периоде прошлого года.
- 2021 год продолжает радовать высокой активностью арендаторов. Большею частью рекорды 2021 года – это отложенный спрос 2020 года и эффект реформации пространства арендаторами из-за гибридного формата работы. Гибкие офисы в этом году продолжают пользоваться популярностью
- Рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условий в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.
- В 2021 году ввод новых объектов может составить 650–690 тыс. м², где порядка 70% 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 восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 790–830 тыс. м². Несмотря на потенциально высокий показатель нового строительства, доля вакантных площадей в классах «А» и «В» будет не возрастать, а, наоборот, снизится.
- Минимальная цена предложения объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет от 99 000 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 «В+».

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. 9. 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. 10 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹²

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

¹² 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
<p>Метод относительного сравнительного анализа</p>	<p>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</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.</p> <p>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</p>
Количественные методы оценки		
<p>Метод регрессионного анализа</p>	<p>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</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.</p>
<p>Метод количественных корректировок</p>	<p>Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта</p>	<p>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</p>
Доходный подход		
<p>Метод прямой капитализации</p>	<p>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</p>	<p>Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию</p>

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по 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:

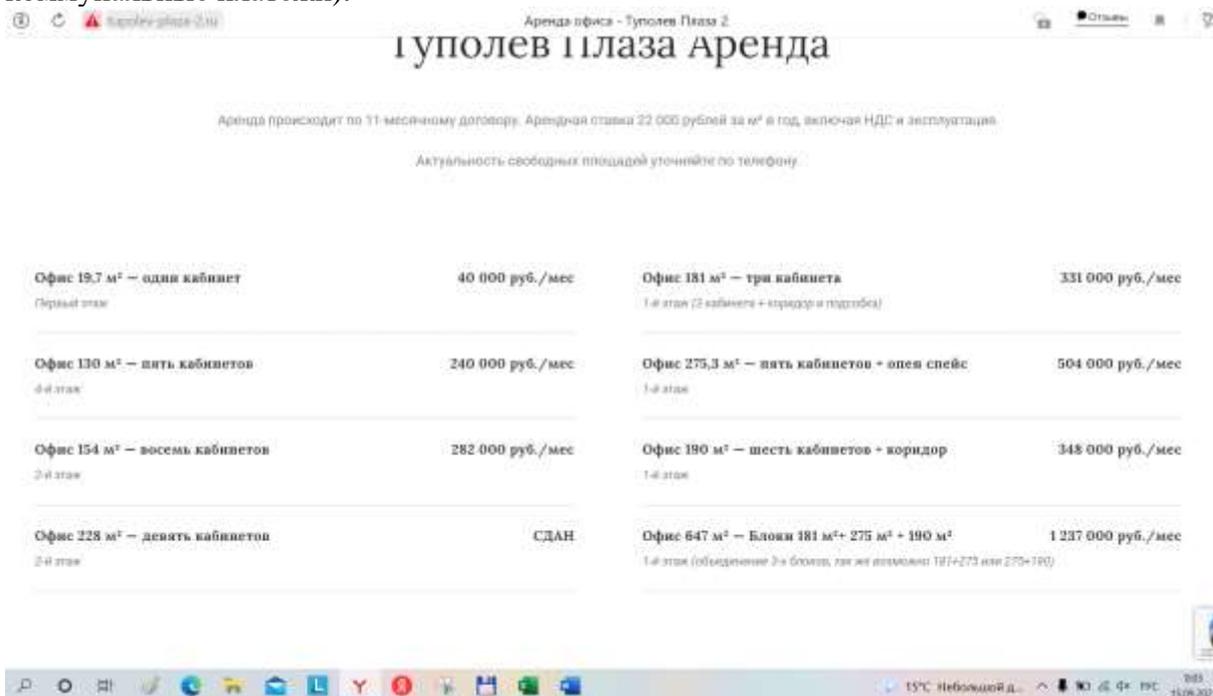
A – ставка арендной платы (годовая);

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).¹³



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. 11. Анализ площадей объектов оценки для определения арендопригодной площади¹⁴

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.

¹³ <http://tupolev-plaza-2.ru/arenda/>

¹⁴ Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

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) ¹⁵, рост арендных ставок за 2021 г. составит 2,2% в год. На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято сохранение данной величины.

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;

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.

На- число арендных периодов в году 12.

Согласно информации, представленной Заказчиком оценки, у объекта оценки здание (г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2.) коэффициент недозагрузки составляет на текущий момент 30%.¹⁶. 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 Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»¹⁷

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные 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 расходов¹⁸:

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

¹⁶ Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

¹⁷ 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)

¹⁸ 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)

Наименование	Постоянные операционные расходы:	Переменные операционные расходы:
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

Уровень операционных расходов определён на основе исследований канд. техн. наук Лейфера Л.А. (таблица 35)¹⁹

№	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

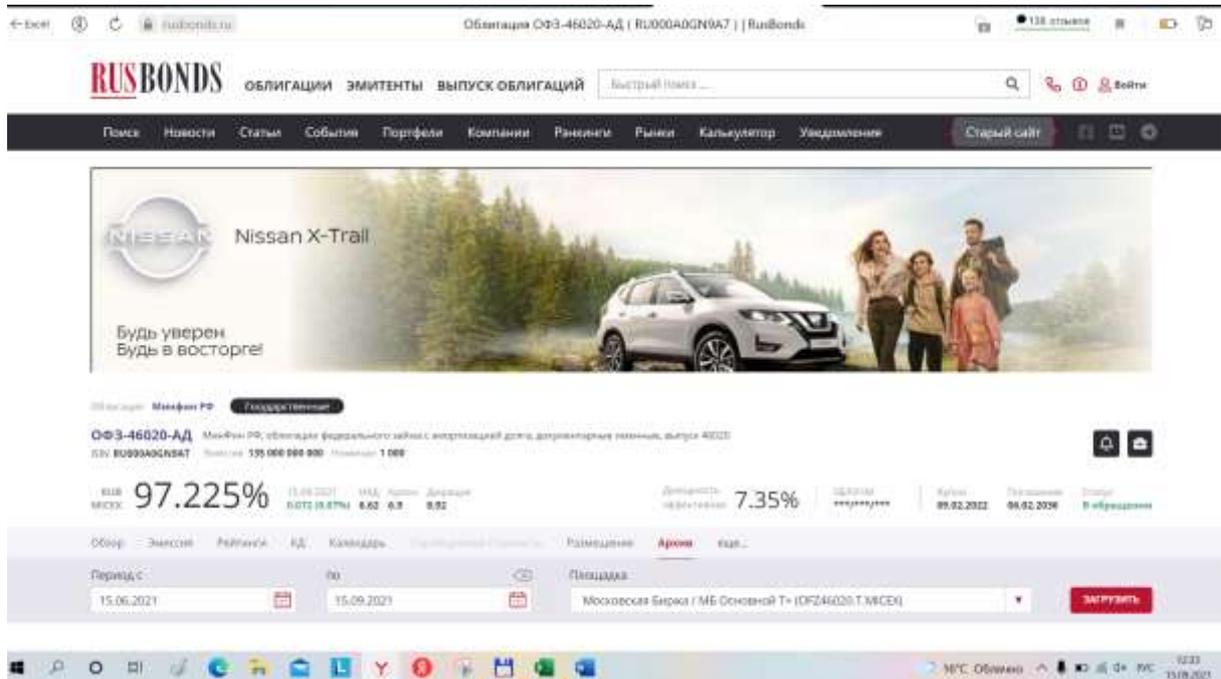
Существуют различные методики определения ставки дисконтирования. Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения ставки дисконтирования является кумулятивный метод. В основу данного метода положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей 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.

¹⁹ 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

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 7,35% на дату оценки.²⁰



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. 12 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	Степень 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										

²⁰ Источник информации: <https://rusbonds.ru/bonds/18936/archive>

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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										
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:

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

где: Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объектов оценки был определен исходя из исследований, проведенных канд. техн. наук Е.Е. Яскевичем²¹. В расчётах было принято значение, равное 5 месяцам. Показатель определён по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и, связанном с этим, падением активности рынка коммерческой недвижимости.

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%²². Так как объект оценки приносит устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

²¹ Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №28) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 – 63 с.

²² Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с. (страница 104)

Табл. 13. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка (Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению)	7,350%
Премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости	3,20%
Премия за низкую ликвидность	3,06%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,60%

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;

Скап – ставка капитализации.

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

$$R = R_d - g, \text{ где:}$$

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 прогнозируемом 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. 14 Расчет стоимости объекта оценки методом ДЦП. 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	0,146	0,146	0,146	0,146
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,1480	0,7960	1,7960	2,2960
Фактор текущей стоимости	0,9800	0,8972	0,7829	0,7313
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	87 649 662	108 071 882	104 127 677	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	299 849 221	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	801 665 539	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	1 101 515 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	917 929 000	-	-	-

Табл. 15 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	0,146	0,146	0,146	0,146
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,14800	0,79600	1,79600	2,29600
Фактор текущей стоимости	0,9800	0,8972	0,7829	0,7313
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	9 023 170	9 076 367	8 094 437	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	26 193 974	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	62 318 022	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	88 512 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	73 760 000	-	-	-

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.²³

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.

²³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611

Табл. 16 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 «АФИ на Павелецкой», Бизнес-центр класса В+	бизнес-центр «Денисовский», Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+, деловой центр «Платформа»	Бизнес-центр класса В+, бизнес-центр «Новорогожский»
Цена за 1 кв.м. с НДС	160 000	160 000	167 225	150 000
Адрес	Москва, Павелецкая набережная, 8	Москва, Денисовский переулок, 26	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Спартаковский пер., 2С1	Москва, Рабочая улица, 93 с1
Район расположения	в пределах ТТК	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	16 024	4 047	2 990	13 400
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В+	В+
Расстояние до станции метро	м.Тульская, 15 мин пешком	м.Бауманская, 10 мин	м.Бауманская, 10-11 мин	м. Площадь Ильича → 18 мин пешком
Источник информации	https://fortexgroup.ru/bc/afi-na-paveletskoy/prodazha-ofisa/16024-222515/#type=po%7Cmap=	https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/prodazha-ofisa/4047-488815/#type=po%7Cmap=5000	https://www.cian.ru/sale/commercial/259352368/	https://fortexgroup.ru/bc/novorogozhskiy/prodazha-ofisa/13400-447518/#type=po%7Cmap=
Контакты	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Компания "КиК недвижимость", т.8 965 162-93-21	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65

Табл. 17 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	160 000	160 000	143 912	168 224
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1 Площадь Ильича 5 мин. Пешком Римская 5 мин. Пешком	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1	г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7, м. Бауманская · 15 мин. Пешком
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	1 088	2 259
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В+	В+
Расстояние до станции метро	пешком Римская 5 мин	м. Римская · 6 мин. пешком	м. Бауманская, 10 мин пешком	м. Бауманская · 15 мин. Пешком
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/244075584/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252129477/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243804506/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228810440/
Контакты	MATTIS GROUP, Агентство недвижимости, т. 8 906 030-34-11	МаксИнвест Недвижимость Агентство недвижимости +7 992 555-06-03	OF.RU - агентство коммерческой недвижимости., т. 8 983 666-96-22	Собственник, т.8 966 064-03-42

Табл. 18 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.		160 000	160 000	167 225	150 000
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.		160 000	160 000	167 225	150 000
Условия финансирования		собственные средства				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	160 000	167 225	150 000
Условия продажи		без рассрочки				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	160 000	167 225	150 000
Условия рынка (время предложения)		Сент 2021				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	160 000	167 225	150 000
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
	руб./кв.м.		-15 360,0	-15 360,0	-16 053,6	-14 400,0
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		144 640	144 640	151 171	135 600
Земельный участок		долгосрочная аренда				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		144 640	144 640	151 171	135 600
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.		144 640	144 640	151 171	135 600
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	Москва, Павелецкая набережная, 8	Москва, Денисовский переулок, 26	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Спартаковский пер., 2С1	Москва, Рабочая улица, 93 с1
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.		144 640	144 640	151 171	135 600
Расстояние до метро		м. Бауманская (10-15 минут пешком)	м.Тульская, 15 мин пешком	м.Бауманская, 10 мин	м.Бауманская, 10-11 мин	м. Площадь Ильича → 18 мин пешком
Корректировка			0%	0%	0%	+24%
	руб./кв.м.		0	0	0	+32 544
Скорректированная цена	руб./кв.м.		144 640	144 640	151 171	168 144
Общая площадь		12 051,2	16 024,0	4 047,0	2 990,0	13 400,0
Корректировка	%		+3%	-12%	-15%	+1%
	руб./кв.м.		+4 339	-17 357	-22 676	+1 681
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 979	127 283	128 496	169 825
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.		148 979	127 283	128 496	169 825
Качество отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 979	127 283	128 496	169 825
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.		148 979	127 283	128 496	169 825
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.		148 979	127 283	128 496	169 825
Средняя стоимость 1 кв.м. с НДС (20%), руб.			143 646			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.			1 731 107 000			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, без НДС, руб.			1 442 589 000			

Табл. 19 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.		160 000	160 000	143 912	168 224
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.		160 000	160 000	143 912	168 224
Условия финансирования		собственные средства				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	160 000	143 912	168 224
Условия продажи		без рассрочки				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	160 000	143 912	168 224
Условия рынка (время предложения)		Сент. 2021				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	160 000	143 912	168 224
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
	руб./кв.м.		-15 360,0	-15 360,0	-13 815,6	-16 149,5
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		144 640	144 640	130 096	152 074
Земельный участок		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.		144 640	144 640	130 096	152 074
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.		144 640	144 640	130 096	152 074
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	Г.Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1	Г.Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1	"г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7,
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.		144 640	144 640	130 096	152 074
Расстояние до метро		м. Бауманская (10 -15 минут пешком)	М. Римская 5 мин Пешком	м. Римская · 6 мин. пешком	м. Бауманская, 10 мин пешком	м. Бауманская · 15 мин. Пешком
Корректировка			0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		144 640	144 640	130 096	152 074
Общая площадь		969,0	717,0	1 250,0	1 088,0	2 258,9
Корректировка	%		-3%	+3%	+1%	+10%
	руб./кв.м.		-4 339	+4 339	+1 301	+15 207

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		140 301	148 979	131 397	167 282
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.		140 301	148 979	131 397	167 282
Качество отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		140 301	148 979	131 397	167 282
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.		140 301	148 979	131 397	167 282
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.		140 301	148 979	131 397	167 282
Средняя стоимость 1 кв.м. с НДС (20%), руб.			146 990			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.			142 433 000			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			118 694 000			

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)²⁴. Показатель определен по среднему значению.

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные 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.

Корректировка на вид права на земельный участок представлено в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр.51, табл. 24).²⁵.

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

²⁵ 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) ²⁶.

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. ²⁷

	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.

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 <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) ²⁸.

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) ²⁹.

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

²⁹ 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)³⁰.

³⁰ 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. 20. 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.	143 646	146 990
Дисперсия (объекты аналоги)	403683732,92	234535251,58
Среднее квадратическое отклонение.	20091,9	15314,5
V коэффициент вариации	14,0%	10,4%

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 аналогов³¹

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.

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

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

Табл. 21 Результаты расчетов по подходам, без НДС

Наименование показателя	Ед.из м	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17
Сравнительный подход	руб.	1 442 589 000	118 694 000
Доходный подход	руб.	917 929 000	73 760 000

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.

³¹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

Табл. 22 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	1 442 589 000	0,4	577 035 600	118 694 000	0,4	47 477 600
Доходный подход	917 929 000	0,6	550 757 400	73 760 000	0,6	44 256 000
Рыночная стоимость, округленно руб.		-	1 127 793 000	-	-	91 734 000

Табл. 23 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	1 127 793 000
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	91 734 000

Оценщик



Волокитина А.А.

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

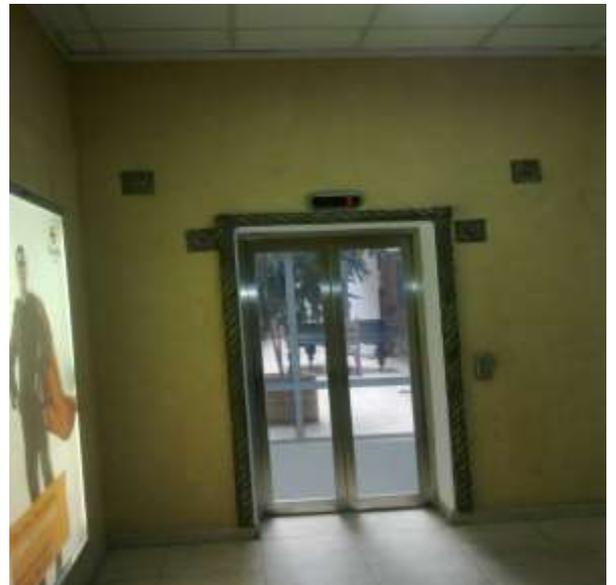


Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования

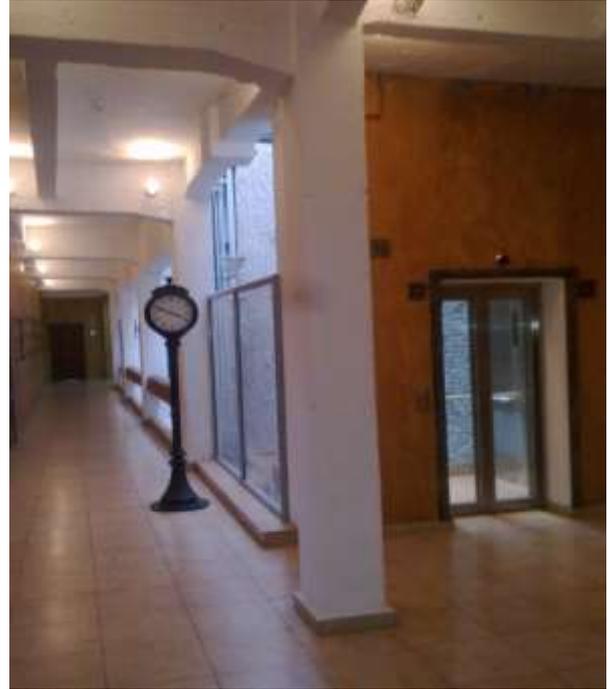


Фото 10. Помещения общего пользования

Аналитическая информация

The screenshot shows a real estate listing on the website fortexgroup.ru. The listing is for the sale of an office building located in the business center 'AFI on Pavlovskaya' in Moscow. The main details are:

- Title:** Продажа офиса 16024 кв.м в бизнес-центре «АФИ на Павелецкой»
- Price:** 2.56 млрд ₹ (160 000 ₹ за м²)
- Location:** Москва, Павелецкая набережная, 8
- Rating:** 7.6 рейтинг бизнес-центра
- Phone:** +7 (495) 255-09-65
- Commission:** БЕЗ КОМИССИИ
- Buttons:** Записаться на просмотр, Получить презентацию
- Additional Info:** ID: 222515, 09.09.2021

At the bottom of the listing, there is a table with the following data:

Площадь	Планировка	Состояние	Этаж
16024 кв. м	Смешанная	Готово к въезду	1 - 8

The website interface includes a navigation bar with 'офисы.онлайн', 'Аренда', 'Продажа', 'Избранное', 'Поиск', 'Разместить объявление', and 'Личный кабинет'. The browser address bar shows the URL and the listing title.

fortelgroup.ru Продажа офиса 4047 кв.м в бизнес-центре «Денисовский» на Бауманской -1 - 5 этаж, Готово к въезду, от со...

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление Личный кабинет

Главная → Бизнес-центры Москвы → Продажа офиса на Бауманской → Бизнес-центр «Денисовский»

Продажа офиса 4047 кв.м в бизнес-центре «Денисовский»

670 млн ₽ 165 600 ₽ за м² ★ В избранное

Москва, Денисовский переулок, 26 [показать на карте](#) Бауманская → 10 мин. пешком

8.1 рейтинг бизнес-центра

13/15

показать все фото

Площадь	Планировка	Состояние	Этаж
4047 кв. м	Смешанная	Готово к въезду	-1 - 5

670 млн ₽ БЕЗ КОМИССИИ

165 600 ₽ за м²

+7 (495) 255-09-65

Сообщите контактному лицу, что вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

Записаться на просмотр

Получить презентацию

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

ID: 488015 14.09.2021

16°C Облачно 9:26 15.09.2021

fortelgroup.ru Продажа офиса 13400 кв.м в бизнес-центре «Новорогожский» на Площади Ильича, 1 - 4 этаж, Готово к въез...

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офиса АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК Разместить объявление ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Главная → Бизнес-центры Москвы → Продажа офиса на Площади Ильича → Бизнес-центр «Новорогожский»

Продажа офиса 13400 кв.м в бизнес-центре «Новорогожский»

2.01 млрд ₽ 150 000 ₽ за м² ★ Избранное

Москва, Рабочая улица, 93 с1 [показать на карте](#) 📍 Площадь Ильича → 18 мин пешком

7.2 рейтинг бизнес-центра

показать все фото

Площадь	Планировка	Состояние	Этаж
13400 кв. м	Смешанная	Готово к въезду	1 - 4

2.01 млрд ₽ БЕЗ КОМИССИИ

150 000 ₽ за м²

+7 (495) 255-09-65

Соблюдите контактное лицо, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

[Записаться на просмотр](#)

[Получить презентацию](#)

Мгновенно получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

ID: 447518 10.09.2021

14°C Облачно 9:55 15.09.2021

The screenshot shows a real estate listing on the website ciar.ru. The main title is "Офис (В+), 2 990 м²" (Office (B+), 2,990 m²) located in the "Платформа" business center. The address is "Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Спартаковский пер., 2С1". The listing price is 500,000,000 RUB, with a price per square meter of 167,225 RUB. The listing includes a "Онлайн-показ" (Online viewing) button, a "Следить за изменением цены" (Track price changes) option, and a note that "Включены НДС" (VAT included). The listing is from the "КИМ недвижимость" (KIM Real Estate) agency, which has been on the market since 2005 and has handled 549 objects. A contact number is provided: +7 965 162-93-21. There is a "Написать сообщение" (Write message) button. A large photograph of the building is shown, along with a "15 фото" (15 photos) indicator. At the bottom of the page, there is a cookie consent banner and a Windows taskbar showing the date as 15.09.2021 and the time as 12:15.

www.cian.ru Купить здание 1250м² Новорогожская ул., 11С1, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Площадь Ильича - база ЦИАН, объявл...

200 000 000 Р ↑

160 000 Р за м²

MATTIS GROUP

Опытный PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 58 объектов

+7 906 030-34-11

Покажите, сколько вы готовы заплатить за это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Специалист работает с 09:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните завтра:
+79060303411

РЕКЛАМА

Офисы класса А от 98,8 м²
Продана готовый офис от 195 000 Р/м² в DM Tower! Панорамные виды на Москву реку. Полотна 4 м, пропускная система 24/7, сдача в 2021г.
+7(495) 125-02-91

Экспресс-оценка ООО «ДМ Таун». Проводит декларацию на сайте наш.директ

1250 м² 4 этажа В+

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) **Принять**

16°C Небольшой д... 22:56 14.09.2021

Купить здание 1250м² Новорогожская ул., 11С1, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Римская - база ЦИАН, объявление...

вчера, 12:27 171 просмотр, 1 за сегодня

Здание (В+), 1 250 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 11С1. [На карте](#)

Римская - 6 мин. пешком Площадь Ильина - 7 мин. пешком
 Москва-Товарная - 14 мин. пешком

[В избранное](#)



34 фото

200 000 000 Р

160 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

МаксИнвест Недвижимость
ИМО
✓ [Документы агентства проверены](#)
Агентство недвижимости
[Еще 36 объектов](#)

+7 917 509-81-52

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

 РЕКЛАМА
Старт продаж. Доходность до 15%
Бизнес-кадровый класс. Стоимость от 15 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А»
+7 (495) 126-54-30

Мы используем файлы cookie. [Согласие об использовании](#) [Принять](#)

16°C. Небольшой д... 22:46 14.09.2021

← ⑧ ↻ [www.stan.ru](#) Продажа здание 1084м² Старая Басманная ул., 38/2С1, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Бауманская - база ЦИАН, объявление.. 5K отзмов

вчера, 13:56 234 просмотра, 2 закладки Платное

Здание (В), 1 084 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1 [На карте](#)

М Бауманская - 10 мин. пешком М Красные ворота - 15 мин. пешком

В избранное



12 фото

156 000 000 Р ↑ ↓

143 912 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

OF RU - коммерческая недвижимость

Опытный ИРМО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1174 объекта

+7 983 666-96-22

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕЗУЛЬТАТ
Бизнес-центр «Прим-Тайм»

Мы используем файлы cookie. [Согласие об использовании](#) Принять

14°C Небольшой д... 15/09/2021

Продаю здание 2258,9м² Переведенский пер., 13С7, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Сокольники - база ЦИАН, объ...

вчера, 15:39 637 просмотров, 3 за сегодня

Здание (В), 2 258,9 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведенский пер., 13С7 [На карте](#)

🚶 Сокольники · 6 мин. на транспорте 🚶 Бауманская · 16 мин. пешком
🚶 Электрозаводская · 16 мин. пешком

📌 В избранное

380 000 000 ₽

169 224 ₽ за м²

ID 50503493

+7 966 064-03-42

📧 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении почтовый ящик номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

11 фото

РЕКЛАМА

STUDIO #12

Лофты от 230 850 ₽/м²

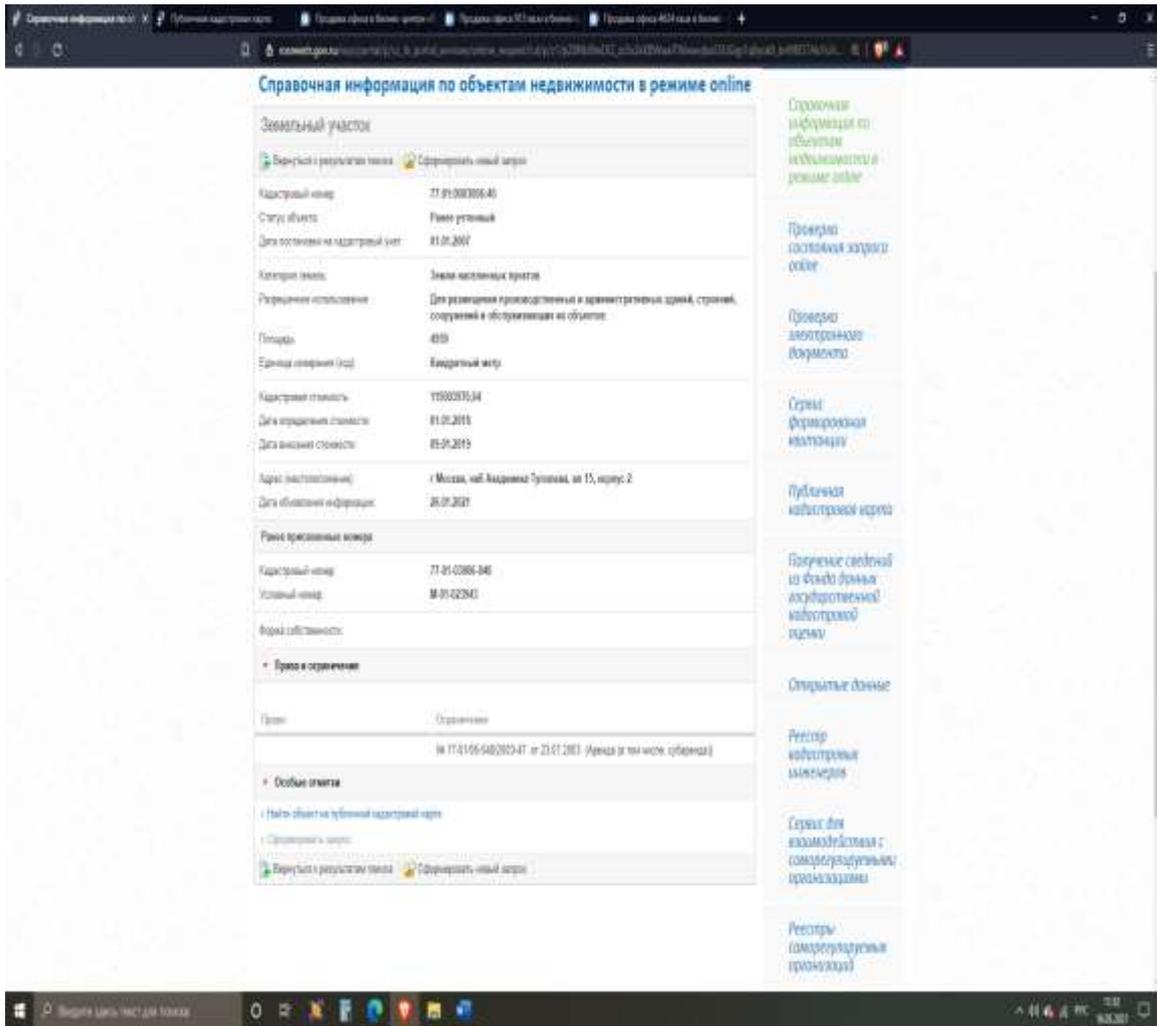
Готовые 2-уровневые апартаменты от 107 м² в лофт-квартале Studio #12! Только в сентябре скидки 10%! Покровское остекление, высота до 7 м. +7 (495) 180-36-51

Лофт-квартал Studio #12. Застройка АО «МетМорФабрика». Аванс до 30.09.2021. Подробности на сайте loftstudio12.ru

Мы используем файлы cookie. [Согласие об использовании](#) [Принять](#)

15°C Понеделье до... 23:28 14.09.2021

Данные кадастрового учета (РОСРЕЕСТР)



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	77-01-0080040
Статус участка	Резерв участка
Дата постановки на кадастровый учет	01.06.2011
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и объектов на участке
Площадь	4959
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровый стоимость	11500000,04
Дата определения стоимости	01.01.2015
Дата взыскания стоимости	05.09.2015
Адрес (назначение)	г. Москва, мкр. Андреево-Трубино, кв. 15, корпус 2
Дата объявления информации	26.09.2021

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	77-01-0080040
Участковый номер	00-01-022943

Вид собственности

Права и ограничения

Право: Ограничено

№ 11:4195-50/2019-47 от 23.01.2019 (Арест и ограничение)

Особые отметки

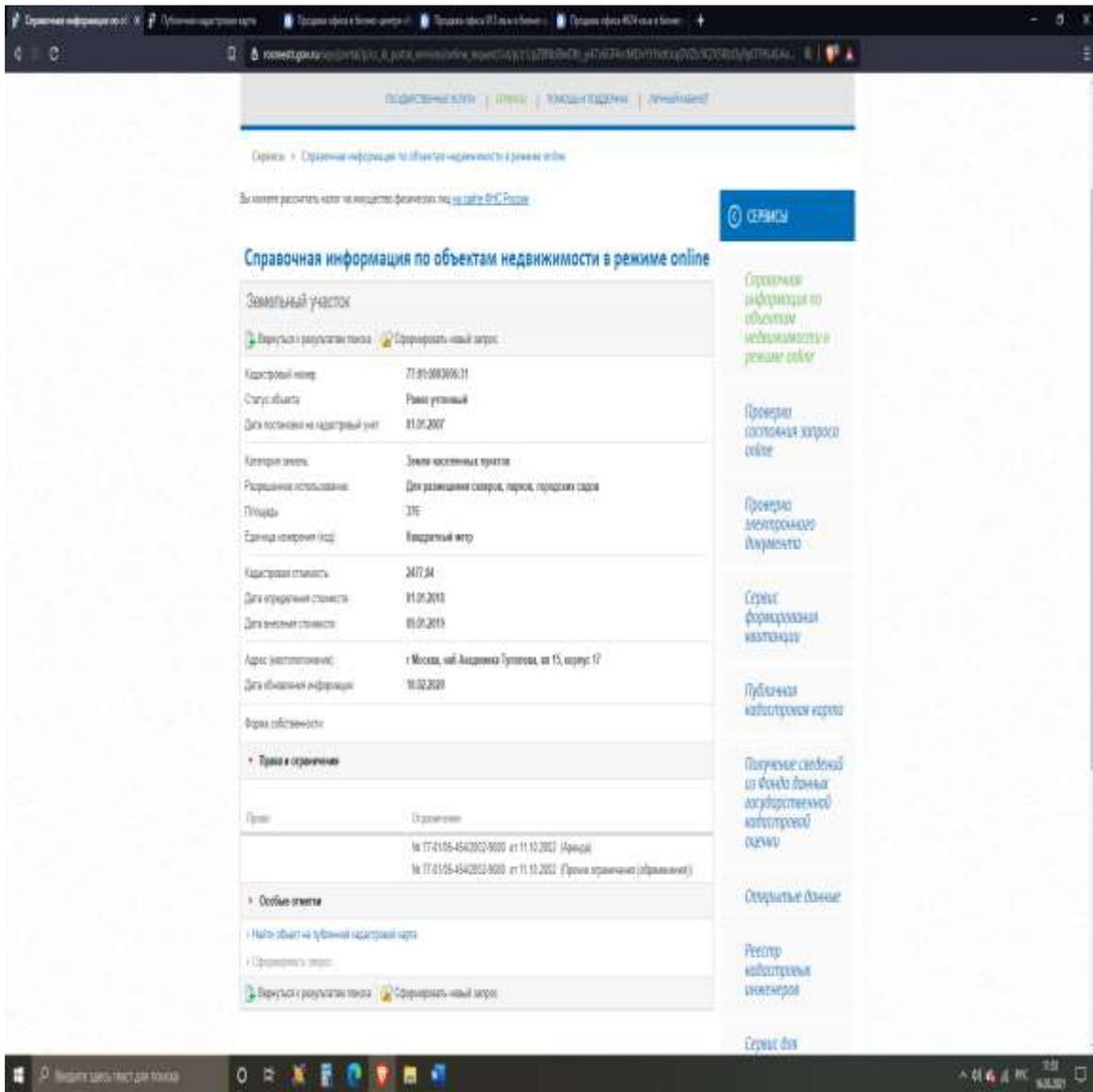
Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать карту

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

- Принять составную кадастровую запись
- Проверить актуальность документов
- Сервис формирования квитанций
- Публичная кадастровая карта
- Принятие сведений из фискального документа государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых изменений
- Сервис для взаимодействия с государственными организациями
- Регистры (самостоятельно формируются)



Справка > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать кадастровую стоимость физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	77:01:00800011
Статус участка	Резерв участка
Дата постановки на кадастровый учет	01.01.2007
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, парков, парковых зон
Площадь	236
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	2407,84
Дата определения стоимости	01.01.2010
Дата внесения стоимости	09.01.2010
Адрес (местоположение)	г Москва, м-н Академический, вл 15, корпус 17
Дата обновления информации	10.02.2020

Форма собственности

Права и ограничения

Права	Ограничения
№ 77:01:05-45/02/02-0000 от 11.10.2007 (Архив)	
№ 77:01:05-45/02/02-0000 от 11.10.2007 (Прочие ограничения (обременения))	

Особые отметки

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр коллективных инвесторов
- Сервис для

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77-01-008006-1001
Статус объекта:	Решен утилитарный
Дата постановки на кадастровый учет:	20.05.2012
Площадь ООС:	12671
Единица измерения (ЕИО):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	112980708,54
Дата введения стоимости:	15.05.2020
Дата отмены стоимости:	11.08.2020
Адрес (назначение):	г Москва, в/д Андреевка Громова, д. 11, стр. 2
ООС Тип:	Земли (назначение: другие, Земель)
ООС Знакомость:	3
ООС Матрица/планы:	Эквивалентные
ООС Этаж в эксплуатации:	10/2
ООС Завершено строительство:	10/2
Дата обновления информации:	01.01.2021

Решен утилитарный объект

Автоматный номер:	100074
Автоматный номер:	41-206-062-00045100
Основной номер:	34850

Формы собственности:

Права и ограничения

Опись:	10/2 (земельные)
	№ 77-77/006-77/008006/2016-0062 от 30.07.2016 (Фонды в том числе, субаренда)
№ 77-77-10/02/0009-102 от 29.09.2019 (Общая долевая собственность)	№ 77-01-008006-1001-710/1/2016-7 от 09.05.2016 (Фонды в том числе, субаренда)
	№ 77-77-10/02/0009-102 от 29.09.2019 (Доверительное управление)

Дополнительно

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверить (основная карта) объект

Проверить (аэрофото) объект

Сервис геопривязки фотографий

Публичная кадастровая карта

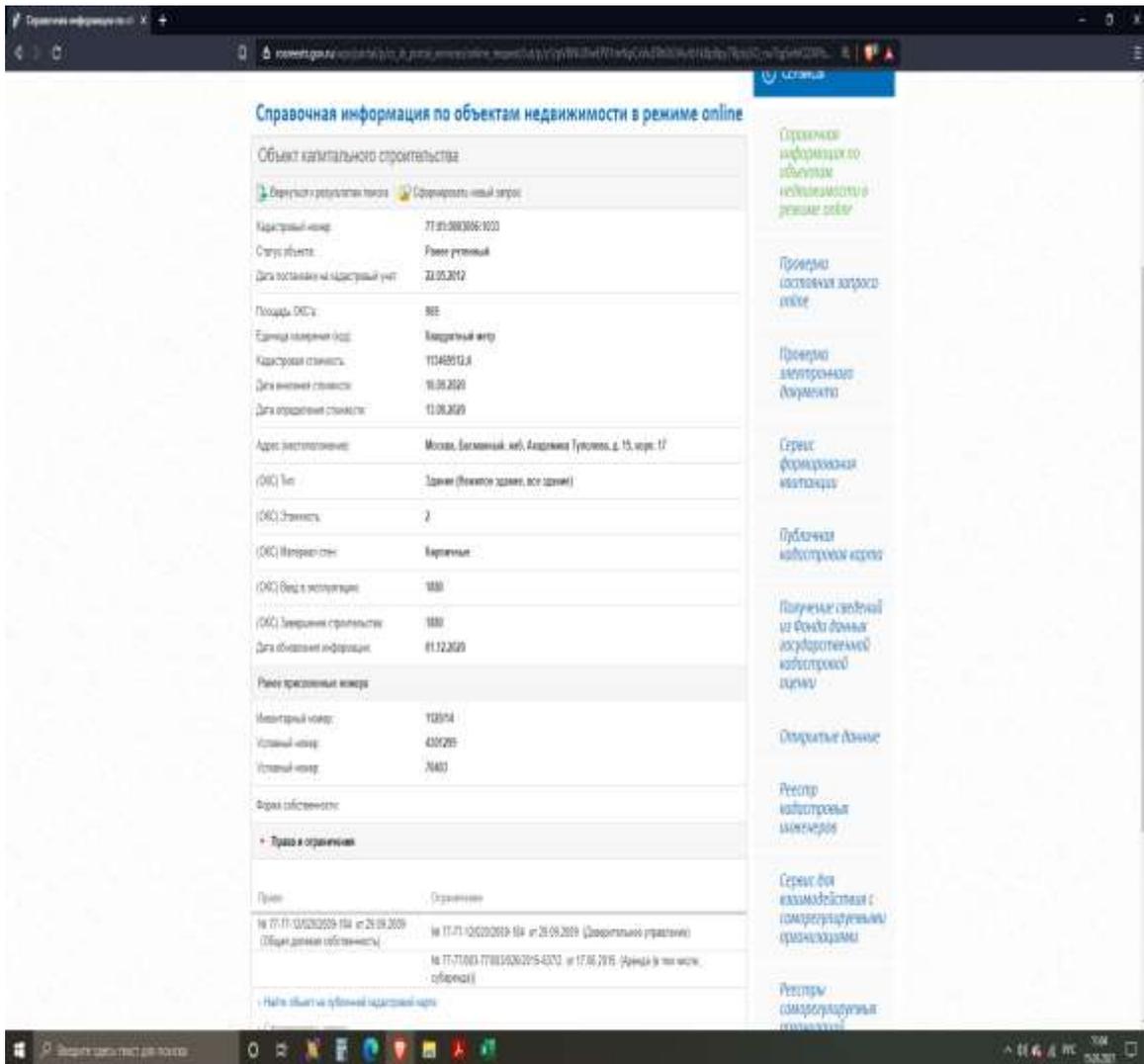
Получение сведений из ФМБА формы государственной кадастровой карты

Сторонние данные

Регистр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с государственными организациями

Регистры (самостоятельные организации)



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	77-01-0083046-003
Статус объекта	Разное учётный
Дата постановки на кадастровый учёт	23.05.2012
Площадь ООС*	988
Единица измерения ООС	Кадастровый метр
Кадастровая стоимость	110468912,8
Дата внесения стоимости	18.06.2019
Дата изменения стоимости	13.06.2020
Адрес местоположения	Москва, Беломосковский, мкр, Андреевка Тульская, д. 15, стр. 12
ООС Тип	Здание (любая часть, все здания)
ООС Этажность	2
ООС Назначение	Жилые
ООС Вид в эксплуатации	ИЖС
ООС Завершено строительство	ИЖС
Дата обновления информации	01.12.2020

Ранее предоставленные номера

Кадастровый номер	123574
Идентификационный номер	430295
Идентификационный номер	7483

Форма собственности

Права и ограничения

Привлечение	Ограничено
№ 17-11-12/02/059-18/ от 29.09.2019 (Общая долевая собственность)	№ 17-11-10/02/059-18/ от 29.09.2019 (Доверительное управление)
№ 17-11/003-17/01/02/015-02/3 от 17.06.2016 (Фундамент на праве собственности)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Сторонние сервисы:

- Сторонние сервисы по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка постановки запроса online
- Проверка электронной документации
- Сервис формирования квитанции
- Публичный кадастровый сервис
- Получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости
- Сторонние данные
- Регистр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с государственными организациями
- Регистры саморегулируемых организаций

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

Зависе	Всего листов выписки:	Всего листов выписки:
Лист № _____	Всего листов выписки:	Всего листов выписки:
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908	77-01-0003006-1033	77-01-0003006-1033
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003006	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012	
Равке присвоения государственной учетной номер:	4301299	
Адрес:	105005 Москва, р-н Басманный, наб Академика Туполева, д 15, корп 17	
Площадь, м²:	969.0	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	давшие 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:	давшие отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	давшие отсутствуют	
Получатель выписки:	Сергей Мислав 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 № 28.04.2017	Раздел 2
№ 77/100/336/2017-2908	№ 77-01/0003/006:1033
Кадастровый номер	77-01/0003/006:1033
Всего листов выписки	Всего листов выписки
Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
Всего листов выписки	Всего 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	Договор аренды от 19.12.2014 №Т/14-68/ИС совместно с Дополнительными соглашениями от 10.02.2015, от 24.04.2015
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	Доверительное управление зданием площадью 969 кв.м. ВСЕ ОБЪЕКТ
номер государственной регистрации:	этаж тех. - комнаты с 1 по 13; этаж х - комнаты с 1 по 13; этаж 1 - комнаты с 1 по 15
4.1.2. Недвижимость:	29.09.2009
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	77-77-12/020/2009-184
основание государственной регистрации:	с 30.07.2009 по 29.07.2024
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альда-Финанс", ИНН: 7725794226
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости государственной регистрации в силу закона согласия третьего лица, органа:	Гривина доверительного управления, зарегистрированы ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94/09861. 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.
РЕГИСТРАТОР	данных отсутствуют

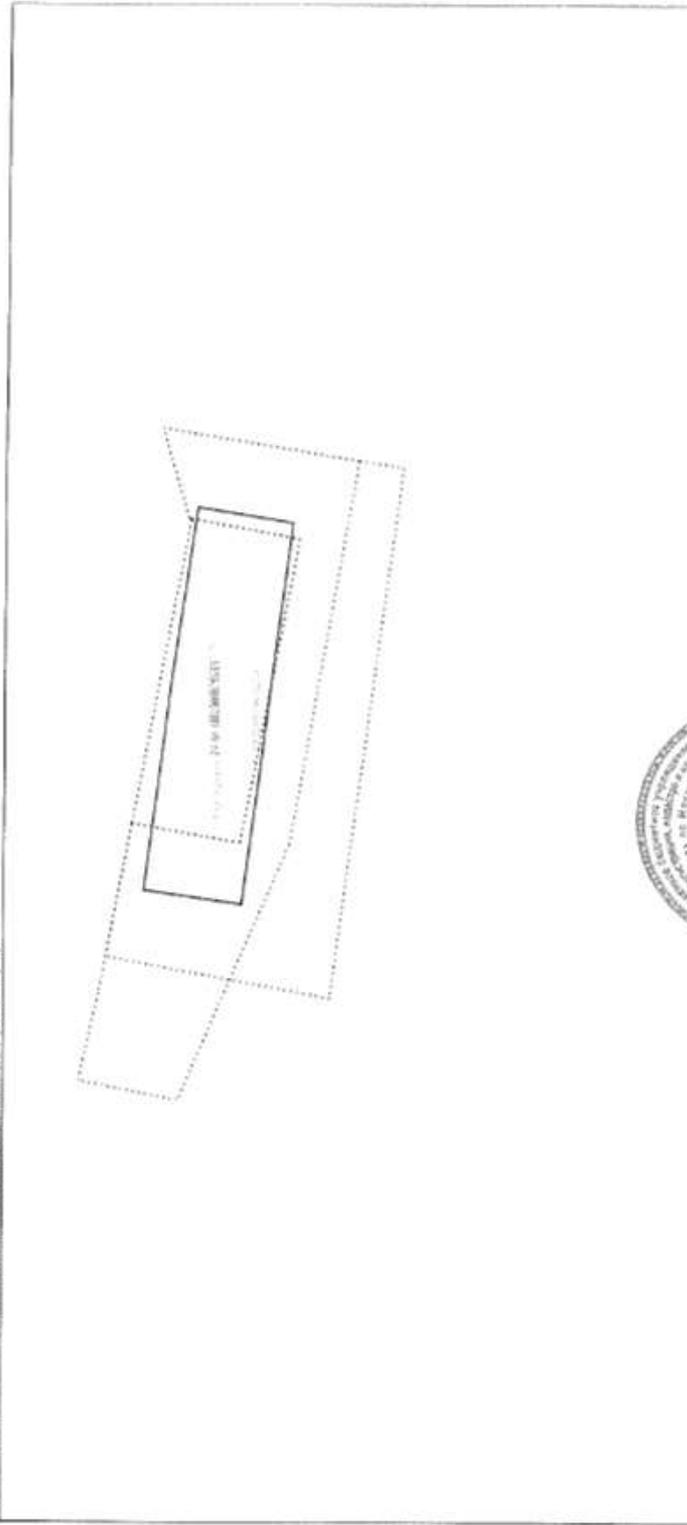


Раздел 4

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

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



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР

Данные земельного участка: _____



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:
Задание

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			
Ранее 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: Сидоров Максим Александрович			
РЕГИСТРАТОР			



Раздел 2

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

Звание	
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 Община с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Фрэнс"
3. Документы-основания:	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
ИНС:	Адрес: г.б. Академика Тухтеева, 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
лицо, 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
ИНС:	Договор аренды от 19.12.2014 № Г14-68/НС совместно с Дополнительным соглашением 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
лицо, 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
ИНС:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альпа-Фрэнс", ИНН: 7725794226
дата государственной регистрации:	Правом доверительного управления, зарегистрированное ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861.
срок, на который 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.
основание государственной регистрации:	лицо отсутствует
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	лицо отсутствует
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований статьи 16.1 Закона от 30.06.2013 № 102-ФЗ:	лицо отсутствует
7. Сведения о наличии ограничений на регистрацию прав в силу закона соглашения третьего лица, органа:	лицо отсутствует

РЕГИСТРАТОР



Раздел 4

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

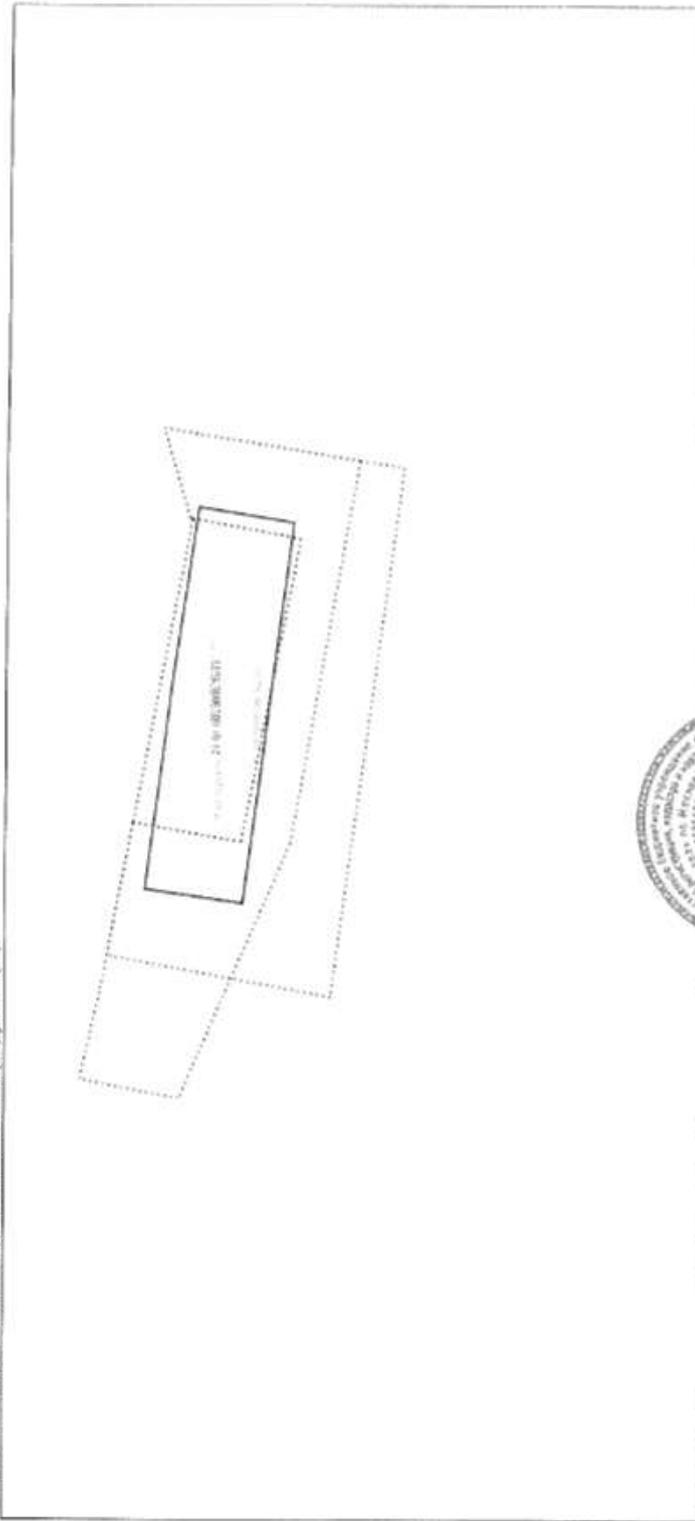
Владелец _____

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, ком. 4В, тел. 8 (495) 269-00-50,
ИНН 7725794226, ОГРН 1137746502706

Исх. № Т-01-150921
от 15 сентября 2021 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ИТ 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.

Договор аренды 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика

 **АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

**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



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:



Консалт Лабзин А.Ф./

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



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 03995/776/0000004/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 03995/776/0000004/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Волокитина Александра Алексеевна**
Местонахождение: **МО, г.Подольск, ул. Академика Доллежала, д. 31, кв. 89**
ИНН: **251201261026**

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек) рублей.

Франшиза: Не установлена.

Полис № 03995/776/0000004/20

Страховщик

Страхователь



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»



/ Лихачева М.В./

Страхователь:

/ Волокитина А.А./

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



