



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 14ДП-ЛТ/Т-20/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: 17 сентября 2020 г.

Дата составления отчёта: 17 сентября 2020 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2020 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 №14 от 14 сентября 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 14ДП-ЛТ/Т-20/О

Дата проведения оценки: 17 сентября 2020 г.

Дата составления: 17 сентября 2020 г.

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

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/00002/20 от 15 января 2020 г. Срок страхования с 17 января 2020 г – 16 января 2021 г.

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 093 092 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	89 171 000,00

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

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

Генеральный директор
ООО Аудиторско-оценочная компания «ЛТ консалт»



17 сентября 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	6
1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки	8
1.4. Заявление Оценщика	9
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	9
2.1. Объем и этапы исследования.....	9
2.2. Используемая терминология	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	13
3.3. Оцениваемые права	14
3.4. Анализ местоположения	14
3.5. Классификация объектов оценки	16
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	16
4.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	16
4.2. Инвестиции в недвижимость	19
4.3. Рынок офисной недвижимости г.Москвы	21
4.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы	28
4.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости.....	31
4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации	33
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	35
6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости	35
6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	37
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	38
7.1. Определение горизонта и шага расчета.....	38
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода	39
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода	39
7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).	41
7.5. Определение чистого операционного дохода.	43
7.6. Определение ставки дисконтирования	43
7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости)	46
7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.....	47
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода.....	47
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	48
8.1. Выбор единиц сравнения	49
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	50
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	50

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	59
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	65
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	89

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №14 от 14 сентября 2020 г., к Договору № ЛП/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 092 555 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	91 470 000,00	
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС), руб.:	-		
Затратного подхода	Не использовался		
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	882 541 000	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	108 636 000	
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	882 541 000	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	76 195 000	
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 093 092 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	89 171 000,00	
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 №14 от 14 сентября 2020 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Общая долевая собственность</p> <p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Аренда. Доверительное управление</p>		
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».		
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».		
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость		
Дата осмотра	17 сентября 2020 года		
Дата оценки:	17 сентября 2020 года		
Период проведения оценки:	14 -17 сентября 2020 года.		
Дата составления отчета:	17 сентября 2020 года		
Вид отчета	Полный письменный отчет.		
Дополнительные требования к заданию на оценку:			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость объектов оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Предполагалось, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. • Все расчеты и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на 		

	<p>рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> Обременения в виде аренды и доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объектов оценки. Оценка объектов недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2 Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17 <ul style="list-style-type: none"> Выписки из ЕГРН (копии) Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки. Извлечение из технического паспорта
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 Стандарты и правила СМАО. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Табл. 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 785250001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24</p> <ul style="list-style-type: none"> Телефон: 8 (495) 269-00-50 e-mail: main@alvafinance.ru, http://alvafinance.ru/
Реквизиты	<p>р/с 40701810600740001210 в 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	<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/00003/20 от 15.01.2020 г. Срок страхования с 23 января 2020 г - 22 января 2021 г.</p>

<p>Саморегулируемая организация оценщиков:</p>	<p>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70</p>
<p>Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования №03995/776/00002/20 от 15 января 2020 г. Срок страхования с 17 января 2020 г – 16 января 2021 г.
<p>Контактная информация</p>	<p>Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</p>	<p>Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались</p>

1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

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

- Арендная ставка и уровень операционных расходов Заказчиком оценки предоставлены не были. Расчёт стоимости был произведён Оценщиком исходя из рыночных данных.
- Величина основной и общей площадей зданий, использованная в расчётах, принята на основании технических паспортов, которые предоставил Заказчик оценки.
- Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Оценщику не были представлены договора аренды земельного участка. Юридическая экспертиза права на земельный участок не проводилась.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или

содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

- 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.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

3. Извлечение из технического паспорта

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

Табл. 5. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Адрес объекта	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, 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
Строительный объем ² , куб. м.	3 392	47 650
Кадастровый номер объекта	77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость, руб.	113 469 512,40 ³	1 039 213 514,25 ⁴
Обременения	Доверительное управление. Аренда (в том числе субаренда)	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания	Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность	Хорошая, 5-15 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 5-15 мин пешком м.Бауманская
Фундаменты	Ж/бетонные	Ж/бетонные
Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты	Ж/б плиты
Крыша	Кровля рулонная	Кровля рулонная
Полы	Бетонные плитка	Бетонные плитка
Проемы	окна	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка	Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка	Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и	отопление	От котельной
		От котельной

¹ На основании технического паспорта.

² Расчетный показатель. Расчет Оценщика на основании технического паспорта.

³ По данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request на 13.08.2020 г.

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

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

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

Офисный центр Tupolev 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 Tupolev Plaza состоит из нескольких корпусов, возникших в результате реконструкции старых зданий конструкторского бюро «Туполев» по проекту архитектора Дмитрия Бархина.

Первая фаза, Tupolev 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 Turplev Plaza II площадью 6800 кв. м сдан в эксплуатацию в 2007 году и имеет более современный вид с чередованием «стеклянных» фасадов и алюминиевых композитных панелей коричневых и светло-серых оттенков.

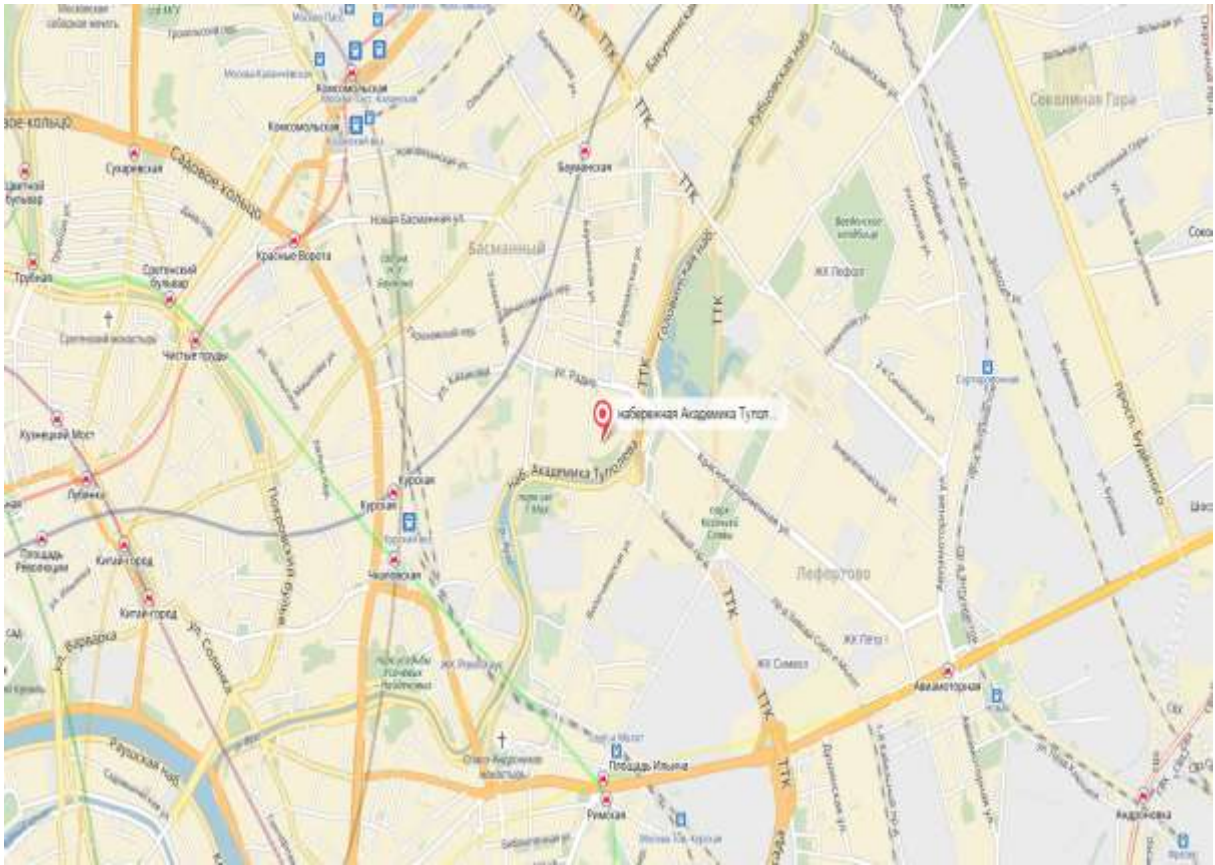


Рис.1 Расположение объектов оценки.

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

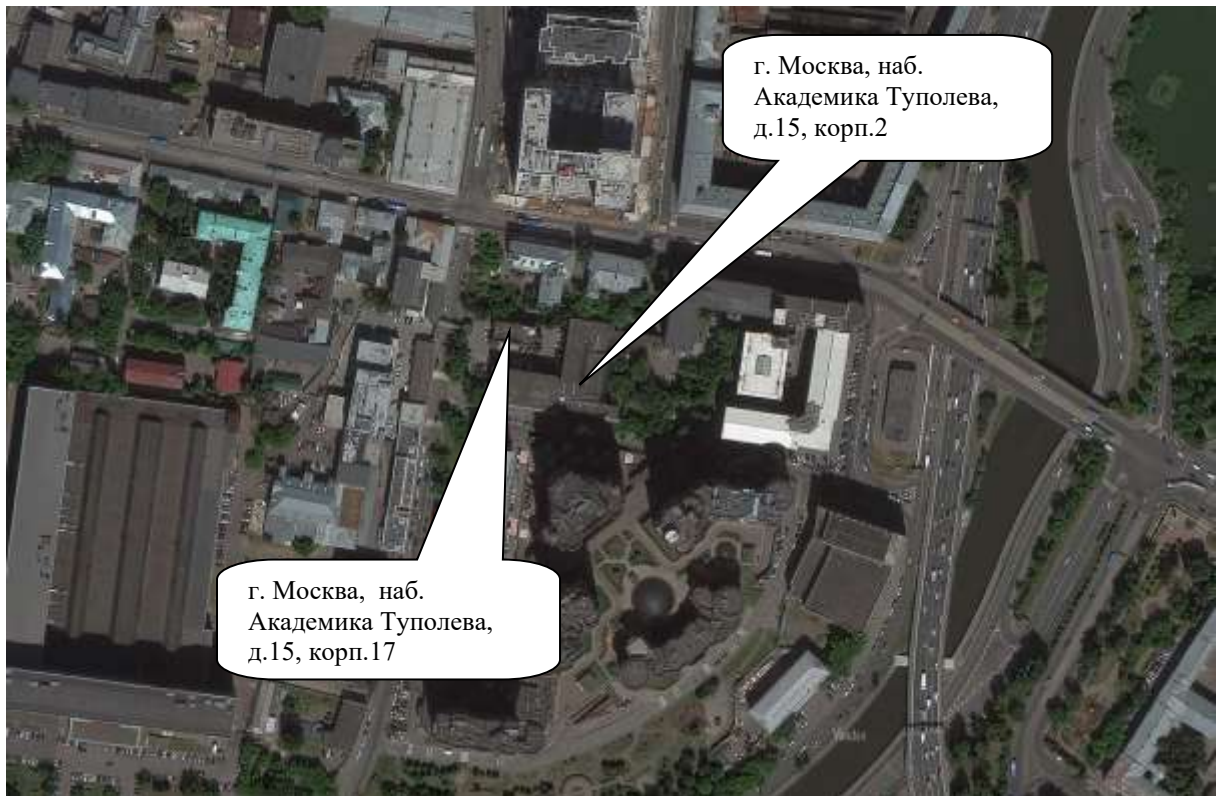


Рис. 2 Расположение объектов оценки на карте (крупный масштаб).

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

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

3.5. Классификация объектов оценки

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

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Макроэкономические показатели экономики России

Мировая экономика⁵

Международный валютный фонд (МВФ) ожидает падения мирового ВВП на 4,9% в 2020 г., это на 1,9 п. п. ниже, чем в оценке от апреля. МВФ ухудшил прогноз производства по всем странам и экономическим группам. Прогноз по России ухудшен до –6,6%, что на 1,1 п. п. ниже оценки в апреле. В 2021 г. фонд ожидает роста мирового ВВП на 5,1%, а ВВП России – на 4,1%.

Пандемия коронавируса оказала более существенное влияние на экономику, чем ожидалось ранее, указано в отчете МВФ. При этом в сообщении фонда уточняется, что полные данные по II кварталу 2020 г. пока что отсутствуют и это не дает возможности определенно оценить глубину падения экономики. Неопределенными остаются сведения о том, как долго

⁵ «МВФ ухудшил прогноз развития экономики России и мира» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/06/24/833285-mvf>

будет сохраняться пандемия и какие меры самоизоляции надо будет применять. В числе других неопределенных факторов – возможность повторного трудоустройства для уволенных, издержки на переоборудование рабочих мест и модификации мировых цепочек поставок.

МВФ предлагает правительствам обеспечить национальные системы здравоохранения достаточными ресурсами. Такую рекомендацию он дает в том числе и государствам, которые, вероятно, преодолели пик распространения коронавируса. Странам, в которых экономика начинает возобновляться, предлагается сворачивать программы адресной помощи с началом восстановления.

Сбербанк принимает прогноз МВФ за базовый сценарий развития экономики в России, говорил в апреле председатель правления Сбербанка Герман Греф. В апреле ЦБ в своем первом прогнозе после начала пандемии коронавируса заложил возможное падение ВВП в пределах от 4 до 6%. Российский регулятор сохранил годовой прогноз после снижения ключевой ставки 19 июня. При этом председатель ЦБ Эльвира Набиуллина допускала, что по итогам II квартала 2020 г. спад может быть свыше ранее ожидаемых 8%, но не более 10%.

Экономика России⁶

В 2020 г. российская экономика упадет на 5%, а в 2021 г. начнет восстанавливаться, хотя не вернется к докризисному уровню. Такие данные приводятся в обновленном прогнозе социально-экономического развития (их предоставил представитель Минэкономразвития). По словам министра экономического развития Максима Решетникова, прогноз был внесен в правительство 20 мая. Это его базовый вариант, но параметры могут уточняться в августе и сентябре, сказал он. Прогноз подготовлен в условиях высокой неопределенности, отметил Решетников: экономические условия сейчас во многом определяются эпидемиологической обстановкой, а влияние эпидемии на экономику оценить все еще сложно.

Во II квартале экономике предстоит пережить самые тяжелые времена – она сократится сразу на 9,5%, но затем начнет восстанавливаться. Минэкономразвития ждет более явного восстановления в IV квартале. За весь 2020 г. экономика упадет на 5%, но уже в 2021 г. произойдет отскок и ВВП вырастет на 2,8%, рассказал Решетников. А в 2022–2023 гг. рост экономики ускорится до 3% и 3,1% соответственно. В параметры прогноза заложен эффект от трех «пакетов антикризисных мер», но в них не заложено действие будущего национального плана восстановления экономики, так как он еще не согласован в правительстве, пояснил Решетников.

После падения на 5% рост около 3% в следующие годы не агрессивный, это похоже на U-образное восстановление экономики, говорит главный экономист ING по России и СНГ Дмитрий Долгин. В 2020 г. экономику ждет большая просадка и дальше рост будет считаться именно относительно упавшей базы 2020 г., обращает внимание директор финансового центра «Сколково-РЭШ» Олег Шибанов. В 2022 г. рост ВВП выглядит как остаточное восстановление, плюс «потенциальный» рост на уровне 1–1,5%, который многие считают стандартным для России, отмечает Шибанов

⁶ «Минэкономразвития ждет спада экономики на 5% в 2020 году» // <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/05/21/830803-minekonomrazvitiya>

Основные параметры макропрогноза до конца 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный сектор					
ВВП, % год к году	1,3	-5	2,8	3	3,1
млрд руб.	110046	103346	111606	121118	130373
Инфляция на конец года, % год к году	3	4	4	4	4
Промышленное производство, % год к году	2,3	-5,4	3,3	3,3	3,4
Инвестиции в основной капитал, % год к году	1,7	-12	4,9	5,6	5,7
доля инвестиций в ВВП, %	20,6	20,1	20,7	21,1	21,7
Потребительский спрос					
Оборот розничной торговли, % год к году	1,9	-5,2	4	3,2	2,8
Объемы платных услуг населению, % год к году	-0,9	-10	5,6	3,3	3
Рынок труда					
Реальная заработная плата, % год к году	2,9	-3,9	3,1	2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % год к году	1	-3,8	2,8	2	2,6
Численность занятых, млн чел.	71,9	71,1	71,7	72,3	72,9
Безработица, %	4,6	5,7	5,4	4,9	4,7
Платежный баланс					
Экспорт товаров, \$ млрд	419	268	301	360	400
Импорт товаров, \$ млрд	254	200	227	256	280
Счет текущих операций, \$ млрд	65	9	10	27	35
% ВВП	3,8	0,7	0,7	1,7	1,9
Внешнеэкономические условия (среднегодовое значение)					
Курс \$/руб.	64,7	72,6	74,7	73,3	72,1
Курс евро/\$	1,12	1,09	1,09	1,1	1,12
Цена на нефть Urals, \$/барр.	63,8	31,1	35,4	42,2	45,6

Источник: Минэкономразвития

Чтобы показать даже такой рост [как в прогнозе Минэкономразвития], нужно постараться, предупреждает Долгин, необходимо, чтобы внешний спрос на российский экспорт активно восстанавливался и последствия падения доходов населения в 2020 г. были непродолжительными. Минэкономразвития ждет восстановления экспорта до докризисного уровня только в 2023 г. По прогнозу министерства, в 2020 г. экспорт сократится более чем в полтора раза – с \$419 млрд до \$268 млрд.

Прогноз цен на нефть Решетников называет консервативным: среднегодовая цена нефти марки Urals составит 31,1 \$/барр. в этом году, 35,4 и 42,2 \$/барр. в следующие два года соответственно. Это значит, что по бюджетному правилу правительству придется продавать валюту из фонда национального благосостояния (ФНБ), так как котировки нефти будут держаться ниже цены отсечения (42,4 \$/барр. в 2020 г., ежегодно она индексируется на 2%).

При прогнозируемых ценах на нефть среднегодовой курс рубля в 2020 г. составит 72,6 руб./\$, ожидает Минэкономразвития, в 2021 г. – 74,7 руб./\$, в 2022 г. – 73,3 руб./\$. Эффект переноса валютного курса в потребительские цены в марте – апреле Решетников считает практически исчерпанным, а дальнейший рост инфляции, по его словам, будет сдерживаться ограниченным потребительским спросом. Поэтому Минэкономразвития на весь период прогноза ожидает уровень инфляции вблизи целевого – 4%.

Кризис нанесет сильный удар по населению – реальные располагаемые доходы сократятся на 3,8%, в 2021 г. вырастут на 2,8% (в 2022 г. темпы их роста немного замедлятся до 2%, но

затем вновь ускорятся). Основой источник доходов людей – зарплата – в 2020 г. в реальном выражении сократится на 3,9%. Уже в 2021 г. она вернется к росту и увеличится на 3,1%, но затем темпы роста не будут превышать 2,5%. Вслед за падением доходов населения сократится и оборот розничной торговли – на 5,2%, но и он в 2021 г. вернется к росту.

Странно, что в нынешних условиях Минэкономразвития не ждет ни значимого роста безработицы, ни сильного снижения зарплат, обращает внимание Долгин. По прогнозу министерства, в 2020 г. число занятых сократится только на 800 000 человек, а уже в 2021 г. восстановится до уровня 2019 г. и продолжит расти.

Возможно, компании действительно сохранят занятость, как того хочет правительство, но при этом есть значительный риск перевода сотрудников на неполный день, снижения премий, говорит Долгин.

В рост на 3%, вероятно, закладывается увеличение инвестиций и оборота розничной торговли, считает главный экономист Газпромбанка Сергей Коньгин. По прогнозу Минэкономразвития, инвестиции в 2020 г. сократятся на 12%, а в 2021 г. их темпы роста составят 4,9% и затем ежегодно будут ускоряться. Вероятно, правительство делает ставку на нацпроекты и быстрое восстановление доходов населения, рассуждает Коньгин, но чтобы реализовать идею роста за счет инвестиций, нужно наращивать капитальные госрасходы, поддерживать инвестпрограммы компаний, вероятно, использовать больше ресурсов, накопленных в ФНБ.

Прогноз Минэкономразвития в целом не выбивается из числа других – официальных и экспертных. Министр финансов Антон Силуанов также оценивал спад в 5% ВВП в этом году. ЦБ – на 4–6% при возврате экономики к докризисному уровню в 2022 г. Оценки ЦБ по экспорту позитивнее (-10,6–14,6% в этом году), но одновременно он допускает скачок инфляции до 4,8% к началу 2021 г.

Консенсус-прогноз 28 экономистов, опрошенных в мае Центром развития Высшей школы экономики, тоже показывает, что предкризисного уровня экономика достигнет к середине 2022 г. – такие же сроки прогнозирует и Решетников. Но они более позитивно оценивают восстановление нефтяных цен. Уже в 2021 г. они ждут, что нефть Urals подорожает до 43,7 \$/барр.

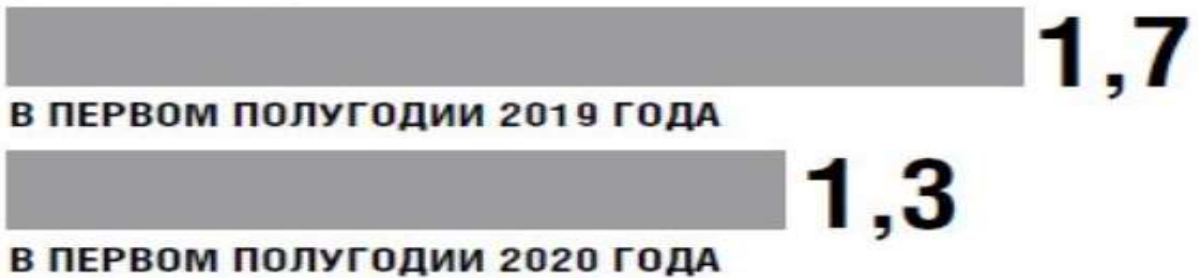
4.2. Инвестиции в недвижимость

Итоги I полугодия 2020 года.⁷

Объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости за первое полугодие 2020 года снизился до \$1,3 млрд. Объем сделок, закрывшихся во втором квартале, оказался минимальным за двенадцать лет.

⁷ «Инвестиции в недвижимость ушли на самоизоляцию» // <https://www.kommersant.ru/doc/4415779>

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ (МЛРД \$)



ИСТОЧНИК: JLL

По оценке компании JLL, в первом полугодии 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$1,3 млрд, что на 20% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (\$1,7 млрд). Основное падение объемов ожидаемо пришлось на второй квартал, в котором было закрыто сделок лишь на \$491 млн, что стало наименьшим значением для соответствующих периодов за всю современную историю рынка, а также квартальным минимумом с октября — декабря 2008 года.

«Негативная динамика обусловлена высокой степенью неопределенности, которая наблюдается на настоящий момент в экономике. Активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив различных сегментов и оценке потенциальных финансовых потоков от объектов инвестирования. Мы ожидаем, что и в третьем квартале данные тенденции продолжатся,— говорит гендиректор JLL в России и СНГ Андерс Лильенстолпе.— Тем не менее динамика ключевой ставки ЦБ РФ, которая была снижена в течение квартала с 6 до 4,5%, приведет к уменьшению стоимости финансирования, что будет способствовать завершению инвестиционных сделок. Сейчас банки заняты в основном работой с проблемными клиентами, но готовы активно кредитовать новые сделки, что может стать значимым фактором, поддерживающим рост инвестиций».

Сделок с наиболее пострадавшими от кризиса торговыми и гостиничными объектами в первом полугодии практически не было. За первые шесть месяцев 2020 года интерес инвесторов сохранился к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в сектор жилой недвижимости составила большую часть транзакций этого периода (55%). Крупнейшей сделкой стало приобретение ГК «ПИК» участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса.

На втором месте — сектор офисной недвижимости, доля которого снизилась до 24% по сравнению с 35% по итогам аналогичного периода 2019 года. Крупнейшими сделками первого полугодия стали покупка структурой компании «Росатом» бывшего здания Минпромторга, а также компанией «Алроса» бизнес-центра на Севастопольском проспекте для собственного размещения.

Тройку лидеров замыкает сектор складской недвижимости, доля которого увеличилась с 6% по итогам первого полугодия 2019 года до 11% в первом полугодии 2020 года. Тем самым поддерживается тренд на рост интереса к индустриальному сегменту, который стал заметен еще в начале 2020 года.

Вследствие продолжающегося интереса крупных инвесторов к площадкам под застройку жилых проектов в столице, доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 82% в первом полугодии 2020 года (72% годом ранее), в то время как

доля Санкт-Петербурга немного снизилась — с 21 до 18%. Ожидается, что во втором полугодии основная инвестиционная активность будет также сосредоточена на столичном рынке. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в первые полгода 2020 года составили менее 1%.

Доля сделок с участием зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций снизилась до 8% (с 12% по итогам аналогичного периода 2019 года), отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций в мире на фоне пандемии. Поскольку закрытие значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года не ожидается, то показатель может продолжить снижение.

Микаэл Казарян, член совета директоров и руководитель группы инвестиций и развития бизнеса компании JLL, комментирует: «Вместе с некоторым ослаблением ограничительных мер мы замечаем восстановление интереса инвесторов. Например, растет активность в складах и внутригородской логистике, при этом большинство игроков все еще ориентировано на поиск специальных ситуаций. Ожидаемое снижение стоимости фондирования после очередного уменьшения ключевой ставки ЦБ может стать новым драйвером роста объема инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости».

На настоящий момент ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5–10% для офисов и торговых центров, 11–12% для складов; в Санкт-Петербурге — 9–11% для офисов и торговых центров, 11–12,5% для складов.

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. 6. Классификация офисных зданий

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1) Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
2) Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
3) Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность обеспечить 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23°C ± 1°C, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
4) Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
5) Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой три и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
6) Максимальный период ожидания лифта – не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
7) Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный

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

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

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

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

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

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

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

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы и смешение промышленных и офисных районов в каждом из административных округов, целесообразней всего выделять три

основные зоны с поправкой на престижность направлений:

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

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

Рынок офисной недвижимости: I полугодие 2020 года.⁸

Рынок офисной недвижимости:

Компания ИЛМ подвела итоги 1-го полугодия 2020 года на рынке офисной недвижимости Москвы в своем ежеквартальном отчете.⁹

По итогам полугодия в эксплуатацию было введено в два раза меньше площадей аналогичного показателя прошлого года. Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Несмотря на негативный эффект пандемии, в качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально менять коммерческие условия.



Рис. 3 Общий объем офисных площадей

Предложение. По итогам 1 полугодия 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу «А», 38%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса «В»+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу «В»-. Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года.

Самыми крупными объектами стали многофункциональные комплекс «Квартал West» офисной площадью 33 тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса «Смоленский Пассаж», введенные в первые три месяца года. Согласно анонсам девелоперов на начало года, к

⁸ «Пресс-релиз. Объем поглощения офисов в I полугодии 2020 года снизился на 46%. KnightFrank» // https://extpic.kf.expert/content/pr/2020_07_09_knightfrank_offices_itogi_H1_2020_SUPPLY.pdf

⁹ ИТОГИ ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЫ 2020 ГОДА НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ// Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/80949>

вводу в эксплуатацию в нынешнем году было заявлено около 400 тыс. кв. м. Однако, учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, реальный объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м. При этом наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.



Рис. 4 Прирост новых качественных офисных площадей

Спрос. Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабление курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном рынке со стороны компаний-пользователей. В условиях низкой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения. Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года

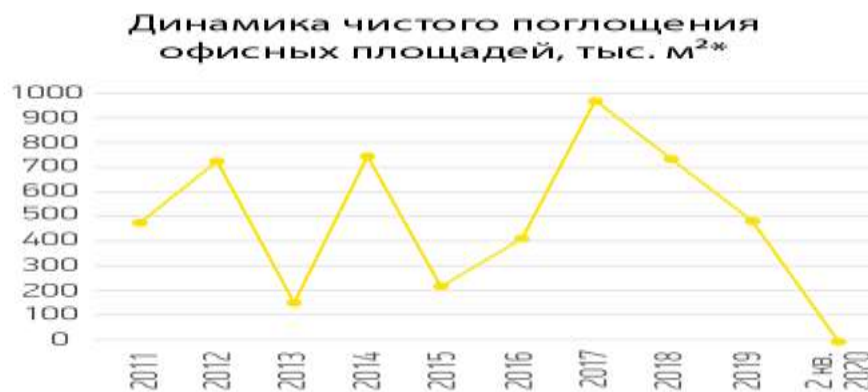


Рис. 5 Динамика чистого поглощения офисных площадей

Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -92 тыс. кв. м. Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе В+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в 1 квартале года. По итогам двух кварталов наибольшее

высвобождение площадей произошло в объектах класса В-, и показатель достиг -26 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбирали вариант переезда в более дешевые помещения. Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/В+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства. Уровень вакантных площадей. Если рассматривать поквартально, то динамика показателя различается. 1 квартал года показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством уровень вакантных площадей по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку, что на 0,6 п.п. ниже по сравнению с концом 2019 г. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.

Динамика уровня вакантных площадей, %

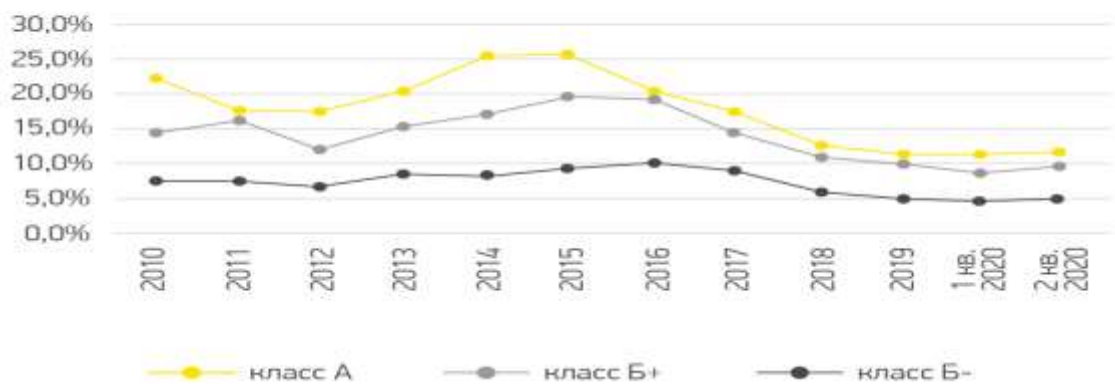


Рис. 6 Динамика уровня вакантных площадей

По данным директора департамента офисной недвижимости Knight Frank Марии Зиминой, вакантность в офисах составляет, по разным данным, 10-12%, но это меньше, чем было год назад. «Во втором квартале объем поглощения был отрицательным.¹⁰

Доля свободных офисов в классах «А» и «В» увеличилась, даже несмотря на практически нулевой ввод. Рост показателя мог быть гораздо большим: сдерживающий фактор — невозможность арендаторов качественных проектов, особенно крупных пользователей, выйти из договора аренды в одностороннем порядке и покинуть здание.

По мнению аналитиков компании Knight Frank рынку еще предстоит столкнуться с серьезными переменами. Многие компании попробовали удаленку и планируют и дальше работать в таком режиме, так что отказываются от офисов. Те, кому договоры это сделать не позволяют, активно ищут субарендаторов.

¹⁰ Беспрецедентное полугодие: пандемия обрушила рынок коммерческой недвижимости до исторических минимумов.// <https://forbes-ru.turbopages.org/s/forbes.ru/biznes/404821-besprecedentnoe-polugodie-pandemiya-obrushila-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-do>

Ставки аренды.¹¹ В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Также многие крупные игроки среди собственников объектов продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне. В течение 1 квартала года средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля. Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к арендаторам. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам июня достиг 26 400 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого квартала средние ставки здесь упали на 10%. На снижение ставок здесь также повлияли колебания курса валют, так как ряд объектов предлагаются в долларах. Полугодовая динамика показала рост 0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам июня равны \$375 за кв. м в год.

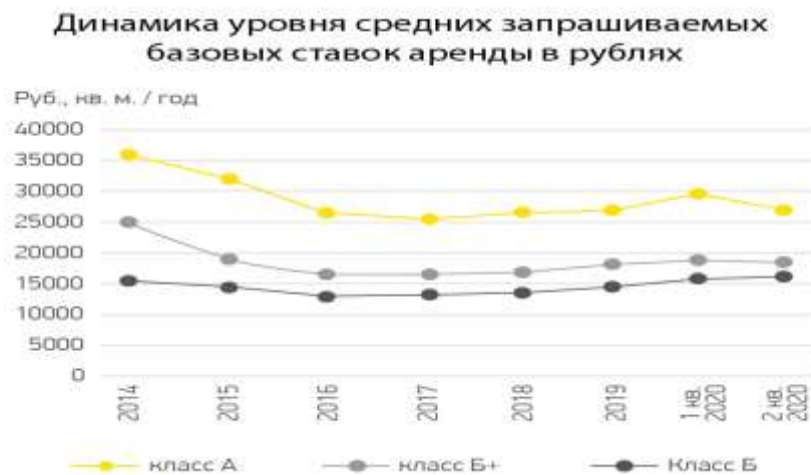


Рис. 7 Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды

В классе В+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во 2 квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 2,5%.

Для помещений класса В- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении всех последних шести месяцев росли и достигли уровня 16 600 руб. за кв. м в год. Полугодовой рост составил 12%.

¹¹ ИТОГИ ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЫ 2020 ГОДА НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ // Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/80949>



Рис. 8 Динамика показателей объема новых площадей чистого поглощения и доли свободных площадей

Аналитики Компании ИЛМ прогнозируют, что в условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, арендаторы продолжают интересоваться новыми объектами. Поэтому в дальнейшем сохранится тенденция частичной или полной реализации объекта на момент ввода его в эксплуатацию. Понимая последствия пандемии и дальнейшего снижения деловой активности всех участников рынка, во втором полугодии мы ожидаем продолжения высвобождения части офисных помещений. Главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений будет не расширение занимаемого офиса, а сокращение расходов и оптимизация занимаемых площадей. В условиях, когда компании стремятся сократить свои расходы, наиболее востребованными будут те объекты, собственники которых готовы предлагать привлекательные условия для своих арендаторов. Небольшие компании, главным образом, будут интересоваться помещениями в состоянии «с отделкой».

4.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

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

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



Рис. 9 Расположение границ Басманного района

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

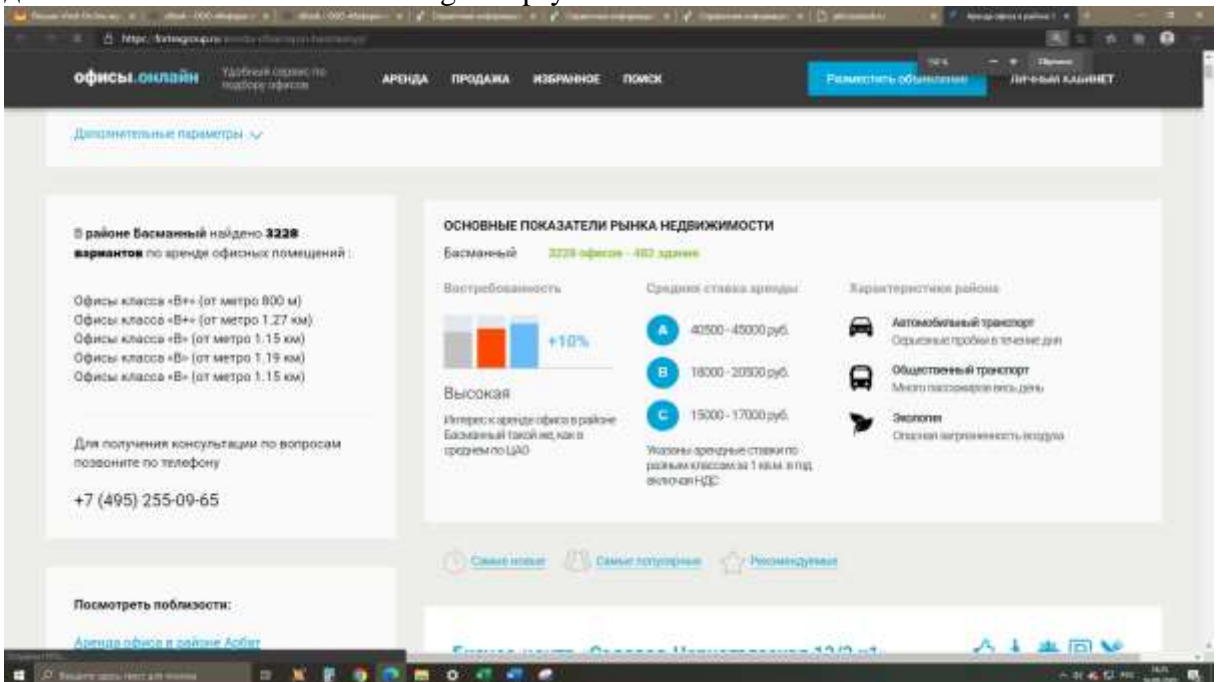


Рис. 10 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района¹²

Таким образом, усредненный диапазон арендных ставок для офисов класса «В»

¹² Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmannyj/>

составляет: от 18 000 – до 20 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.

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

Местоположение	Площадь	Предложения по продаже, руб. за 1 кв.м., с НДС	Источник информации	Контакты
Бизнес-центр «Туполев Плаза» В+ г. Москва, набережная Академика Туполева, 15 к2	от 132 до 789 кв.м.	162 700	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza/prodazha-ofisa/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Зенит-Интер II» В+ г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	от 166 до 1000 кв.м.	130 000	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-ii/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Зенит-Интер I» В+ г. Москва, улица Александра Лукьянова, 3	190	187 200	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-i/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Яуза Тауэр» В+ г. Москва, улица Радио, 24 к1	от 180 до 4624 кв.м.	от 75 000 до 277 800	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Яуза Тауэр 2» В+ г. Москва, улица Радио, 24 к2	от 152 до 913 кв.м.	от 155 000 до 338 300	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/prodazha-ofisa/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Пальмира» В+ г. Москва, улица Фридриха Энгельса, 75 с11	от 197 до 483 кв.м.	134 300	https://fortexgroup.ru/bc/palmira/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Ильинские Ворота» В+ г. Москва, Потаповский переулок, 5 с2	от 140 до 342 кв.м.	146 500	https://fortexgroup.ru/bc/ilinskie-vorota/prodazha-ofisa/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Туполев плаза II» В+	от 196 до 7400 кв.м.	от 150 500 до 362 300	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza-ii/	Fortex Consulting Group

Местоположение	Площадь	Предложения по продаже, руб. за 1 кв.м., с НДС	Источник информации	Контакты
г. Москва, набережная Академика Туполева, 15 к22				Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Завод Арт Плей» В+ г. Москва, Нижняя Сыромятническая улица, 10	от 183 до 1100 кв.м.	146 500	https://fortexgroup.ru/bc/zavod-art-pley/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65
Бизнес-центр «Artplay» В+ г. Москва, Нижняя Сыромятническая улица, 10а с1	от 177 до 1500 кв.м.	162 700	https://fortexgroup.ru/bc/artplay/prodazha-ofisa/	Fortex Consulting Group Телефон: +7 (495) 255-09-65

Диапазон цен предложений объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет от 75 000 руб./кв.м. с НДС.

4.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости

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

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

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

Условия финансирования 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 осуществимости, а также экономической эффективности.

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

4.6. Выводы по анализу рыночной ситуации

- ЦБ в первом официальном прогнозе снижения российской экономики на фоне пандемии оценил падение ВВП в 2020 году в 4–6%
- Объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости за первое полугодие 2020 года снизился до \$1,3 млрд. Объем сделок, закрывшихся во втором квартале, оказался минимальным за двенадцать лет.
- По итогам 1 полугодия 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу «А», 38%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса «В»+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу «В»-. Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года.
- По данным директора департамента офисной недвижимости Knight Frank Марии Зиминой, вакантность в офисах составляет, по разным данным, 10-12%. Доля свободных офисов в классах «А» и «В» увеличилась, даже несмотря на практически нулевой ввод.
- В классе В+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во 2 квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 2,5%.
- Диапазон арендных ставок для офисов класса «В+» в Басманном районе составляет: от 18 000 – до 20 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.
- Диапазон цен предложений объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет от 75 000 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. 8. Определение факторов наиболее эффективного использования

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

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

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Табл. 9 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹³

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

¹³ 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
		(экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод экспертных оценок		
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

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 20 000 руб за 1 кв.м. в год с НДС. (включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).¹⁴

Табл. 10 Расчёт ставки арендной платы¹⁵

№ п/п	Площадь	Предложения по аренде, руб. за 1 кв.м. в год, с НДС (включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи)	Контакты
1	67 кв.м	20 000	Koegel Immobilien Consulting +7 (925) 343-31-86
2	67 кв.м	20 000	fortex.group +7 (925) 343-31-86
3	87 кв.м	20 000	Koegel Immobilien Consulting +7 (925) 343-31-86
4	124 кв.м	20 000	Officebook +7 (925) 377-97-14
5	130 кв.м	20 000	Estate Hunter +7 (925) 179-38-17
6	139 кв.м	20 000	MS Estate +7 (926) 646-56-41
7	179 кв.м	20 000	fortex.group +7 (925) 343-31-86
8	181 кв.м	20 000	Z Realty +7 (929) 539-52-85
9	191 кв.м	20 000	Estate Hunter

¹⁴ Расчёт Оценщика (таблица 10)

¹⁵ <https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza/arenda-ofisa/>

№ п/п	Площадь	Предложения по аренде, руб. за 1 кв.м. в год, с НДС (включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи)	Контакты
			+7 (925) 574-89-69
10	275 кв.м	20 000	Koegel Immobilien Consulting +7 (925) 178-53-27
11	372 кв.м	20 000	Z Realty +7 (929) 539-52-85
12	465 кв.м	20 000	Officebook +7 (929) 604-28-48
13	647 кв.м	20 000	MS Estate +7 (925) 384-94-97
14	789 кв.м	20 000	Z Realty +7 (925) 359-73-23
Среднее значение ставки арендной платы		20 000	-

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 площади¹⁶

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

Так как Заказчик не представил информацию о количестве машиномест на прилегающей территории, то оценщик сделал предположение, что арендная ставка будет включать и доход, от использования мест парковки.

В среднем по высококлассным офисам, согласно исследованиям, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. Москва и Московской области» (стр. 71, табл. 27)¹⁷, рост арендных ставок за 2021 г. составит 2,2% в год. На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято сохранение данной величины.

¹⁶ Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

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.

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

7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).

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

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

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

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

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

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

где

K_n - коэффициент недозагрузки -;

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

T_c - средний период, в течение которого помещение свободно;

N_a - число арендных периодов в году 12.

Согласно информации, представленной Заказчиком оценки, у объекта оценки (г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.) коэффициент недозагрузки составляет на текущий момент 30%.¹⁸ На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято снижение значения до 10% исходя из анализа рынка недозагрузки офисных помещений.

Второй объект оценки исходя из информации менеджмента УК (Управляющая компания) полностью сдан в аренду на дату оценки, поэтому значение коэффициента недозагрузки принято, исходя из информации, представленной в Справочнике оценщика

¹⁸ Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

недвижимости-2020 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»¹⁹

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовые 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 расходов²⁰:

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

¹⁹ 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)

²⁰ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с. (страница 105, таблица 61)

Уровень операционных расходов определён на основе исследований канд. техн. наук Лейфера Л.А. (таблица 35)²¹

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

7.5. Определение чистого операционного дохода.

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

7.6. Определение ставки дисконтирования

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

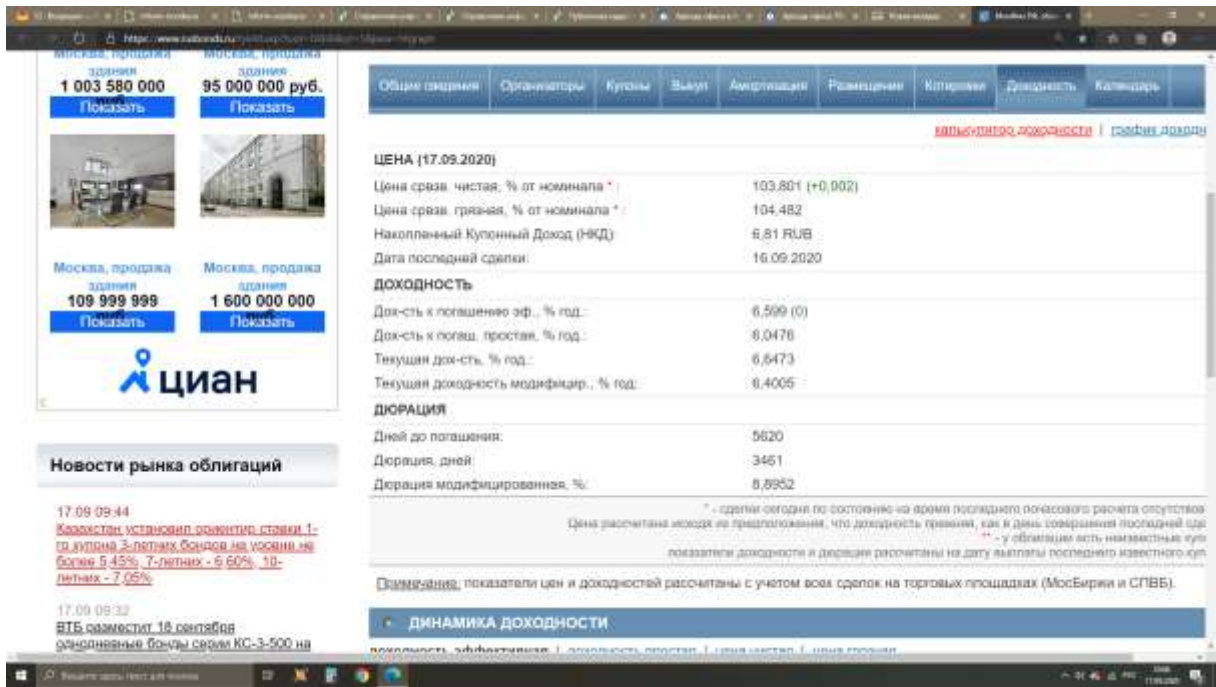
Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Определение безрисковой ставки. В качестве безрисковой ставки применяют ставку по валютным еврооблигациям. Облигации федерального займа пользуются наибольшим спросом у консервативных инвесторов, так как позволяют сохранить и преумножить средства с минимальной доходностью, но максимальной надежностью. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по облигациям МинФин РФ, с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020, составляющая 6,6% на дату оценки.²²

²¹ 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

²² Источник информации <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>.



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

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

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

Табл. 12 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество наблюдений		0	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	3	4	5	0	0	0	0	0
Сумма		14									
Количество факторов		4									
Средневзвешенное значение балла		3,5									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		3,5%									

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. Яскевичем²³. В расчётах было принято значение, равное 8 месяцам. Показатель определён по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и, связанном с этим, падением активности рынка офисных помещений.

Таким образом, премия за низкую ликвидность равна: $(8 * 6,6\%) / 12 = 4,4\%$.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014
1	Производственные								
	Иркутск	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9		
	Киров	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5		
	Москва	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12
	Санкт-Петербург	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10		
2	Торговые								
	Иркутск	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3	
	Киров	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7		
	Москва	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6
3	Офисные								
	Москва	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12
	Иркутск	4..6	-	-	-	3..5	4..6		
	Санкт-Петербург	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10		
4	Гостиницы								
	Москва	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	9..11	8..10	-	9..11	9..12		8..16

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

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%²⁴. Так как объекты оценки способен приносить устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

Табл. 13. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка (Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению)	6,6%
Премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости	3,50%
Премия за низкую ликвидность	4,40%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,50%

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

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

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

$$R = \frac{ДП_{пост}}{C_{кап}}$$

где:

ДП_{пост} – денежный поток постпрогнозного периода;

С_{кап} – ставка капитализации.

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

$$R = R_d - g, \text{ где:}$$

R - ставка капитализации;

R_d - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Рост денежного потока в постпрогнозный период принят на уровне 2,2% согласно

²⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с. (страница 103)

прогнозу арендных ставок в прогнозном году.

7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Текущие стоимости чистого операционного дохода и реверсии рассчитываются по формуле:

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

где: PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Величина $1/(1+r)^n$ является фактором текущей стоимости единицы. Для каждого года прогнозного периода данный показатель рассчитывается на середину года. Для постпрогнозного периода фактор текущей стоимости рассчитывается на конец последнего года прогнозного периода. Стоимость объекта оценки по доходному подходу рассчитывается как сумма текущих стоимостей чистого операционного дохода и реверсии.

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

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

Табл. 14 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС	20 000	20 440	20 890	21 350
Темпы роста арендных ставок	-	+2,2%	+2,2%	+2,2%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	172 262 000	176 051 764	179 927 659	183 889 685
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	30%	20%	20%	20%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	51 678 600	35 210 353	35 985 532	36 777 937
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	120 583 400	140 841 411	143 942 127	147 111 748
Операционные расходы, руб. (22,8% от ПВД)	39 275 736	31 337 214	32 027 123	32 732 364
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	81 307 664	109 504 197	111 915 004	114 379 384
Ставка дисконтирования	0,155	0,155	0,155	0,155
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,1430	0,7860	1,7860	2,2860
Фактор текущей стоимости	0,9796	0,8929	0,7731	0,7193

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	79 648 988	97 776 298	86 521 490	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	263 946 776	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	618 594 669	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	882 541 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	735 451 000	-	-	-

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

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС	20 000	20 440	20 890	21 350
Темпы роста арендных ставок	-	2,2%	2,2%	2,2%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	12 568 000	12 844 496	13 127 276	13 416 340
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	10,6%	10,0%	10,0%	10,0%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	1 332 208	1 284 450	1 312 728	1 341 634
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	11 235 792	11 560 046	11 814 548	12 074 706
Операционные расходы, руб. (22,8% от ПВД)	2 865 504	2 286 320	2 336 655	2 388 109
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	8 370 288	9 273 726	9 477 893	9 686 597
Ставка дисконтирования	0,155	0,155	0,155	0,155
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,14300	0,78600	1,78600	2,28600
Фактор текущей стоимости	0,9796	0,8929	0,7731	0,7193
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	8 199 534	8 280 510	7 327 359	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	23 807 403	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	52 387 741	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	76 195 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	63 496 000	-	-	-

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 объекта оценки площадью 12 051,2 кв.м. объектов аналогов в Басманном районе недостаточно, территория исследования была расширена до границ Центрального административного округа, так как территории данного округа схожи по экономическим характеристикам с местоположением объекта оценки.²⁵

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.

²⁵ 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. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Здание	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+
Цена за 1 кв.м. с НДС	166 000	190 000	176 367	178 182
Адрес	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 35С4	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Донская ул., 11С2	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 27С1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 10С1
Район расположения	в пределах Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, м2	6 300	5 282	10 000	7 700
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В+	В+
Расстояние до станции метро	м. Новокузнецкая · 9 мин. Пешком	м. Шаболовская · 11 мин. Пешком	м. Менделеевская · 5 мин. Пешком	м. Павелецкая · 5 мин. Пешком
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/238188833/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229248357/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180409118/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240591744/
Контакты	CENTR MSK Отдел аренды +7 901 129-72-52 +7 901 129-73-43	Century 21 Street Realty Агентство недвижимости +7 901 129-72-92 +7 981 666-56-44	Агентство недвижимости +7 901 221-22-05	Телус Агентство недвижимости +7 981 333-83-22 +7 983 666-54-64

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

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Здание	Бизнес-центр «Зенит-Интер II»	Бизнес-центр «Казарменный 3»	Бизнес-центр «Туполев плаза II»	Бизнес-центр «Яуза Тауэр 2»
Цена за 1 кв.м. с НДС	130 000	146 500	150 500	155 000
Адрес	г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	г. Москва, Казарменный переулок, 3	г. Москва, набережная Академика Туполева, 15 к22	г. Москва, улица Радио, 24 к2
Район расположения	в пределах ТТК	в пределах Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Площадь, м2	1 000	771	480	913
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	B+	B+	B+	B+
Расстояние до станции метро	м. Бауманская, 11 мин пешком	м. Чкаловская → 11 мин пешком	м. Бауманская, 10 мин пешком	м. Бауманская, 15 мин пешком
Источник информации	https://fortexgroup.ru/bc/zenit-inter-ii/prodazha-ofisa/1000-248791/#buildMap	https://fortexgroup.ru/bc/kazarmenny-3/prodazha-ofisa/771-106472/#buildMap	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza-ii/prodazha-ofisa/480-286446/#buildMap	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/prodazha-ofisa/913-250771/#type=pol/map=5000
Контакты	Officebook +7 (495) 255-09-65	Estate Hunter +7 (495) 255-09-65	FortexGroup +7 (495) 255-09-65	MS Estate +7 (495) 255-09-65

Табл. 18 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		166 000	190 000	176 367	178 182
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.		166 000	190 000	176 367	178 182
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		166 000	190 000	176 367	178 182
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		166 000	190 000	176 367	178 182
Условия рынка (время предложения)		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		166 000	190 000	176 367	178 182
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
	руб./кв.м.		-20 750,0	-23 750,0	-22 045,9	-22 272,8
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		145 250	166 250	154 321	155 909
Земельный участок		долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка	%		-10%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
	руб./кв.м.		-16 600,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		128 650	166 250	154 321	155 909
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.		128 650	166 250	154 321	155 909
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 35С4	г. Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Донская ул., 11С2	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, Сушевская ул., 27С1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 10С1
Район расположения		в пределах ТТК	в пределах Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Корректировка			-9%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		-11 578,5	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		117 072	166 250	154 321	155 909
Расстояние до метро		м. Бауманская (5-15 минут пешком)	м. Новокузнецкая · 9 мин. Пешком	м. Шаболовская · 11 мин. Пешком	м. Менделеевская · 5 мин. Пешком	м. Павелецкая · 5 мин. Пешком
Корректировка			0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		117 072	166 250	154 321	155 909
Общая площадь		12 051,2	6 300,0	5 282,0	10 000,0	7 700,0
Корректировка	%		-7%	-8%	-2%	-5%
	руб./кв.м.		-8 195	-13 300	-3 086	-7 795

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 876	152 950	151 235	148 114
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 876	152 950	151 235	148 114
Качество отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 876	152 950	151 235	148 114
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 876	152 950	151 235	148 114
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		108 876	152 950	151 235	148 114
Средняя стоимость 1 кв.м. БЕЗ НДС (20%), руб.			116 911			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, без НДС, руб.			1 408 918 000			

Табл. 19 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		130 000	146 500	150 500	155 000
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.		130 000	146 500	150 500	155 000
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		130 000	146 500	150 500	155 000
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		130 000	146 500	150 500	155 000
Условия рынка (время предложения)		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		130 000	146 500	150 500	155 000
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
	руб./кв.м.		-16 250,0	-18 312,5	-18 812,5	-19 375,0
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		113 750	128 188	131 688	135 625
Земельный участок		долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		113 750	128 188	131 688	135 625
Тип объекта		ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%		+11%	+11%	+11%	+11%
	руб./кв.м.		12 512,5	14 100,6	14 485,6	14 918,8
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 263	142 288	146 173	150 544
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	г. Москва, Старая Басманная улица, 38/2 с1	г. Москва, Казарменный переулок, 3	г. Москва, набережная Академика Туполева, 15 к22	г. Москва, улица Радио, 24 к2
Район расположения		в пределах ТТК	в пределах ТТК	в пределах Садового кольца	в пределах ТТК	в пределах ТТК
Корректировка			0%	-9%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	-12 805,9	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 263	129 482	146 173	150 544
Расстояние до метро		м. Бауманская (5-15 минут пешком)	м. Бауманская, 11 мин пешком	м. Чкаловская → 11 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.		126 263	129 482	146 173	150 544
Общая площадь		969,0	1 000,0	771,0	480,0	913,0
Корректировка	%		0%	-2%	-7%	-1%
	руб./кв.м.		0	-2 590	-10 232	-1 505



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 263	126 893	135 941	149 038
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.		126 263	126 893	135 941	149 038
Качество отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 263	126 893	135 941	149 038
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.		126 263	126 893	135 941	149 038
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.		126 263	126 893	135 941	149 038
Средняя стоимость 1 кв.м. БЕЗ НДС (20%), руб.			112 111			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			108 636 000			

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) ²⁶. Показатель определён по верхней границе интервала в связи с рецессией в экономике и, связанном с этим, падением активности рынка офисных помещений.

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

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

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

Корректировку на вид права на земельный участок Оценщик ввел на основании исследования, представленного в справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК 2020) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр.51, табл. 24).²⁷.

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

²⁷ 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) ²⁸.

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. ²⁹

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Обособняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	311 987	192 361	340 720	371 127
ТТК	256 563	175 668	215 409	146 469
ТТК – МКАД	199 552	125 821	208 793	112 905
За МКАД	129 600	85 957	–	98 794

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

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

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

K_п – 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.

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 <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf>

Расстояние до метро. Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. 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) ³⁰.

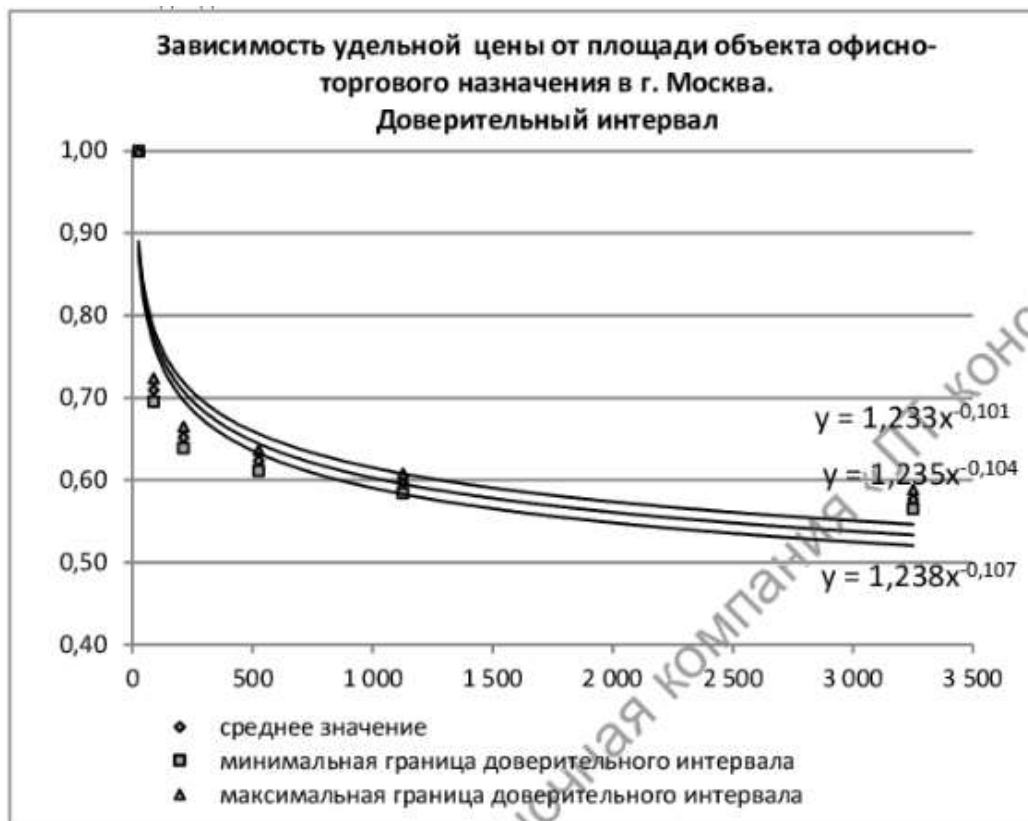
Расстояние до метро, мин/пешком		цены				
		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	1,00	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	1,00	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	1,00	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	1,00

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. 87, рис. 42) ³¹.

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

³¹ 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



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) ³².

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

³² 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

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.	116 911	112 111
Дисперсия (объекты аналоги)	442707646,92	113046662,25
Среднее квадратическое отклонение.	21040,6	10632,3
V коэффициент вариации	18,0%	9,5%

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 аналогов³³

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.

³³ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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

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

Табл. 21 Результаты расчетов по подходам

Наименование показателя	Ед.из м	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Сравнительный подход	руб.	1 408 918 000	108 636 000
Доходный подход	руб.	882 541 000	76 195 000

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

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

Табл. 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. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	Вес	Значение, руб.
Сравнительный подход	1 408 918 000	0,4	563 567 200	108 636 000	0,4	43 454 400
Доходный подход	882 541 000	0,6	529 524 600	76 195 000	0,6	45 717 000
Рыночная стоимость, округленно руб.		-	1 093 092 000	-	-	89 171 000

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	1 093 092 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	89 171 000,00

Оценщик 1 категории



Токарев П.В.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с.
2. Справочник 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
3. 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.
4. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
5. Варламов А.А., Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
6. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
7. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
8. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
9. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
10. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
11. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
12. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объектов оценки



Фото1. Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17



Фото.2 Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2



Фото3. Помещения общего пользования



Фото 4. Помещения общего пользования



Фото 5. Помещения общего пользования



Фото 6. Помещения общего пользования



Фото 7. Помещения общего пользования



Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования

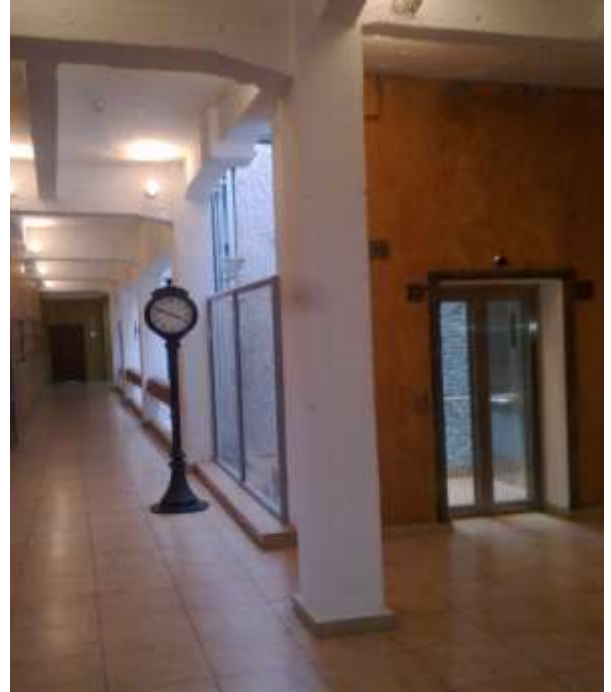
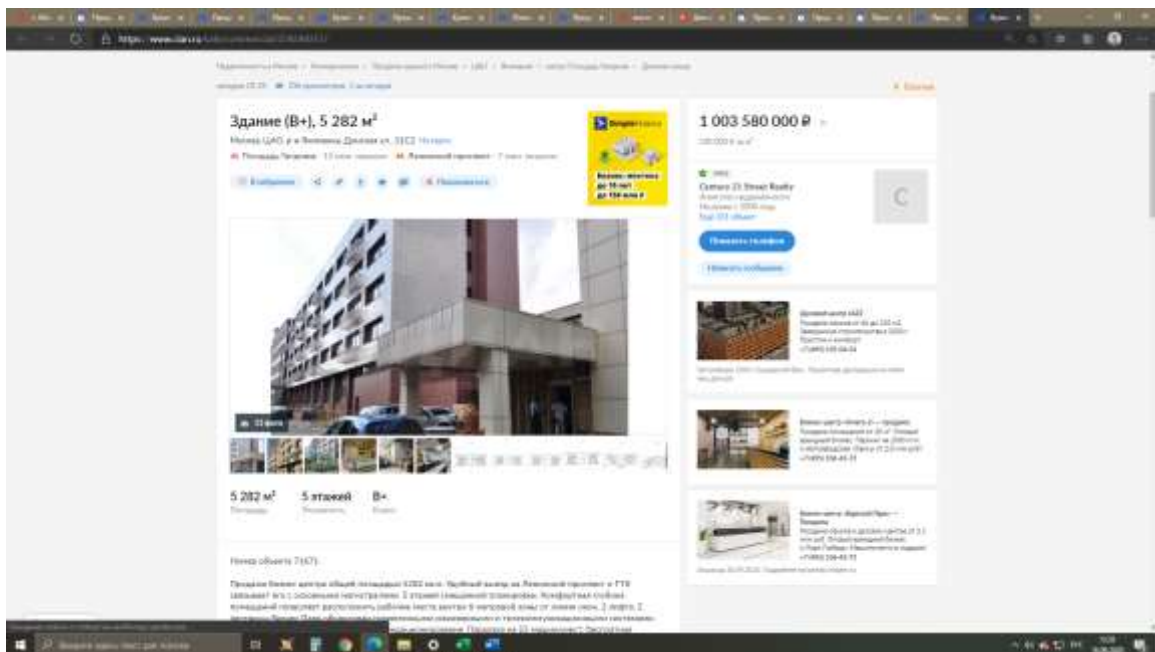
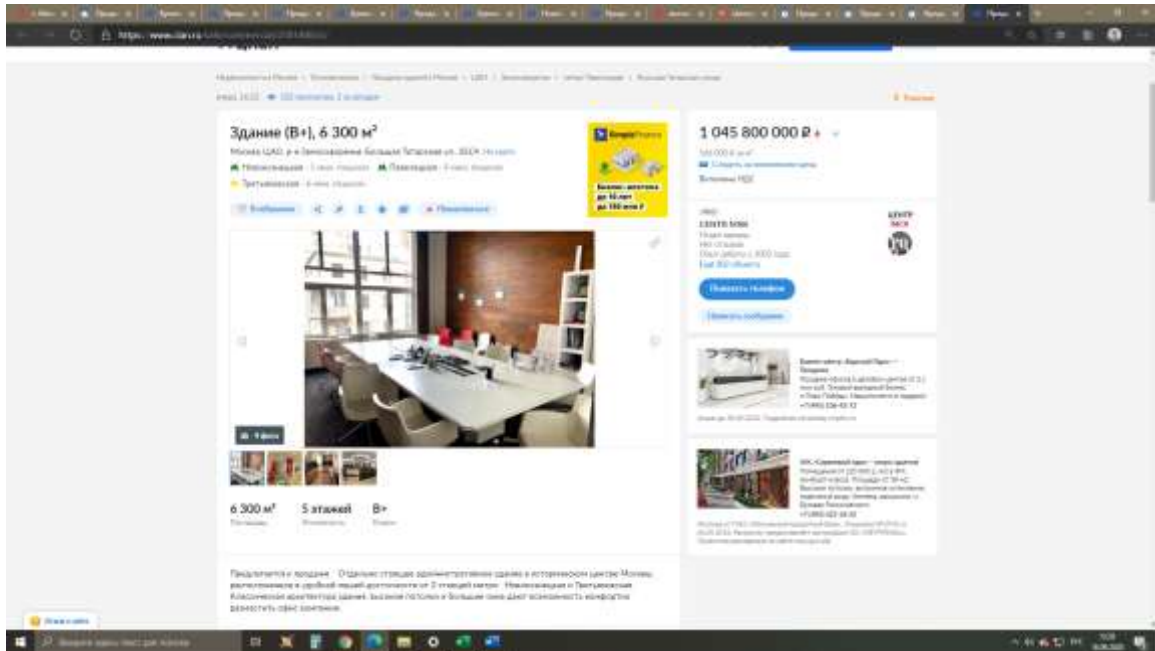
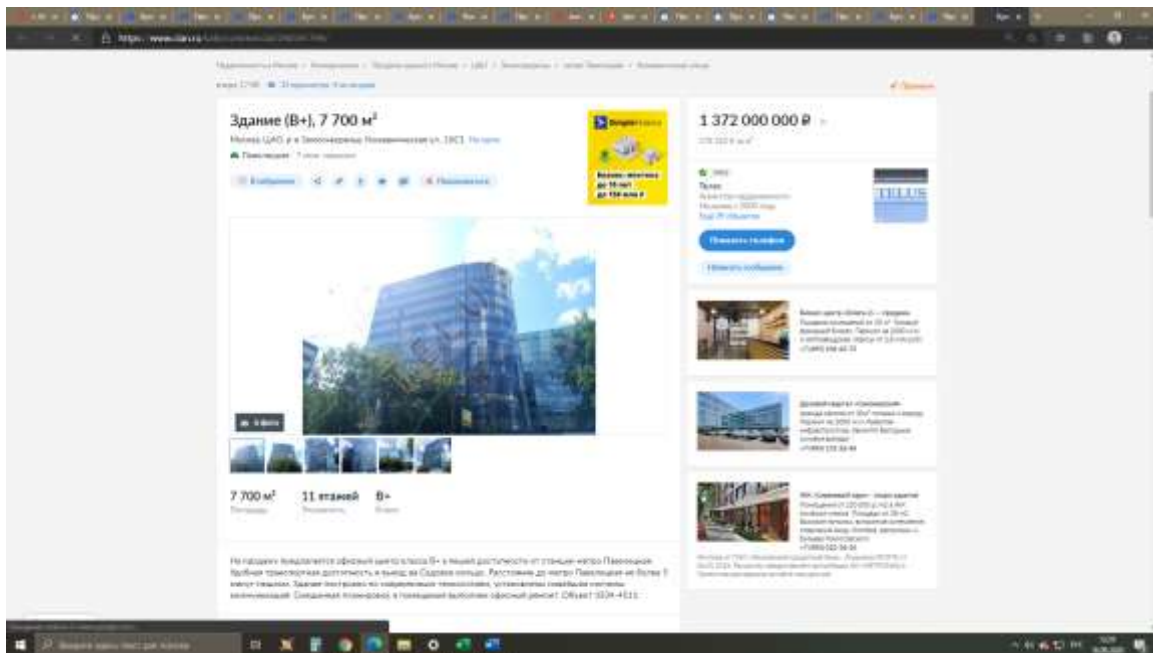
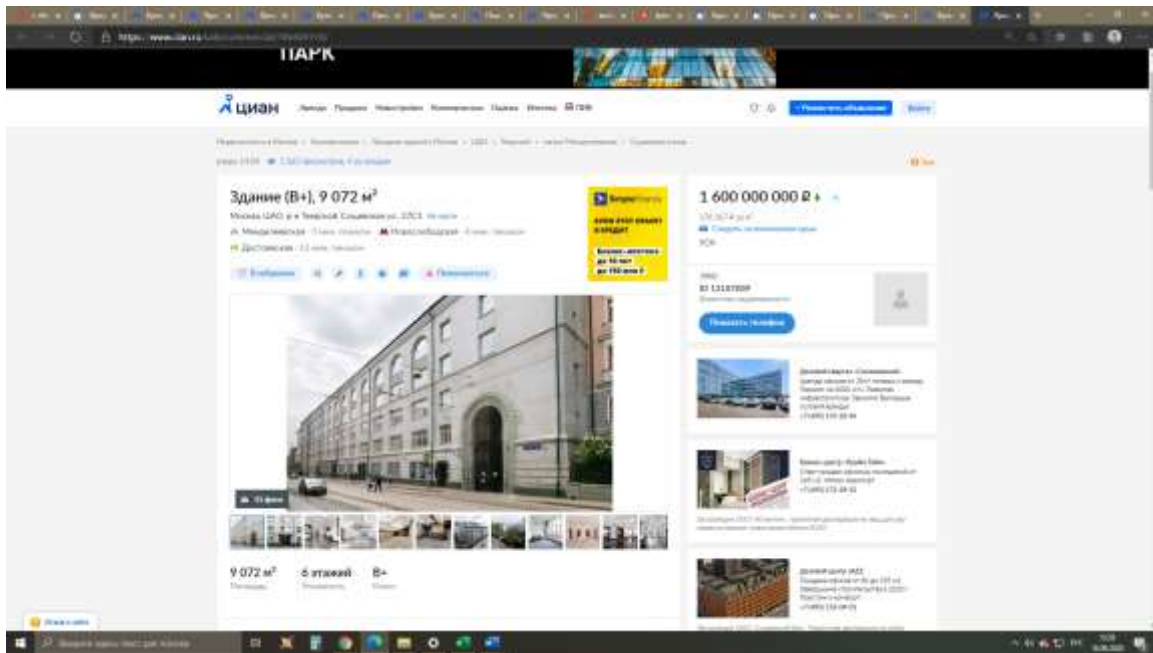
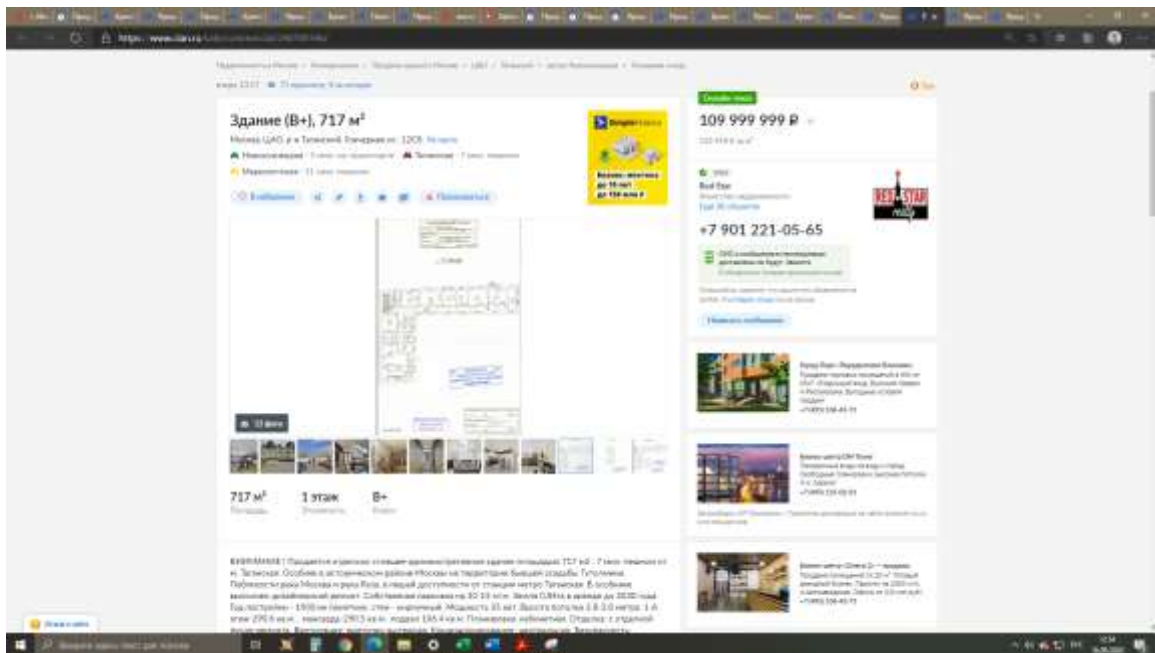
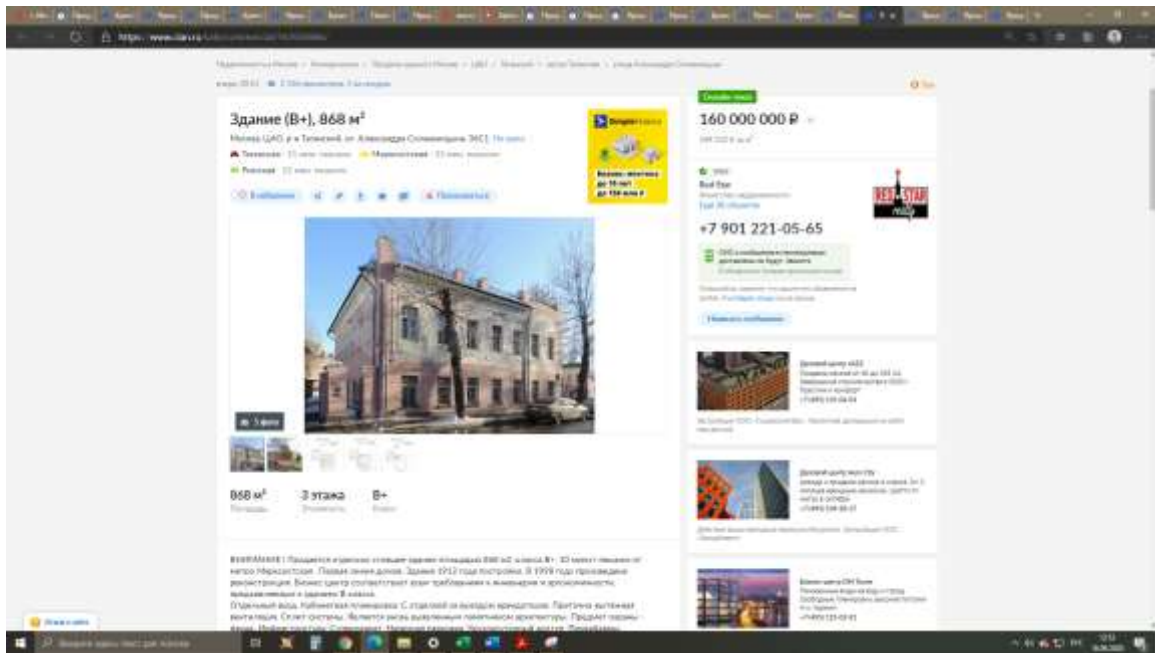


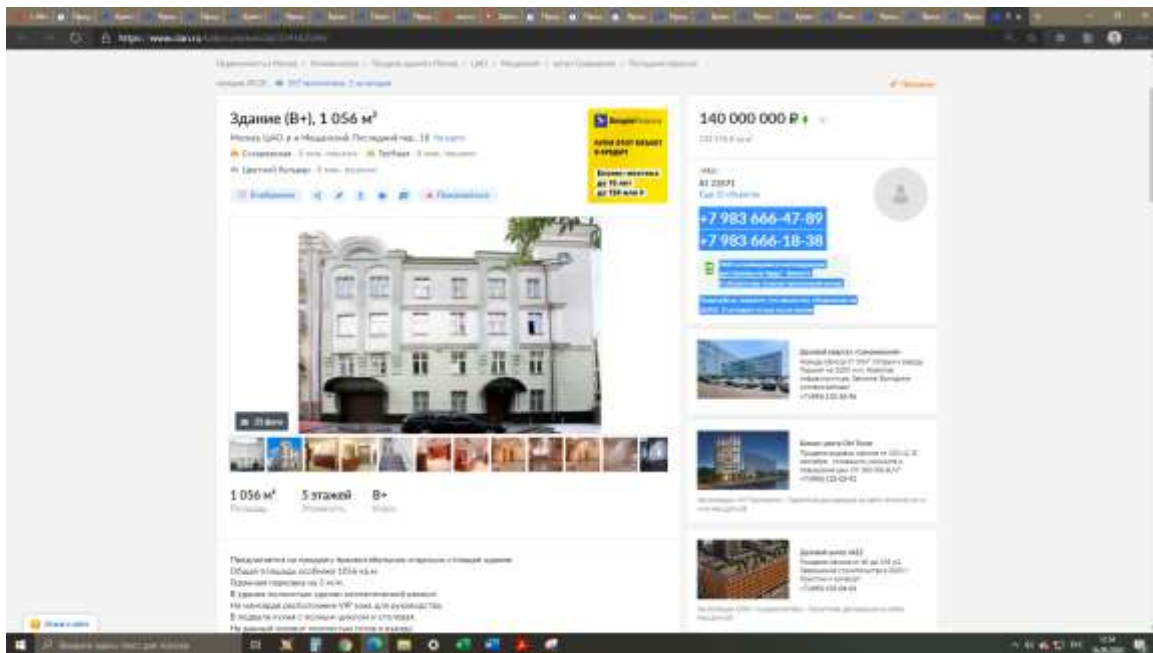
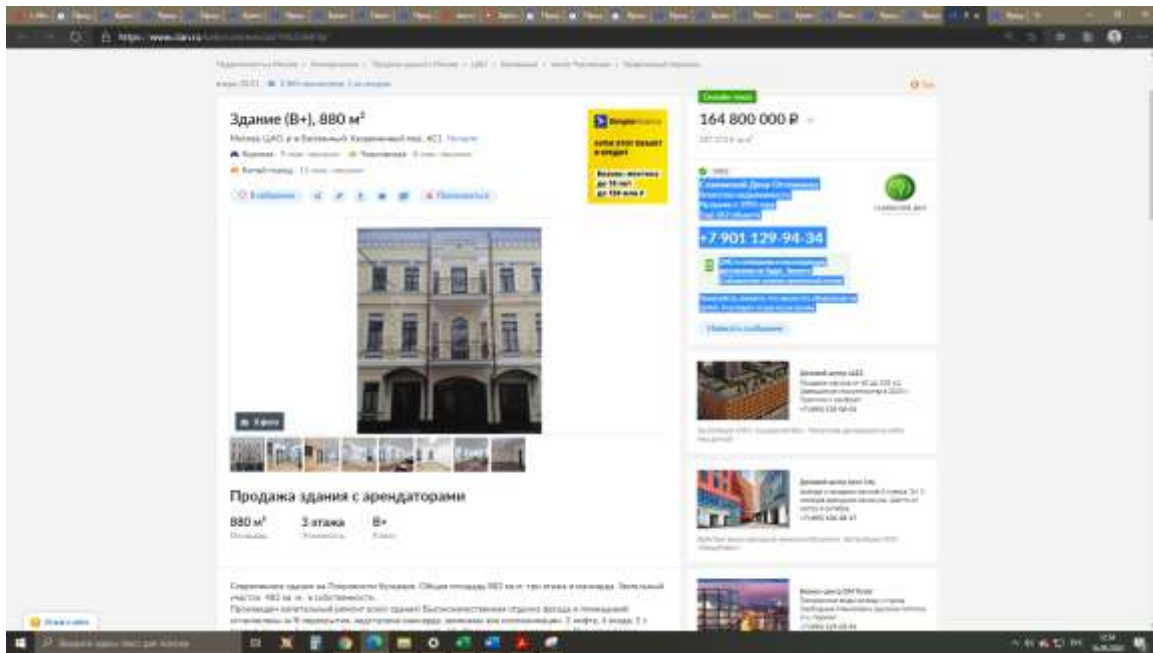
Фото 10. Помещения общего пользования

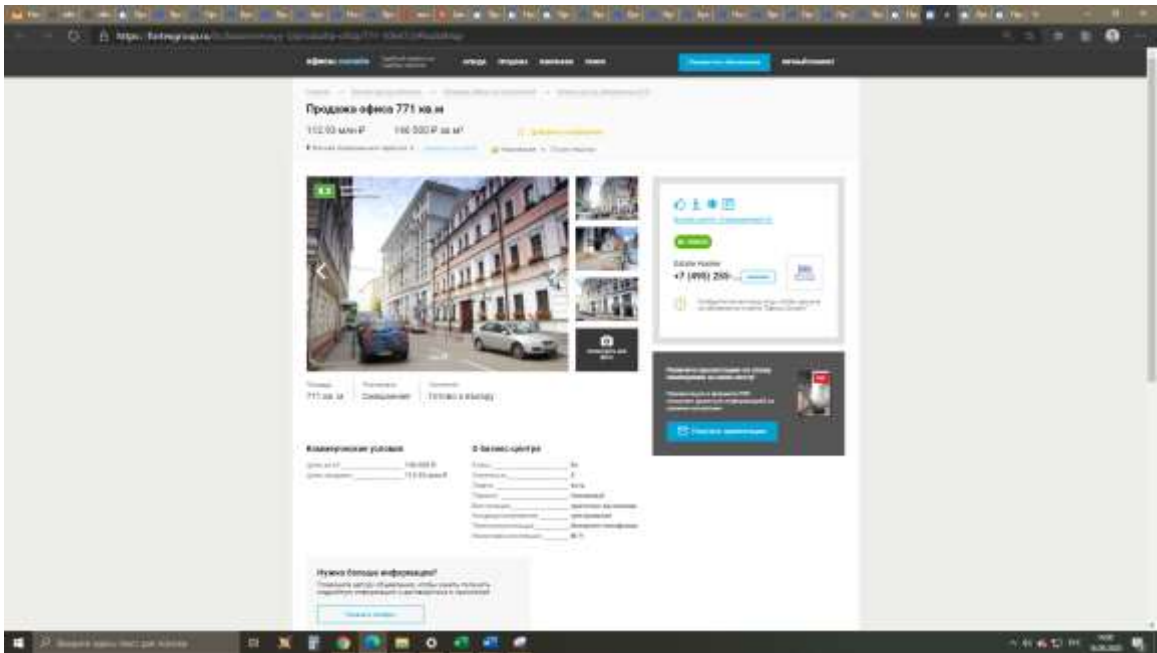
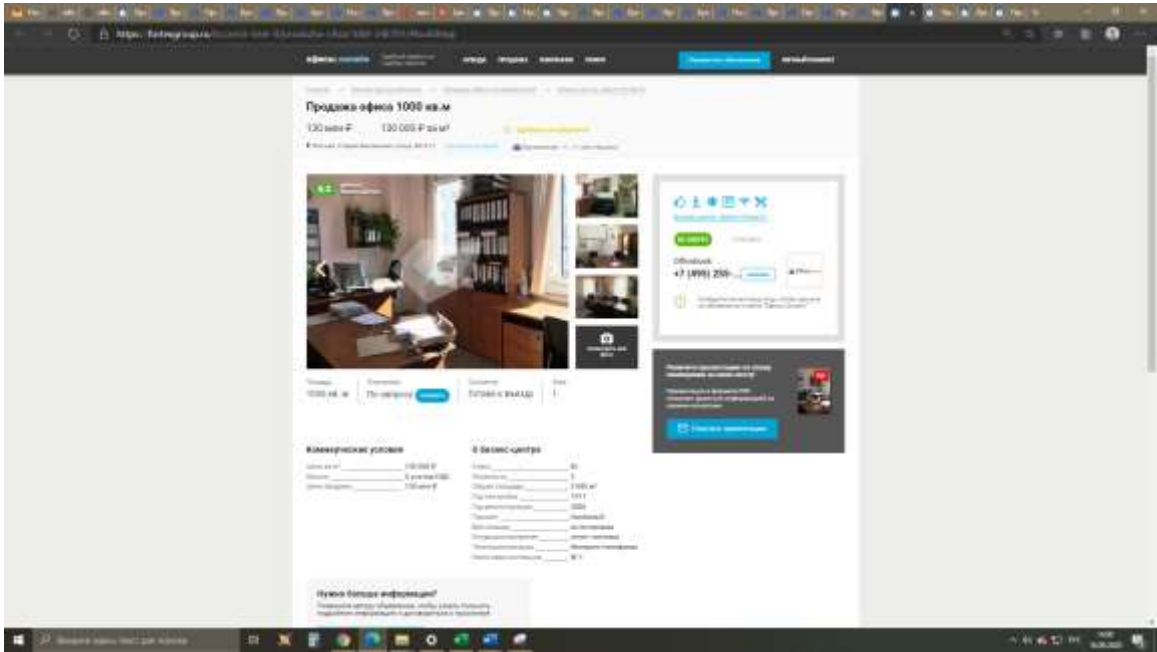
Аналитическая информация

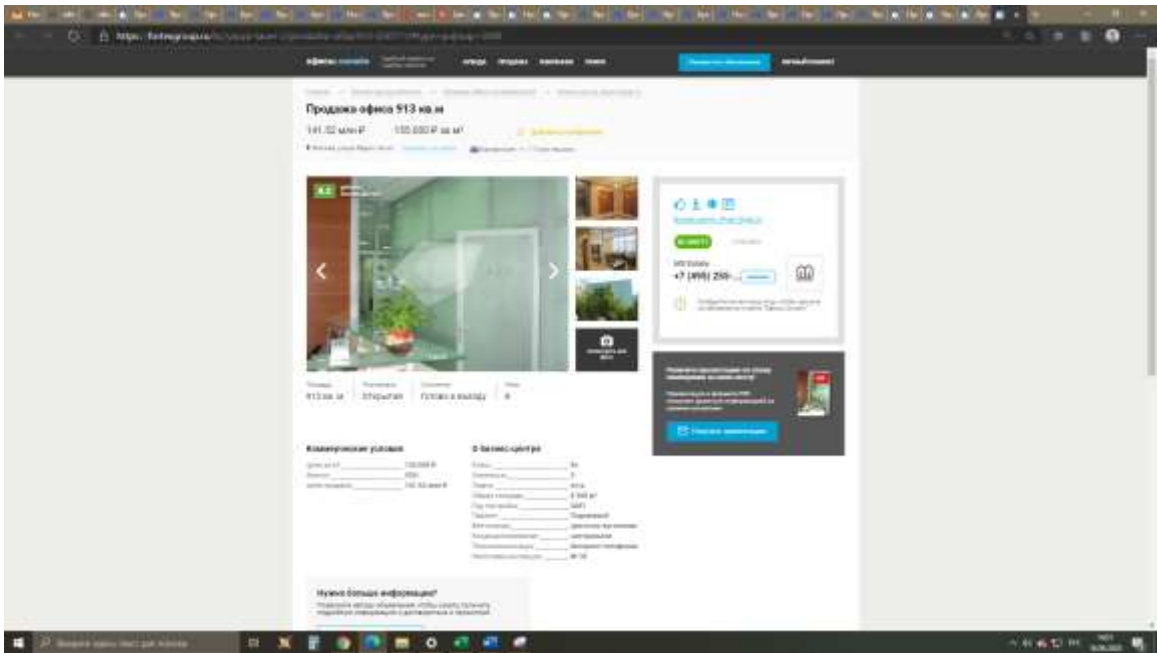
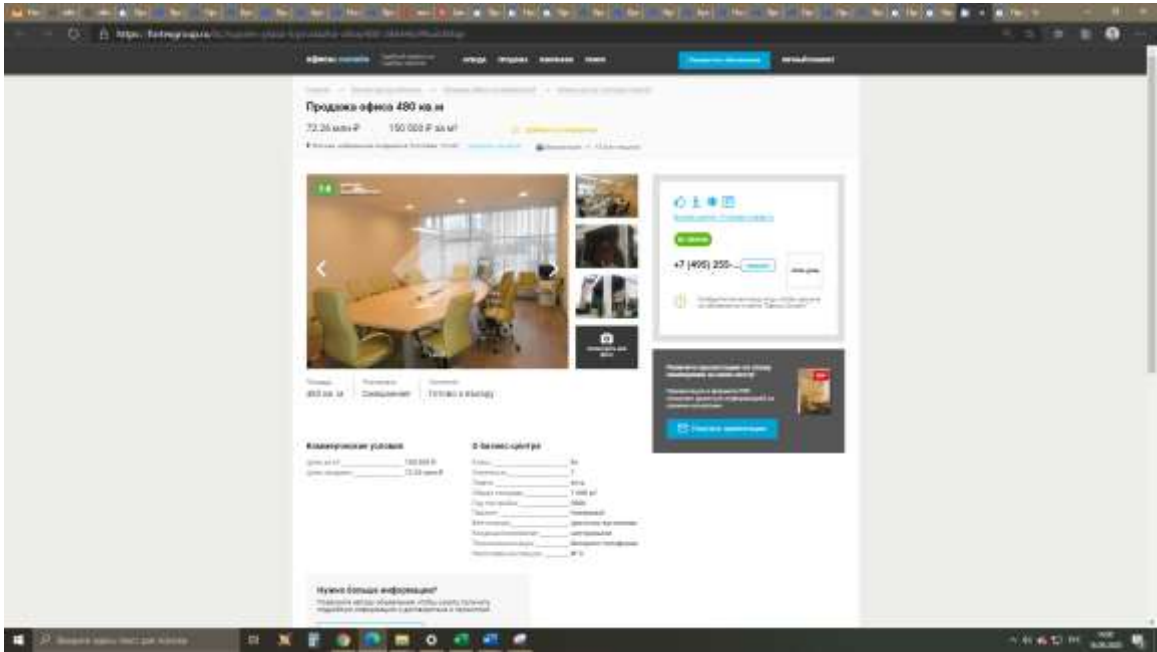












Данные кадастрового учета (РОСРЕЕСТР)

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

Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Вид номера	77:01/003/006/002
Вид участка	77:01/003/006
Статус	Приватный
Адрес	г Москва, наб Андреева Тупица, вл 12, корпус 2
Видовой земли	Земля населенных пунктов
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	373 213 895,20 руб.
Угловые координаты	4 540 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения производственных объектов
История	доказано управление (4.1) (земельный участок, предназначенный для размещения объектов складского назначения (1.2.7), некая промышленность (8.3) (земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного назначения, складского назначения, административного назначения, складов (1.1.8), склады (8.9) земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного назначения, складского назначения, административного назначения, складов (1.1.8), склады (8.9) земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного назначения, складского назначения, административного назначения, складов (1.1.8), склады (8.9)
Кадастровый номер	Щербакова Ольга Анатольевна
Дата постановки на учет	29.03.2016
Дата внесения сведений в ГИС	09.11.2016
Дата выгрузки сведений из ГИС	09.11.2016

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

Документы Заказчика оценки по объектам оценки

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

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


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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего из рассматриваемого Единого государственного реестра недвижимости:
Заявитель: _____, в соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.04.2017 г. № 77-ФЗ, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

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		
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 зазем об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости отсутствуют		
Получатель выписки:	Сергей Михайлович Александров		
РЕГИСТРАТОР			

Раздел 2

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

Звание		Имя объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
28.04.2017	№ 77/100/336/2017-2908		77-01:0003006:1033
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда не публичности "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	Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
4	вид:	Доверительное управление зланием площадью 969 кв.м. ВСЕХ ОБЪЕКТОВ	
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
4.1.2. Недвижимость:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований к документам, подтверждающим личность лица, органа:	данных отсутствуют	



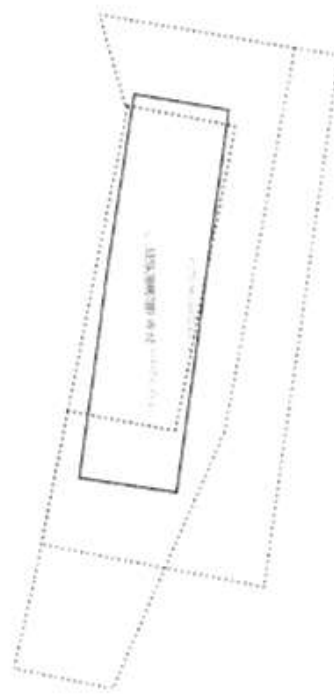
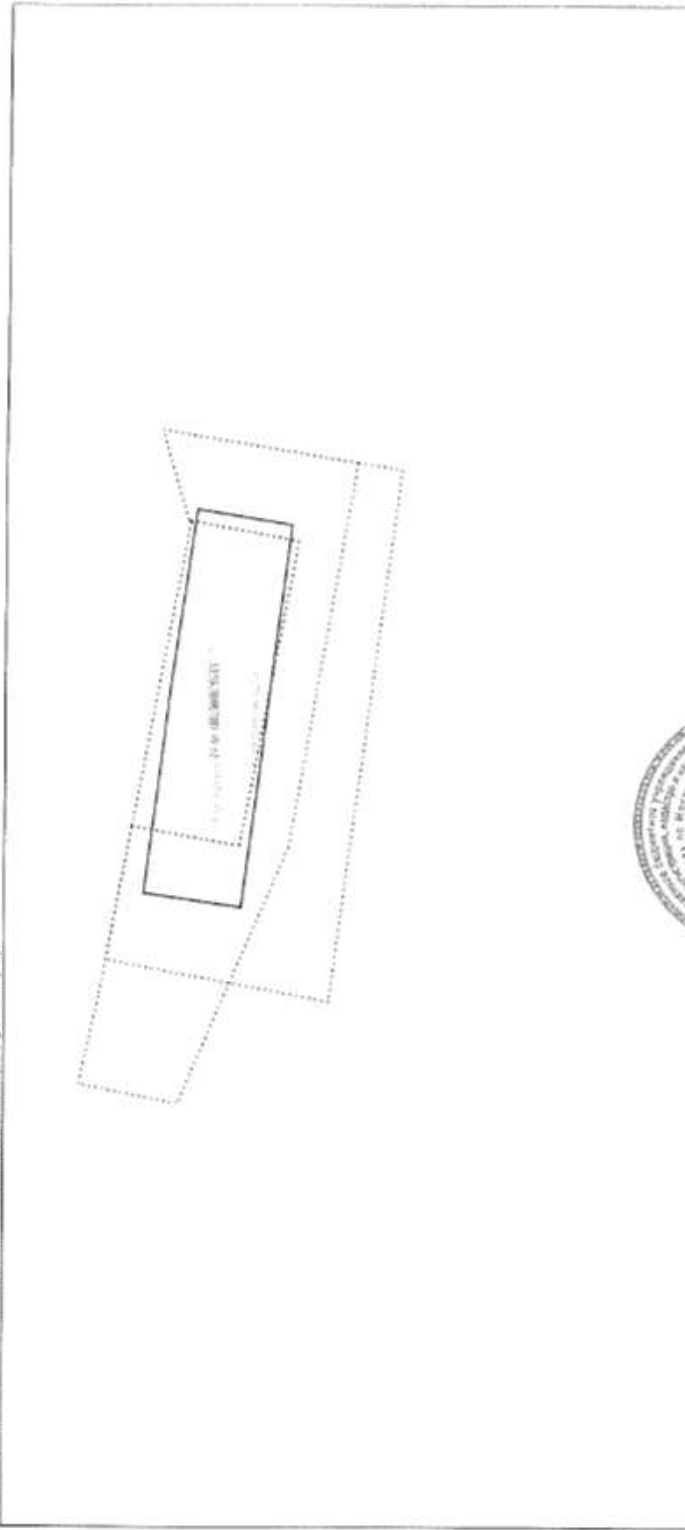
РЕГИСТРАТОР

Раздел 4

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

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

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



Масштаб 1:	
РЕГИСТРАТОР	
Подпись, наименование должности	
Подпись, наименование должности	



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		77:01:0003006:1033	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 77:01:0003006			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.05.2012			
Ранке присвоенный государственный учетный номер: 4301299			
Адрес: 105005 Москва, р-н Басманный, наб Академика Туполева, д 15, корп 17			
Площадь, м ² : 969 0			
Назначение: Нежилое здание			
Назначение: данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1880			
Год завершения строительства: 1880			
Кадастровая стоимость, руб.: 19131926.31			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0003006:6093			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании (или сооружении): 77:01:0003006:1325, 77:01:0003006:1326, 77:01:0003006:1327, 77:01:0003006:1328, 77:01:0003006:4323			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Лист № _____ Раздел _____ Всего листов выписки _____
 28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/008 Всего листов выписки _____
 Кадастровый номер: 77:01:0003006:1033

1. Правообладатель (правообладатели):
 1.1. Выделены инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда не публичности "Толкль" ООО
 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:
 Аренда, каб. Академика Тухлова, д.15, корп.17;
 весь объект - здание площадью 969 кв.м.
 дата государственной регистрации: 17.06.2015
 номер государственной регистрации: 77:77/003-77/003/026/2015-637/2
 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.12.2014 по 30.11.2019
 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Унитарная некоммерческая организация Благотворительный фонд "Точка", ИНН: 7708123958
 основание государственной регистрации: Договор аренды от 19.12.2014 № Г14-68/НС совместно с Дополнительным соглашением от 10.02.2015, от 24.04.2015
 вид: Доверительное управление, Доверительное управление заданым площадью 969 кв.м. ВСЕХ ОБЪЕКТОВ
 номер государственной регистрации: 29.09.2009
 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 30.07.2009 по 29.07.2024
 вид: Общество с ограниченной ответственностью "Унитарная компания "Алма-Фрэнс", ИНН: 7725794226
 основание государственной регистрации: Присвоение доверительного управления, зарегистрированное ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861, Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 08.09.2009 № 12-08/15907. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 2 для юридических лиц от 31.08.2009. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

4.1.2. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
 Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований пункта 2 статьи 12.1 Закона от 31.08.2009 № 244-ФЗ отсутствуют

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
 Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований пункта 2 статьи 12.1 Закона от 31.08.2009 № 244-ФЗ отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения требований пункта 2 статьи 12.1 Закона от 31.08.2009 № 244-ФЗ отсутствуют

РЕГИСТРАТОР



Раздел 4

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

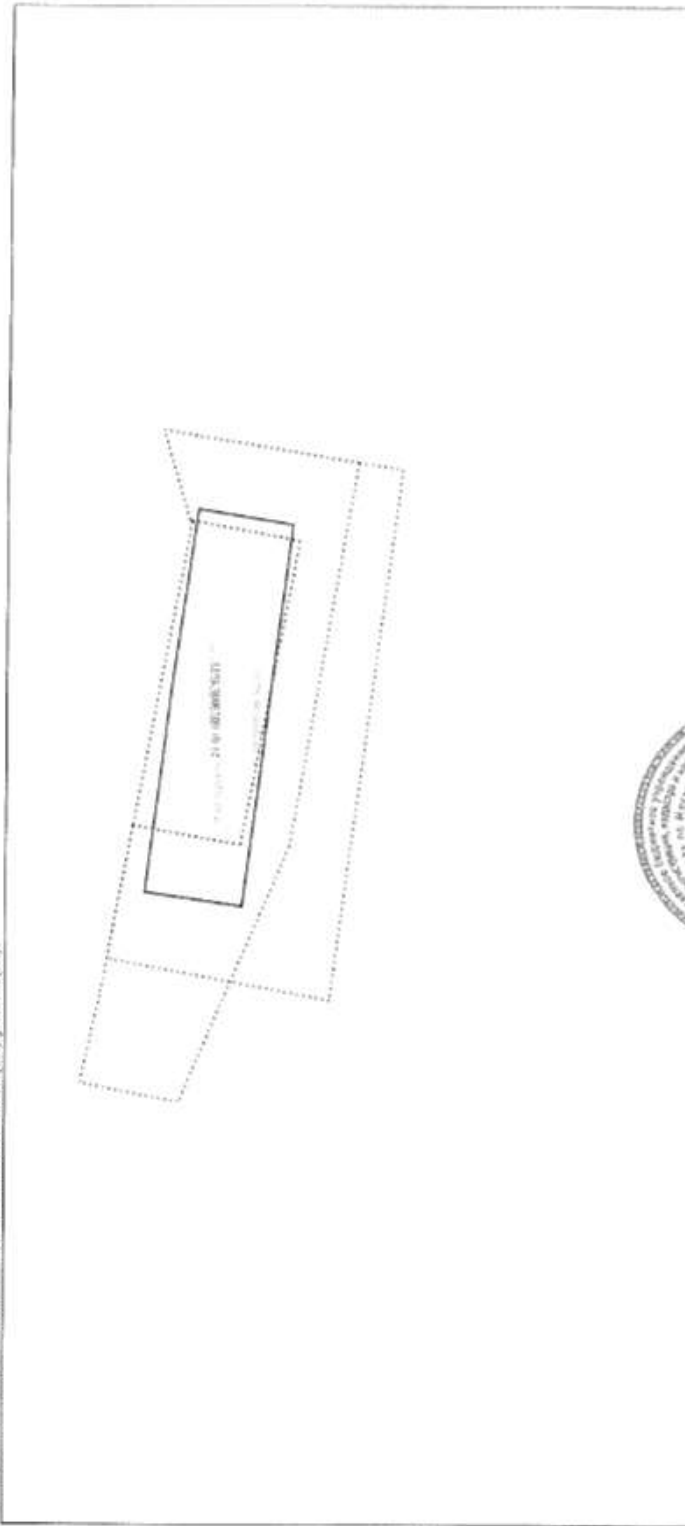
Владелец: _____

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

28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908 77:01:0003006:1033

Кадастровый номер: _____

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



Масштаб 1: _____

РЕГИСТРАТОР



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

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

Исх. № Т-01-170920
от 17 сентября 2020 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ЛТ Консалт»

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что степень недозагрузки офисных помещений, находящихся в нежилом здании по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2, составляет около 30 %.

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

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

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



Кульбарисова С.Р.

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

Литера по плану	Этаж	№ помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	технический этаж	46	офисное помещение		19,1	19,1		3,00	
		47	офисное помещение		10,7	10,7			
		48	подсобное		4,3		4,3		
		49	подсобное		5,4		5,4		
		50	офисное помещение		35,7	35,7			
		51	офисное помещение		29,8	29,8			
		52	офисное помещение		41,5	41,5			
		53	офисное помещение		33,1	33,1			
		54	офисное помещение		18,6	18,6			
		55	офисное помещение		98,7	98,7			
		56	офисное помещение		14,0	14,0			
		57	офисное помещение		16,5	16,5			
		58	офисное помещение		19,3	19,3			
		58	офисное помещение		23,0	23,0			
		60	офисное помещение		12,7	12,7			
		61	офисное помещение		24,2	24,2			
		62	подсобное		5,7		5,7		
		63	офисное помещение		31,5	31,5			
		64	офисное помещение		25,8	25,8			
		65	офисное помещение		24,5	24,5			
		66	офисное помещение		28,3	28,3			
		67	коридор			326,4		326,4	
68	туалет			10,6		10,6			
69	туалет			10,6		10,6			
70	подсобное			4,5		4,5			
71	умывальная			4,8		4,8			
72	умывальная			5,6		5,6			
Итого по этажу :					2244,1	1731,7	512,4		
Всего по зданию :					12051,2	8613,1	3438,1		



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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 03995/776/00002/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 03995/776/00002/20 (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: Токарев Павел Викторович
Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная д.73, кв.37
ИНН: 772865170575

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 (признанным 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: 0,00 (Ноль рублей 00 копеек) рублей по каждому страховому случаю.

Страховщик  Полис № 03995/776/00002/20

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 2020г. и действует до «16» января 2021г. 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:

/ Токарев П.В./

Место и дата выдачи полиса:
Г. Москва
«15» января 2020 г.

Полис № 03995/776/00002/20



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 03995/776/00003/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 03995/776/00003/20 (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 № 03995776/00003/20

Страховщик:

Страхователь:



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

Франшиза: 0,00 (Ноль рублей 00 копеек) рублей по каждому страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «23» января 2020г. и действует до «22» января 2021г. 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:



Табзин А.Ф./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«15» января 2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007633-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Токареву Павлу Викторовичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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