

Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

ОТЧЕТ № 20ДП-ЛТ/Т-22/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

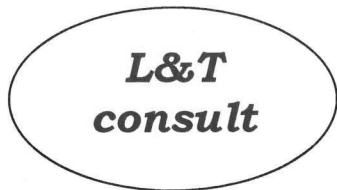
Дата проведения оценки: 14 марта 2022 г.

Дата составления отчёта: 14 марта 2022 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2022 год



ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

Аудит, оценка, консультации

Генеральному директору
ООО «УК «Альва-Финанс»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-ну Хардину А.Е.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 20 от 09 марта 2022 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 187 300 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	98 532 000,00

Оценщик - Токарев Павел Викторович, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») – рег. № 588. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №032014-1 от 03 декабря 2021 года. Номер бланка 020120-КА1.

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

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра предоставленной информации о наличии и состоянии объектов на дату оценки. Развернутая характеристика объектов 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»



14 марта 2022 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
2.3. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки.....	12
2.4. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".	13
2.5. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.....	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	14
3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
3.3. Оцениваемые права.....	16
3.4. Анализ местоположения.....	16
3.5. Классификация объектов оценки.....	18
4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	18
4.1. Основные показатели экономики России.....	18
4.2. Рынок офисной недвижимости г.Москвы.....	21
4.3. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы.....	27
4.4. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости.....	29
4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации.....	31
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	33
6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости.....	33
6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	35
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	36
7.1. Определение горизонта и шага расчета.....	37
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода.....	37
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода.....	37
7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	38
7.5. Определение чистого операционного дохода.....	40
7.6. Определение ставки дисконтирования.....	40
7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости).....	42
7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.....	43
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода.....	43
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	45
8.1. Выбор единиц сравнения.....	46
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	46

8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	46
8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов.....	55
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	60
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	81

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение №20 от 09 марта 2022 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 127 793 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		91 734 000
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС), руб.:	-		
Затратного подхода	Не использовался		
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 507 103 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		117 094 000
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		974 098 000
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		86 158 000
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2		1 187 300 000,00
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17		98 532 000,00
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 №20 от 09 марта 2022 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	14 марта 2022 года		
Дата оценки:	14 марта 2022 года		
Период проведения оценки:	09-14 марта 2022 года		
Дата составления отчета:	14 марта 2022 года		
Вид отчета	Полный письменный отчет.		
Дополнительные требования к заданию на оценку:			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость объектов оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Предполагалось, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. • Все расчеты и итоговые значения приведены (очищены) от учета НДС. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на 		

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

Табл. 3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 785250001 115088, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, офис 508 Телефон/факс: 8(495)269-00-50 Официальный сайт: http://www.alvafinance.ru/
Реквизиты	р/с 40701810600740001210 ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810100000000787 БИК 044525787

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	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
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность Исполнителя (юридического лица) застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 03995/776/500003/22 от 14.01.2022 г. Срок страхования с 23 января 2022 г - 22 января 2023 г.
Оценщик	Токарев Павел Викторович

<p>Квалификация</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 №032014-1 от 03 декабря 2021 года. Номер бланка 020120-КА1. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании в СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 млн. рублей. Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика (электронное страхование) № 433-002854/22 от 12 января 2022 г. Срок страхования с 13 января 2022 г – 12 января 2023 г.
<p>Саморегулируемая организация оценщиков:</p>	<p>Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII (7 этаж). телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70</p>
<p>Контактная информация</p>	<p>Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</p>	<p>Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались</p>

1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

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

- Арендная ставка и уровень операционных расходов Заказчиком оценки предоставлены не были. Расчёт стоимости был произведён Оценщиком исходя из рыночных данных.
- Величина основной и общей площадей зданий, использованная в расчётах, принята на основании технических паспортов, которые предоставил Заказчик оценки.
- Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- По земельным участкам под объектами оценки предполагаются права долгосрочной аренды исходя из информации Заказчика оценки и официального сайта Росреестра. Юридическая экспертиза права на земельный участок не проводилась.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем

целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

- В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Заявление Оценщика

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

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

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

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

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах района его расположения.

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

следующим направлениям:

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

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

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

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

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

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

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

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

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
-------	--	---

1	<p>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.</p>	<p>Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
2	<p>В соответствии с п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ сравнительный подход; ◦ доходный подход; ◦ затратный подход; <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≈ рыночной подход; ≈ доходный подход; ≈ затратный подход; <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

1. Письмо Заказчика оценки об объектах оценки.

2. Выписки из ЕГРН (копии)
3. Извлечение из технического паспорта

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

Табл. 6. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

	Объект 1	Объект 2
Адрес объекта	г.Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет
Класс конструктивной системы (после реконструкции)	КС-6А	КС-6А
Общая площадь, кв.м.	969	12 051,2
Полезная площадь, кв.м. ¹	628,4	8 613,1
Кадастровый номер объекта	77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость, руб. ²	111 067 429,23	1 035 784 988,12
Обременения	Общая долевая собственность Доверительное управление. Аренда	Общая долевая собственность Доверительное управление. Аренда
Назначение здания	Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность	Хорошая, 15 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 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

¹ Источник: Извлечение из технического паспорта (экспликация помещений)

² По данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

		Объект 1	Объект 2
Адрес объекта		г.Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее
Земельный участок³			
Кадастровый номер		77:01:0003006:6093	77:01:0003006:6091
Категория земель:		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:		Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость, руб.		56 603 995,45	371 216 868,20
Площадь, кв.м.		685	4 540

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

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

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

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

Первая фаза, Turolev Plaza I, завершена в 2003 году. Разноэтажное здание (5-6 этажей) с неординарным и впечатляющим обликом представляет собой один из лучших образцов коммерческой недвижимости. Панорамные стеклянные фасады обрамлены колоннами с коринфскими капителями, барельефами, пальметтами, сандриками и римскими скульптурами. Архитекторы создали композицию из нескольких стилей: неоклассицизма, рококо, ренессанса и

³ Источник: официальный сайт Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/>

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.

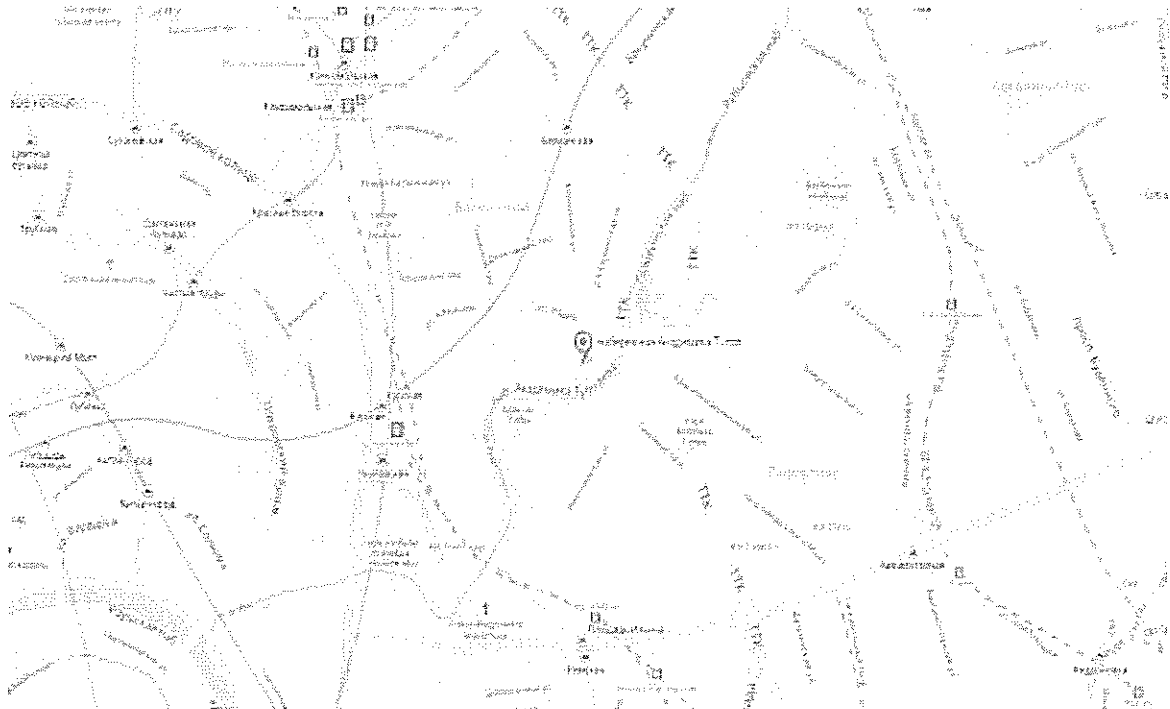


Рис.1 Расположение объектов оценки.

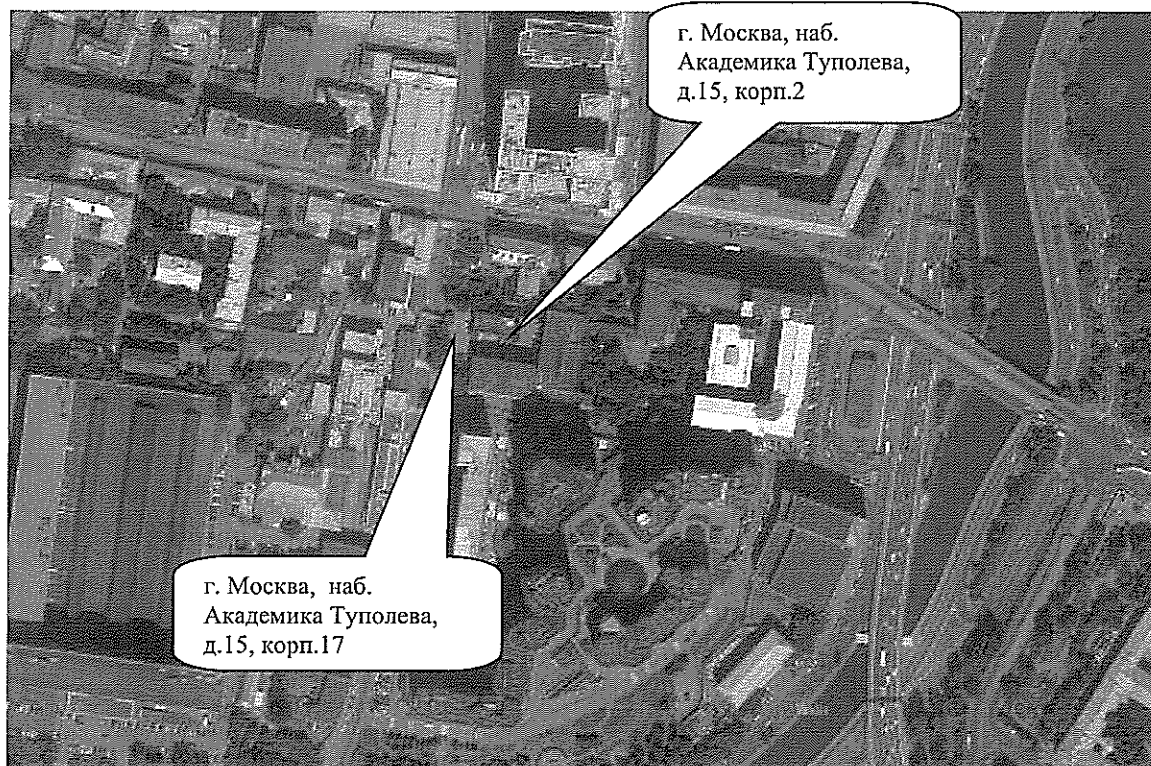


Рис. 2 Расположение объектов оценки на карте (крупный масштаб).

Здания обеспечены надежными пожарными и охранными системами, приточно-вытяжной вентиляцией и центральным кондиционированием. В обоих офисных корпусах Tupolev Plaza выполнена эффективная планировка смешанного типа: кабинеты, офисные блоки и open-space помещения от 30 кв. м с высокими потолками и панорамными окнами. Типовая отделка – подвесные потолки, ковролин или линолеум на полу, гипсокартон на стенах.

3.5. Классификация объектов оценки

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

4. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

4.1. Основные показатели экономики России

ВВП. Итоговая оценка роста ВВП России в 2021 году может превысить 5%, говорится в бюллетене "О чем говорят тренды", подготовленном департаментом исследований и прогнозирования Банка России. Накопленный за три квартала 2021 года рост экономики в годовом выражении уже составил 4,6%. При этом динамика индекса базовых отраслей в октябре-ноябре указывает на возможное ускорение годового роста ВВП в IV квартале, отмечают аналитики ЦБ.

"Ускорение экономического роста в России в конце 2021 года увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в текущем году в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в I квартале 2022 года. Этому способствует

также высокая кредитная активность в конце 2021 года как в розничном, так и в корпоративном сегменте", - считает департамент ЦБ.⁴

Института экономики РАН прогнозирует что, в 2022–2023 годах динамика роста российской экономики будет существенно ниже, чем динамика роста мирового объема производства.⁵

Инфляция. Рост цен в России в январе с учетом оперативных данных может составить порядка 1% (месяц к месяцу, без сезонной очистки), что соответствует ускорению годовой инфляции по итогам месяца до 8,7-8,9%, говорится в бюллетене департамента исследований и прогнозирования ЦБ РФ "О чем говорят тренды".

Годовая инфляция в России, исходя из данных Росстата, на 21 января составила примерно 8,64% после 8,62% на 14 января, 8,61% на 10 января и 8,39% на конец декабря 2021 года.⁶

По данным ЦБ, половина россиян оценила инфляцию более чем в 16% — в два раза выше официальной оценки.⁷

Власти связывают резкий рост инфляции с мировым повышением цен. Пресс-секретарь президента Дмитрий Песков заявил, что повышение цен в России зависит от ситуации, складывающейся на внешних рынках, и от «посткризисной волатильности». Теперь власти ужесточают кредитно-денежную политику, пытаясь сдержать цены. В середине декабря Центробанк повысил ключевую ставку в седьмой раз за год — до 8,5% годовых. Кроме того, для ряда товаров правительство вводит регулирование цен и квоты на экспорт.

Бюджет курается в сверхдоходах. Доходы федерального бюджета за 2021 год составили 25,3 трлн рублей, превысив запланированные показатели на 35%. Нефтегазовые сверхдоходы традиционно идут в Фонд национального благосостояния (ФНБ). В октябре его объем достиг рекордных 13,9 триллиона рублей, или \$197 миллиардов. Правительство рассчитывает, что энергетические доходы продолжают расти, и в 2024 году объем ФНБ увеличится почти вдвое.

Федеральный бюджет получил в прошлом году значительно больше доходов, чем предполагалось. Эксперты разошлись во мнениях как относительно причин этого феномена, так и в оценке его исключительности в контексте состояния национальной и мировой экономики.

Исследователи видят несколько факторов, способствовавших «чуду». Прежде всего темпы экономического роста и мировых цен на черное золото существенно превысили плановые отметки (прирост ВВП 3,3% и нефть по \$45,3). Другими причинами случившегося феномена экономисты считают ощутимое сокращение нормы сбережений домохозяйств, снижение международной мобильности населения в связи с пандемией, а также годовое ускорение инфляции до 8,4%

Ипотека больше не льготная. За год значительно выросли цены на недвижимость — в среднем на 20%, однако в разных регионах ситуация различается. Так, стоимость квадратного метра в новостройке эконо-класса в Москве увеличилась на 30%, в элитном сегменте — на 43%. В Новой Москве квадратный метр жилья стал стоить больше на 18%, в Петербурге на 24,5%, а на Урале — на 12%.

Кроме того, осенью в Москве резко выросли цены и на съемное жилье. По данным сайтов, размещающих объявления о сдаче недвижимости, средняя стоимость однокомнатных квартир

⁴ ЦБ допустил повышение оценки роста ВВП России за 2021 год. // <https://www.interfax.ru/business/819888>

⁵ <https://iz.ru/1283692/dmitrii-alekseev/chudes-a-v-reshete-v-2021-godu-rossiiskii-biudzh-et-poluchil-bolshe-dokhodov>

⁶ ЦБ счел, что годовая инфляция по итогам января может ускориться до 8,7-8,9% // <https://www.interfax.ru/business/819887>

⁷ Денег нет, есть сверхдоходы. Пять главных трендов российской экономики в 2021 году. // <https://novayagazeta.ru/articles/2021/12/30/deneg-net-est-sverkhdokhody>

повысилась на 20–30%, в премиум-сегменте — на 50%.

Аналитики связывают рост цен с тем, что льготное кредитование прекратило действовать на прежних условиях, повысилась стоимость рабочей силы и подорожали стройматериалы.⁸

Банкротства. С начала 2021 года число банкротств граждан возросло до 137,5 тысячи, что практически в два раза больше, чем год назад. За все время существования процедуры потребительского банкротства с 2015 года ей воспользовались более 400 тысяч граждан. С 1 сентября в России также появился внесудебный порядок признания банкротами граждан, долги которых не превышают полмиллиона рублей.

Число корпоративных банкротств с начала года также превысило показатели прошлого года и составило 7409 случаев с января по сентябрь. Однако доля компаний, которые нуждаются в господдержке, выросла до 80%.

Выводы: Очевидный и, возможно, главный провал года — явная неудача в борьбе с инфляцией, хотя это не только российская неудача. Не помогло и постепенное повышение ключевой ставки — с 4,25 до 8,5%. В течение года Центробанк повышал её семь раз в попытке обуздать инфляцию. Однако увеличение стоимости кредитов для бизнеса и граждан в конечном счёте может привести к новому витку роста цен.

В 2021 году правительство оказалось вновь не готово производить масштабные траты из Фонда национального благосостояния (ФНБ), чтобы стимулировать экономический рост. Объём резервов вырос до рекордных \$626,3 млрд.⁹

Финансовые проблемы населения порождают другие проблемы, одна из которых — растущая закредитованность граждан. К концу 2021 года россияне задолжали банкам около 24 трлн рублей.

Текущая ситуация. 24 февраля началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля.

Банк России представил первый макроэкономический консенсус-прогноз с момента расширения западных санкций против России и распространения блокировок на резервы самого ЦБ. В мартовском опросе регулятора приняли участие экономисты 18 организаций, среди которых отечественные Газпромбанк, «Открытие», Sber CIB, американские Goldman Sachs и J.P.Morgan, а также исследовательские институты («Центр развития» НИУ ВШЭ, «Сколково-РЭШ»), рейтинговые агентства (АКРА, «Эксперт РА»), авторы профильных Telegram-каналов (ММІ, «Твердые цифры»)¹⁰.

Широкий разброс оценок обусловлен высокой неопределенностью и быстрым изменением экономической ситуации. «Меры, принимаемые Банком России и правительством, направлены на то, чтобы ограничить масштабы экономического спада и избежать продолжительного периода высокой инфляции»

Вероятный спад ВВП. По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля роста на 2,4% снизится на 8% (медианный

⁸ Денег нет, есть сверхдоходы. Пять главных трендов российской экономики в 2021 году.// <https://novayagazeta.ru/articles/2021/12/30/deneg-net-est-sverkhdochody>

⁹ Экономические итоги года: рубль порадовал, инфляция разочаровала.// <https://news.ru/economics/itogigoda-rubl-poradovol-inflyaciva-razocharovala/>

¹⁰ Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России // <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%.

Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от минус 3,5 до минус 23%, указал ЦБ.

Консенсус-ожидания роста на 2023 и 2024 годы тоже ухудшены — с 2,1 до 1,0% и с 2 до 1,5% соответственно. Долгосрочные темпы роста экономики России (в 2025–2029 годах) будут стремиться к 1%, следует из опроса ЦБ. Кто-то из опрошенных аналитиков считает, что в 2023 году российская экономика вырастет на 10,4%, а кто-то — что она снизится на 7,3%.

Институт международных финансов (ИФ, глобальная ассоциация банков) прогнозирует, что ВВП России в 2022 году сократится на 15%, следует из обзора ИФ, поступившего в РБК (не входит в консенсус-прогноз Банка России).

Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. Это на 14,5 процентного пункта выше, чем их февральские ожидания. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за шесть лет значения — 10,4%, писал РБК. В целом за февраль цены выросли на 1,2% (к уровням января).

Курс рубля и рост зарплат. Курс доллара в среднем по 2022 году будет на уровне 110 руб., следует из ожиданий экономистов, опубликованных ЦБ. В дальнейшем национальная валюта продолжит номинально ослабевать: в 2023 году курс составит 118,4 руб. за доллар и 120 руб. в 2024 году, считают они.

Аналитики дали прогноз и по ключевой ставке Банка России. По их мнению, средний показатель за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%. Оценка нейтральной ключевой ставки (при которой обеспечивается одновременно достижение целевого ориентира инфляции в 4% и полная загрузка производственных мощностей) выросла на 1,5 п.п., до 7%.

Первый после расширения санкций опрос ЦБ выявил резкое ухудшение прогнозов аналитиков по основным экономическим показателям. В 2022 году они ждут снижения ВВП на 8%, инфляцию на уровне 20% и среднегодовой курс доллара в 110 руб.

На фоне скачка инфляции, курса доллара и ключевой ставки россиян ждет небольшое увеличение темпов роста номинальной средней зарплаты, следует из прогноза. В 2022 и 2023 годах ее рост составит по 9,5% (что на 1,5 п.п. и на 3,2 п.п. выше февральских ожиданий), в 2024 году темпы роста номинальных зарплат снизятся до 6,8%.

Стоимость страховки от дефолта России — так называемого пятилетнего CDS-спреда на госдолг России, который отражает восприятие международными финансовыми рынками странового риска, — за 2022 год составит в среднем 550 базисных пунктов (+413 б.п. в сравнении с февралем), ожидают экономисты. Если 24 февраля 2022 года CDS-спред на Россию достигал 950 б.п., писал РБК, то на этой неделе он подскочил до 2619 б.п., по данным Reuters.

4.2. Рынок офисной недвижимости г.Москвы

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

Табл. 7. Классификация офисных зданий

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

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
обязательный	обязательный	обязательный
7) Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
Обязательный (данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года)	не применим	не применим
8) Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
1) Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
2) Обеспеченность парковочными местами		
а) внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м площади (1/100); б) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; в) между ТТК и 19 км до МКАД – не менее чем 1/60; г) далее в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
1) Здание принадлежит одному владельцу (не распродано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	не применим	не применим
2) Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
1) Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее чем пятью офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м. каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
2) Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг		
обязательный	обязательный	факультативный
3) Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
4) Услуги для арендаторов		

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

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

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

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

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

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

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

- территория в пределах Садового Кольца и прилегающие к нему территории
- территория от Садового до Третьего Транспортного Кольца
- 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.

Итоги 2021 года. В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Складская недвижимость. Рекордный год для складов 2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на

рынок, — минимумы, говорится в исследовании компании JLL. Эти тенденции сохранятся и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов), подсчитали в JLL.

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году.¹¹

Торговая недвижимость. В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.¹²

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

Табл. 8. Торговые центры, открытые в 2021 году. Данные: Knight Frank Research

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Статус
«Европа» (Сколково)	МКАД, 34.0 км, 300	100,5	76	Сквозной
«Сбербанк-Сити»	Росинский район, Московская область, МКАД, 34.0 км, 300	100	70	Сквозной
«Сити»	Центральная商务区, Д. 31	100	100	Сквозной
«Торгово-деловой центр»	Павловский район, Московская область	70	70	Сквозной
«Сити»	Улица Академика, 10.5	70,2	60	Сквозной
«Сити»	Филинский район, Д. 10.5	70	60	Сквозной
«Сити»	Улица Академика, 10.5	40,4	30	Сквозной
«Сити»	Серебряковская商务区, Д. 10.5	20,4	10,2	Сквозной
«Сити»	Серебряковская商务区, Д. 10.5	10	10	Сквозной
«Сити»	Д. Академика, 10.5	10	10	Сквозной
«Сити»	Серебряковская商务区, Д. 10.5	10,6	6,5	Сквозной
«Сити»	Д. Академика, 10.5	10	10	Сквозной
«Сити»	Серебряковская商务区, Д. 10.5	10,2	10	Сквозной
«Сити»	Улица Академика, 10.5	10	10	Сквозной

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды

¹¹ Офисы, ТЦ и склады: рынок коммерческой недвижимости Москвы ожил <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

¹² Офисы, ТЦ и склады: рынок коммерческой недвижимости Москвы ожил <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

Офисная недвижимость. Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

По данным департамента офисной недвижимости компании JLL на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них. В результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе «А» достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. В JLL ожидают сохранения вакантности в классе «А» в Москве на уровне ниже 10% в будущем году.

Вакантность. Благодаря высокому спросу на офисы свободных площадей на офисном рынке становится все меньше. По данным Cushman & Wakefield, доля свободных площадей по состоянию на декабрь — 8,6%, это меньше аналогичного показателя прошлого года на 1,5%.¹³

В Knight Frank прогнозируют, что в бизнес-центрах класса «А» уровень свободных площадей повысится до 9,4–9,6%. Компаниям, планиующим переехать в бизнес-центр класса «В», найти подходящий офис будет еще труднее: уровень вакантных площадей здесь всего 5,1–5,3%.

Несмотря на большой объем нового предложения, в Москве сохраняется дефицит крупных офисных блоков площадью от 10 тысяч кв. метров. Подобрать оптимальные по стоимости, расположению и качеству готовые объекты в границах ТТК довольно сложно. Поэтому компании сейчас рассматривают покупку и аренду помещений в строящихся зданиях. Так если в 2019 году доля предварительных договоров в общем объеме сделок составляла 10%, то в 2020 году достигла 19%. В 2021 году этот тренд также сохранится.¹⁴

Кроме того, увеличивается объем нового строительства за пределами центра. В ближайшие 4 года на зону ТТК-МКАД придется около 55% нового предложения офисных площадей, децентрализация станет драйвером развития московского рынка недвижимости.

Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В

¹³ Рынок коммерческой недвижимости со сдержанным оптимизмом смотрит в 2022-й. // <https://www.cian.ru/stati-rynok-kommercheskoj-ndvizhimosti-so-sderzhannym-optimizmom-smotrit-v-2022-i-322679/>

¹⁴ JLL: ГИБКОЕ БУДУЩЕЕ ДЛЯ ОФИСНОГО РЫНКА. ТРЕНДЫ 2021 // Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/83530>

премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе «А» — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе «В+» — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Ставки аренды в 2021 году вели себя вполне предсказуемо: в офисах, расположенных ближе к центру столицы, цены выросли, в «замкадных» бизнес-центрах — снизились. Как подсчитали аналитики Knight Frank, средневзвешенная ставка в классе А в бизнес-центрах внутри МКАД выросла на 11% — до 32,7 тыс. рублей за 1 кв. м в год. А вот в БЦ, расположенных за МКАД, средневзвешенная ставка снизилась на 6% и к концу 2021-го составила 14,3 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Прогнозы.

Прогноз Компании JLL: В 2022 году активность на офисном рынке продолжит восстанавливаться, что отразится и на объеме сделок, который составит около 1,6 млн кв. м. Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста. В 2022 году будет наблюдаться увеличение ставок аренды на офисном рынке Москвы в пределах 10%, а недорогие блоки останутся только за пределами Третьего транспортного кольца

На складском рынке в следующем году подавляющее большинство новых объектов будут строиться для конкретных клиентов и к моменту ввода в них будет доступно не более 5–10% новых площадей. Также ожидается рост арендных ставок в 2022 году. Вакантность на складском рынке Московского региона сохранится на минимальном уровне, практически в рамках статистической погрешности — около 0,3%.

Прогноз компании Cushman & Wakefield: После рекордного 2021 года ожидается стабилизация рынка. По в 2022-23 гг. рост доли свободных площадей (офисных) будет находиться в пределах 1 п.п. ежегодно. Это произойдет на фоне коррекции спроса вниз и выхода на рынок объектов нового строительства. Еще одним эффектом 2020-21 гг. станет постепенное снижение строительной активности — в последние 2 года начало строительства новых проектов откладывалось на более поздние сроки, поэтому в среднесрочной перспективе будут достраиваться начатые до пандемии проекты.¹⁵

4.3. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

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

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

¹⁵ 10% КУПЛЕННЫХ И АРЕНДОВАННЫХ ОФИСОВ НА САМОМ ДЕЛЕ НЕ СУЩЕСТВОВАЛО. // Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/85516>

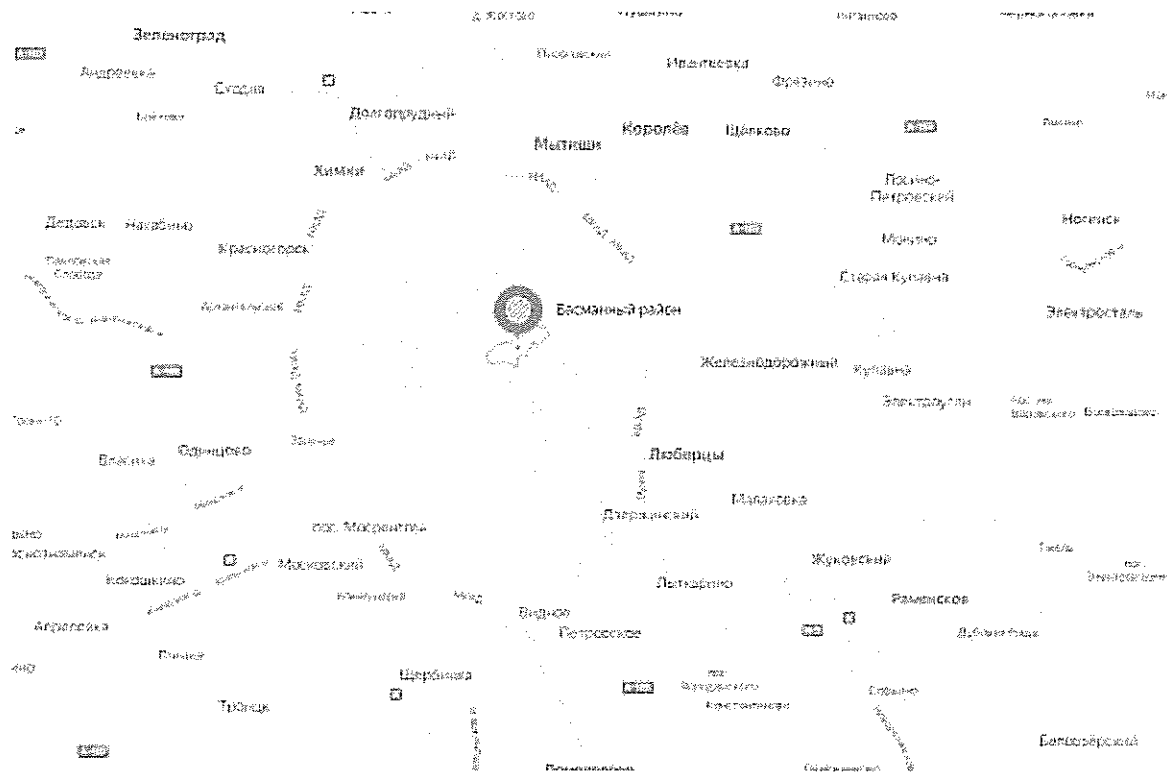


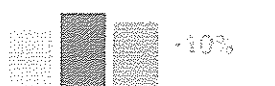
Рис. 16 Расположение границ Басманного района

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

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Басманный 3263 офиса - 497 зданий

Востребованность



Высокая

Интерес к аренде офиса в районе Басманный такой же высокий, как в среднем по ЦАО

Средняя ставка аренды

A 33000 - 37000 руб.

B 19000 - 21500 руб.

C 21500 - 24000 руб.

Указаны арендные ставки по разным классам за 1 кв.м. в год включая НДС

Характеристики района

- Автомобильный транспорт
Серьезные пробки в течение дня
- Общественный транспорт
Много пассажиров весь день
- Экология
Опасная загрязненность воздуха

Рис. 17 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района¹⁶

Таким образом, усредненный диапазон арендных ставок для офисов класса «B» составляет: от 19 000 – до 21 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.

¹⁶ Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmannvy/>

Табл. 9 Основные показатели рынка офисной недвижимости класса «В» в Басманном районе

Наименование	бизнес-центр «Денисовский», Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+
Стоимость 1 кв.м., руб. с НДС	173 000	150 000	159 518	161 900	168 224
Местоположение	г.Москва, Денисовский переулок, 26	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 4С1	г.Москва, Большая Почтовая улица, 39 с1	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7
Район расположения	в пределах ТТК и садового Кольца	в пределах ТТК и садового Кольца	в пределах ТТК и садового Кольца	в пределах ТТК и садового Кольца	в пределах ТТК и садового Кольца
Права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, кв.м.	4 047	600	746	1 017	2 259
Отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В	В+	В
Расстояние до метро	м.Бауманская, 10 мин (800 метров)	Бауманская 10 мин. Пешком (800 метров)	Бауманская 6 мин. Пешком (540 метров)	м. Бауманская, 15 мин пешком от метро (1300 метров)	м. Бауманская · 15 мин. Пешком (1300 метров)
Контакты	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Частный риэлтер, 7 916 797-82-76, 7 966 151-94-15	Агентство "Арсенал" т. 7 980 517-10-01	Компания Fortex Consulting Group, 7 (495) 255-09-65	Собственник, т. 7 966 056-10-64

Минимальная цена предложения (оферата) объектов офисной недвижимости класса «В+» в Басманном районе составляет от 150 000 руб./кв.м. с НДС.

4.4. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости

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

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

Вид права на земельный участок. Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в

составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объектов оценки с различными правами на ЗУ.

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

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

Время продажи. Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекту-аналога. 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 района при прочих равных условиях. Расположение на красной линии главных улиц района оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Наличие долгосрочных договоров аренды. Типичным сроком заключения договоров

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

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

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

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

4.5. Выводы по анализу рыночной ситуации

- Федеральный бюджет получил в 2021 году значительно больше доходов, чем предполагалось. Доходы федерального бюджета за 2021 год составили 25,3 трлн рублей, превысив запланированные показатели на 35%.
- С 24 февраля 2022 года началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля.
- Первый после расширения санкций опрос ЦБ выявил резкое ухудшение прогнозов аналитиков по основным экономическим показателям. В 2022 году они ждут снижения ВВП на 8%, инфляцию на уровне 20% и среднегодовой курс доллара в 110 руб. На фоне скачка инфляции, курса доллара и ключевой ставки россияне ждут небольшое увеличение темпов роста номинальной средней зарплаты, следует из прогноза. В 2022 и 2023 годах ее рост составит по 9,5% (что на 1,5 п.п. и на 3,2 п.п. выше февральских ожиданий), в 2024 году темпы роста номинальных зарплат снизятся до 6,8%.

Рынок коммерческой недвижимости:

- В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте.
- Запрашиваемые на рынке офисной недвижимости ставки -аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе «А» — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе «В+» — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год
- Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста на рынке офисной недвижимости-в 2022 году будет наблюдаться небольшое увеличение ставок аренды и рост спроса на гибкие офисы и дефицит больших по площади офисных блоков.

- Диапазон цен аренды объектов офисной недвижимости класса «В+» в районе Басманный по данным Компании Fortex Consulting Group по состоянию на дату оценки составляет от 19 000 – до 21 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС (20%).
- Диапазон цен предложений объектов офисной недвижимости класса «В+» в районе Басманный по данным анализа рынка оферт по состоянию на дату оценки составляет от 150 000 руб./1 кв.м. в год, включая НДС (20%).
- Объекты оценки находятся между Третьим Транспортным Кольцом и Садовым кольцом, относятся к классу офисной недвижимости «В+» и обладают достаточной коммерческой привлекательностью.

Источники информации: Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minrec/>), Аналитика компаний JLL и Knight Frank, Электронное периодическое издание «Ведомости» (<https://www.vedomosti.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. 10. Определение факторов наиболее эффективного использования

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

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

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Табл. 11 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹⁷

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

¹⁷ 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
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. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, 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	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,

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	расчетное значение искомой стоимости	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 количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
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 объектов оценки по результатам анализа рынка аренды офисных помещений в аналогичных зданиях и здании бизнес-центра «Туполев Плаза» принята в размере 20 000 (объект 1) - 22 000 руб. (объект 2) за 1 кв.м. в год с НДС (включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи).¹⁸ Информационный источник <https://www.cian.ru/snyat-ofis-biznes-centr-tupolev-plazatupolev-plazamoskva-8444/>

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.

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-2021¹⁹, рост арендных ставок составит 2,3% в 2022

¹⁸ <http://tupolev-plaza-2.ru/arenda/>

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2021. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. Москва и Московской области»/ под

году для офисных помещений. На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято сохранение данной величины.

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Версия для г. Москва.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов⁹

Таблица 56. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2,3%	-0,3% 4,8%

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.

Коэффициент недозагрузки по объектам оценки взят как среднерыночная загрузка аналогичных объектов на рынке недвижимости г.Москвы на основе аналитических данных справочника оценщика недвижимости - 2021. «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». 2021 год (таблица 5).

На дату оценки, прогнозный период и постпрогноз принята величина 9,4% исходя из состояния рынка коммерческой недвижимости г.Москвы и последних изменений в экономике России.

Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Версия для г. Москва.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,4%	3,9% - 14,8%

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

Уровень операционных расходов определён на основе исследований канд. техн. наук

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)

Лейфера Л.А. (таблица 35) ²¹ в размере средней величины – 22,8% от ПВД (потенциальный валовый доход).

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.

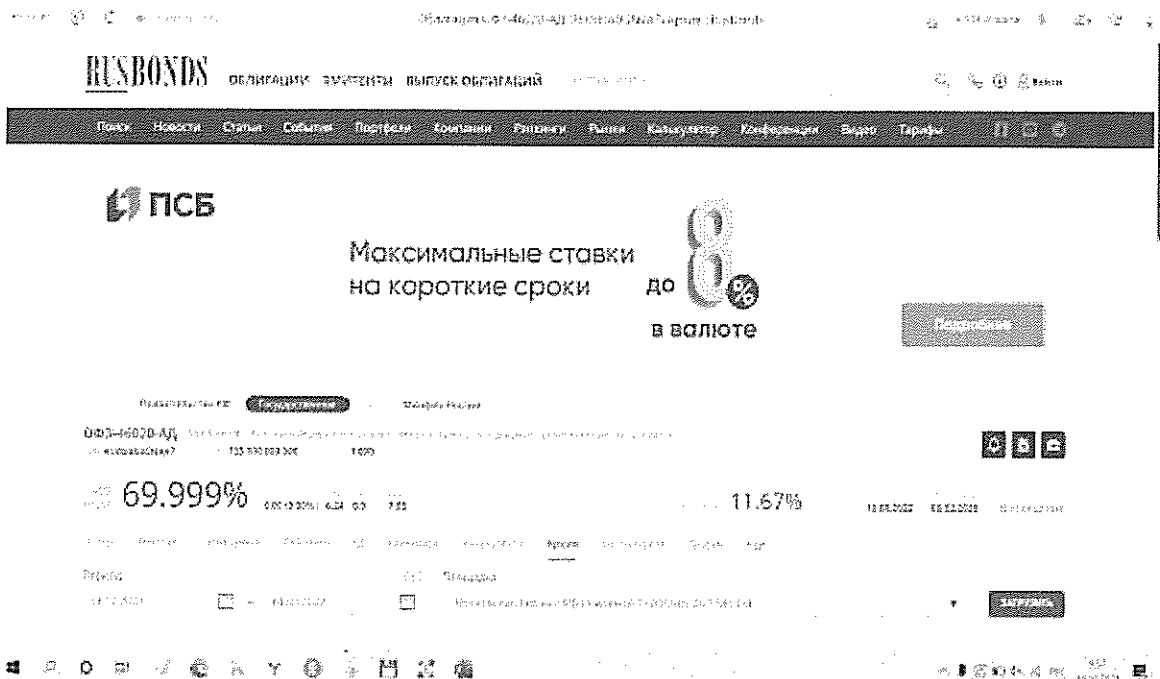
Ставка дисконтирования включает в себя:

- 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 11,67% 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: <https://rusbonds.ru/bonds/18936/archive>



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	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		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
Ускоренный износ здания	статичный										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный			1							

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

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. Период экспозиции для объектов оценки был определен исходя из исследований, проведенных канд. техн. наук Е.Е. Яскевичем²³. В расчётах было принято значение, равное в среднем 4 месяцам. Показатель определён по нижней границе в связи с активностью рынка коммерческой недвижимости.

Определение премии за инвестиционный менеджмент. Это поправка на дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями - чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5%²⁴. Так как объект оценки приносит устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

Табл. 13. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка (Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению)	11,67%
Премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,89%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	18,1%

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

²³ Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №28) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 – 63 с.

²⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с. (страница 104)

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 2,3% согласно прогнозу арендных ставок в прогнозном году.

7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.

Текущие стоимости чистого операционного дохода и реверсии рассчитываются по формуле:

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

где: PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

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

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

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

итоговой таблице доходного подхода.

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

Показатель \ год прогнозного периода	2021 год	2022 год	2023 год	Постпрогноз
Общая площадь, кв.м.	12 051,2	12 051,2	12 051,2	12 051,2
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС	20 000	20 460	20 931	21 412
Темпы роста арендных ставок	-	+2,3%	+2,3%	+2,3%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	<i>241 024 000</i>	<i>246 567 552</i>	<i>252 243 667</i>	<i>258 040 294</i>
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	22 656 256	23 177 350	23 710 905	24 255 788
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	<i>218 367 744</i>	<i>223 390 202</i>	<i>228 532 762</i>	<i>233 784 507</i>
Операционные расходы, руб. (22,8% от ПВД)	54 953 472	43 889 024	44 899 373	45 931 172
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	<i>163 414 272</i>	<i>179 501 178</i>	<i>183 633 390</i>	<i>187 853 334</i>
Ставка дисконтирования	0,181	0,181	0,181	0,181
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,4000	1,3000	2,3000	2,8000
Фактор текущей стоимости	0,9356	0,8055	0,6821	0,6276
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	152 890 393	144 588 199	125 256 335	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	422 734 927	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	746 181 979	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	1 168 917 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	974 098 000	-	-	-

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

Показатель \ год прогнозного периода	2021 год	2022 год	2023 год	Постпрогноз
Общая площадь, кв.м.	969,0	969,0	969,0	969,0
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС	22 000	22 506	23 024	23 554
Темпы роста арендных ставок	-	+2,3%	+2,3%	+2,3%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	<i>21 318 000</i>	<i>21 808 314</i>	<i>22 310 256</i>	<i>22 823 826</i>
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	2 003 892	2 049 982	2 097 164	2 145 440

Показатель \ год прогнозного периода	2021 год	2022 год	2023 год	Постпрогноз
Действительный валовый доход, руб.	19 314 108	19 758 332	20 213 092	20 678 386
Операционные расходы, руб. (22,8% от ПВД)	4 860 504	3 881 880	3 971 226	4 062 641
Чистый операционный доход, руб.	14 453 604	15 876 452	16 241 866	16 615 745
Ставка дисконтирования	0,181	0,181	0,181	0,181
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,40000	1,30000	2,30000	2,80000
Фактор текущей стоимости	0,9356	0,8055	0,6821	0,6276
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	13 522 792	12 788 482	11 078 577	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	37 389 851	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	66 000 263	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с НДС, руб.	103 390 000	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, без НДС, руб.	86 158 000	-	-	-

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости отдельно стоящего здания, заключается, в данном случае, в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

- класс качества;
- местоположение объекта;
- расстояние до метро;
- площадь объекта;
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- качественно-техническое (физическое) состояние объекта/ класс объекта.

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

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

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

8.1. Выбор единиц сравнения

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

8.2. Подбор аналогов для объекта оценки

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

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

Так как для объектов оценки объектов аналогов в Басманном районе недостаточно, территория исследования была расширена до границ Центрального административного округа и Южного административного округа в пределах Третьего Транспортного кольца, так как территории данного округа схожи по экономическим характеристикам с местоположением объекта оценки.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. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Здание	бизнес-центр «АГІ на Павелецкой», Бизнес-центр класса В+	бизнес-центр «Денисовский», Бизнес-центр класса В+	офисное здание «Басманный Парк»	Бизнес-центр класса В+, Бизнес-центр «Новорогожский»
Цена за 1 кв.м. с НДС	160 000	173 000	220 000	150 000
Адрес	Москва, Павелецкая набережная, 8	Москва, Денисовский переулок, 26	г.Москва, Басманный тупик, 6А с1	Москва, Рабочая улица, 93 с1
Район расположения	в пределах Садового кольца и ТТК	в пределах Садового кольца и ТТК	в пределах Садового кольца и ТТК	в пределах Садового кольца и ТТК
Права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, м2	16 024	4 047	14 519	13 400
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В+	В+	В+
Расстояние до станции метро	м. Тульская, 15 мин пешком (1700 метров)	м.Бауманская, 10 мин (800 метров)	м. Курская , 14 мин пешком (1200метров)	м. Площадь Ильича, 18 мин пешком (1700 метров)
Источник информации	https://fortexgroup.ru/bc/afi-na-paveleitskoy/rodazha-ofisa/16024-222515/#type=po%7Cmap=	https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/prodazha-ofisa/4047-488815/#type=po%7Cmap=5000	https://fortexgroup.ru/bc/basmannypark/prodazha-ofisa/14519-232114/#type=po%7Cmap=	https://fortexgroup.ru/bc/novorogozhskiy/rodazha-ofisa/13400-447518/#type=po%7Cmap=
Контакты	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65	Компания Fortex Consulting Group, +7 (495) 255-09-65



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

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

Наименование/значение показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Здание	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В+
Цена за 1 кв.м. с НДС	150 000	159 518	161 900	168 224
Адрес	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 4С1	г.Москва, Большая Почтовая улица, 39 с1	г.Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7
Район расположения	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь, м2	600	746	1 017	2 259
Качество отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Класс качества	В+	В	В+	В
Расстояние до станции метро	Бауманская 10 мин. Пешком (800 метров)	Бауманская 6 мин. Пешком (540 метров)	м. Бауманская, 15 мин пешком от метро (1300 метров)	м. Бауманская · 15 мин. Пешком (1300 метров)
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/268146311/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263190085/	https://fortexgroup.ru/bc/bolshavapochlovaya-39-s1/prodazha-ofisa/1017-231337/#type=pp%7Cmap=5000	https://www.cian.ru/sale/commercial/228810440/
Контакты	Частный риэлтер, 7 916 797-82-76, 7 966 151-94-15	Агентство "Арсенал" т. 7 980 517-10-01	Компания Fortex Consulting Group, 7 (495) 255-09-65	Собственник, т. 7 966 056-10-64

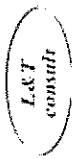
Табл. 18 Расчет рыночной стоимости объекта оценки- г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		160 000	173 000	220 000	150 000
Оцениваемые права						
Корректировка	%	собственность	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	173 000	220 000	150 000
Условия финансирования						
Корректировка	%	собственные средства	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	173 000	220 000	150 000
Условия продажи						
Корректировка	%	без расщотки	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	173 000	220 000	150 000
Условия рынка (время предложения)						
Корректировка	%	март 2022	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	173 000	220 000	150 000
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		-11 200,0	-12 110,0	-15 400,0	-10 500,0
Земельный участок						
Корректировка	%	долгосрочная аренда	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 800	160 890	204 600	139 500
Корректировка	руб./кв.м.	долгосрочная аренда	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		160 000	173 000	220 000	150 000



Отчет — оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 800	160 890	204 600	139 500
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.		148 800	160 890	204 600	139 500
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, Павелецкая набережная, 8	г. Москва, Денисовский переулок, 26	г. Москва, Басманный тупик, 6А с1	г. Москва, Рабочая улица, 93 с1
Район расположения		Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр
Корректировка	руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 800	160 890	204 600	139 500
Расстояние до метро		м. Бауманская (10-15 минут пешком), 1600 м	м. Тульская, 15 мин пешком (1700 метров)	м. Бауманская, 10 мин (800 метров)	м. Курская, 14 мин пешком (1200метров)	м. Площадь Ильича, 18 мин пешком (1700 метров)
Корректировка	руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		148 800	160 890	204 600	139 500
Общая площадь		12 051,2	16 024,0	4 047,0	14 519,0	13 400,0
Корректировка	%		-4%	-18%	-5%	-6%
	руб./кв.м.		-5 952	-28 960	-10 230	-8 370
Скорректированная цена	руб./кв.м.		142 848	131 930	194 370	131 130
Функциональное назначение (класс качества)		Офисное, класс В+	Офисное, класс В+	Офисное, класс В+	Офисное, класс В+	Офисное, класс В+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		142 848	131 930	194 370	131 130
<i>Качество отделки</i>		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
	%		-	-	-	-
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		142 848	131 930	194 370	131 130
<i>Техническое состояние</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		142 848	131 930	194 370	131 130
<i>Наличие парковки</i>		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		142 848	131 930	194 370	131 130
Средняя стоимость 1 кв.м. с НДС (20%), руб.			150 070			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.			1 808 524 000			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			1 507 103 000			

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		150 000	159 518	161 900	168 224
Оцениваемые права		собственность				собственность
	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		150 000	159 518	161 900	168 224
Условия финансирования		собственные средства				собственные средства
	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		150 000	159 518	161 900	168 224
Условия продажи		без расщочки				без расщочки
	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		150 000	159 518	161 900	168 224
Условия рынка (время предложения)		март 2022				март 2022
	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		150 000	159 518	161 900	168 224
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	руб./кв.м.		-10 500,0	-11 166,3	-11 333,0	-11 775,7
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		139 500	148 352	150 567	156 448
Земельный участок		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.		139 500	148 352	150 567	156 448
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.		139 500	148 352	150 567	156 448
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 13	"г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 4С1	г. Москва, Большая Почтовая улица, 39 с1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7
Район расположения		Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр	Между Садовым кольцом и ТТК Кульг истор центр
Корректировка			0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		139 500	148 352	150 567	156 448
Расстояние до метро		м. Бауманская (10-15 минут пешком), 1600 м	Бауманская 10 мин. Пешком (800 метров)	Бауманская 6 мин. Пешком (540 метров)	м. Бауманская, 15 мин пешком от метро (1300 метров)	м. Бауманская · 15 мин. Пешком (1300 метров)
Корректировка			0%	+10,00%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	+14 835	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		139 500	163 187	150 567	156 448
Общая площадь		969,0	600,0	746,0	1 017,0	2 258,9
Корректировка	%		-11%	-8%	-5%	+4%
	руб./кв.м.		-15 345	-13 055	-7 528	+6 258



Отчет — оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		124 155	150 132	143 039	162 706
Функциональное назначение						
Корректировка	%	Офисное, класс В+	0%	0%	0%	Офисное, класс В
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		124 155	150 132	143 039	162 706
Качество отделки						
Корректировка	%	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
	руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
			0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		124 155	150 132	143 039	162 706
Техническое состояние						
Корректировка	%	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
			0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		124 155	150 132	143 039	162 706
Наличие парковки						
Корректировка	%	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
	руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
			0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		124 155	150 132	143 039	162 706
Средняя стоимость 1 кв.м. с НДС (20%), руб.			145 008			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.			140 513 000			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			117 094 000			

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

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

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Объекты оценки были классифицированы как «высококласные офисы (Офисы классов А, В)» согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2021 (под ред. Лейфера Л.А.) с целью определения стоимостных коэффициентов.²⁶

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

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.

²⁶ Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год (страница 42, таблица 5)

Корректировку на торг на Оценка ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2021²⁷. Показатель определен по среднему значению так как объект оценки и аналоги принадлежат к объектам высококлассной недвижимости г.Москвы.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов²⁴

Таблица 452. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.02	0.12
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.11
4	Города с населением 500. 1000 тыс. чел.	0.06	0.03	0.09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.07	0.04	0.10

Условия рынка (время предложения). В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления 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 объекты-аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Информационная основа «Справочник оценщика недвижимости-2021» (раздел.5.1, табл.7 и 14)²⁸.

Корректировка не применялась, так как объекты оценки и объекты аналоги находятся в пределах культурного и исторического центра города.

²⁷ Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год.

²⁸ Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и состав для сравнительного подхода. Подлинная версия составлена на октябрь 2021 г.

Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города, зоны теневой застройки	II
Средние микрорайоны современного высотной застройки, жилые кварталы	III
Средние микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Средние городские промзоны	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и состав для сравнительного подхода. Подлинная версия составлена на октябрь 2021 г.

Таблица 14. Матрица коэффициентов по ценам

Цены	Аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1.00	1.24	1.40	1.67	2.09
II	0.81	1.00	1.13	1.35	1.69
III	0.72	0.89	1.00	1.20	1.50
IV	0.60	0.74	0.84	1.00	1.25
V	0.48	0.59	0.67	0.80	1.00

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 применялась на расстояние до метро применялась исходя из данных в Справочнике оценщика недвижимости-2021 (табл. 94) ²⁹.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и состав для сравнительного подхода. Подлинная версия составлена на октябрь 2021 г.

Таблица 94. Средние значения диапазонов (метров от объекта недвижимости до остановки метро), и средняя удельная цена продажи (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам и указанием количества данных, попавших в каждый кластер, г. Москва

расстояние до ближайшей остановки метро (метров)	Поправочный коэффициент
от 0 до 600	1.00
от 600 до 1600	0.76
от 1600 до 2500	0.50
от 2500 до 6000	0.38

²⁹ Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия обновлена февраль 2022 г. 1

В качестве дополнительной информации приводим таблицу для расстояния от Метро для Москвы, рассчитанную в 2017 году компанией «Atlant appraisal». Ссылка <https://atlant-mos.com/images/analitic/stoitelstvo/Korrektsionnye%20на%20б%20удаленности%20от%20станции%20метро%20на%202017%20год.pdf>

Таблица 117. Поправка на удаленность от метро, г. Москва

Аналог	Объект оценки			
	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	До метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,5	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
До метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину арендной ставки объектов недвижимости. С увеличением общей площади объекта недвижимости рыночная стоимость 1 кв.м. в год уменьшается. Корректировки на площадь (средняя величина) Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2021 (рис. 128, среднее значение)³⁰.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия

**11.1.1. Объекты офисной недвижимости
Матрицы коэффициентов**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен / арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 221. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,08	1,12	1,18	1,37
от 125 до 300	0,95	1,00	1,06	1,09	1,29
от 300 до 750	0,89	0,94	1,00	1,03	1,21
от 750 до 1500	0,86	0,91	0,97	1,00	1,18
от 1500	0,73	0,77	0,82	0,85	1,00

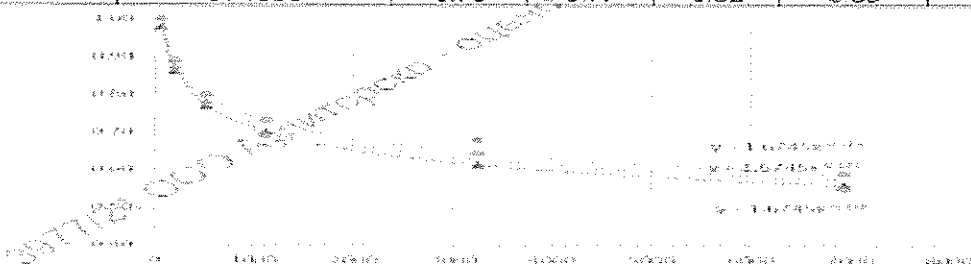


Рис 128. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи. Доверительный интервал.

Функциональное назначение. Корректировка на функциональное назначение производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки.

³⁰ Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год.

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

Класс качества. Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, в девелоперы – получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

Высококласные объекты офисного назначения (класс «А» и класс «В») в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низко класные объекты.³¹

Таблица 331. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

для офисных объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.16	1.23
	Класс В	0.86	1.00	1.06
	Класс С	0.81	0.94	1.00

Так как не имеется точных аналитических и расчетных данных на различие в подклассах «В+» и «В», то корректировка на класс качества не вводилась, так как по данному фактору объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы в рамках класса «В».

Качество отделки. Состояние отделки внутренних помещений офисного объекта 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 Оценка не вводилась, так как состояние отделки объекта оценки и аналогов аналогично (стандартная отделка офиса класса «В»)

Техническое состояние. Чем лучше техническое состояние объекта недвижимости, тем выше его стоимость. Корректировка на техническое состояние не вводилась, так как по данному фактору объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Наличие охраны. Данная корректировка учитывает влияние наличие охраны на стоимость недвижимости. Стоимость 1 кв.м. выше у охраняемого объекта. Корректировка на наличие охраны не вводилась, так как по данному фактору объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

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

Корректировка на наличие парковки не вводилась, так как по данному фактору объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

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:

³¹ Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год

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

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.	150 070	145 008
Дисперсия (объекты аналоги)	900810161,00	259399716,67
Среднее квадратическое отклонение.	30013,5	16105,9
V коэффициент вариации	20,0%	11,1%

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 аналогов³²

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

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

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

Табл. 21 Результаты расчетов по подходам, без НДС

Наименование показателя	Ед.из м	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17
Сравнительный подход	руб.	1 507 103 000	117 094 000
Доходный подход	руб.	974 098 000	86 158 000

³² Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17	Вес	Значение, руб.
Сравнительный подход	1 507 103 000	0,4	602 841 200	117 094 000	0,4	46 837 600
Доходный подход	974 098 000	0,6	584 458 800	86 158 000	0,6	51 694 800
Рыночная стоимость, округленно руб.	-	-	1 187 300 000	-	-	98 532 000

Табл. 23 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимость, округленно

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	1 187 300 000
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	98 532 000

 Токарев П.В.

Оценщик

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2021. «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». 2021 год.
3. 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 год.
4. Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №28) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2021 – 63 с.
5. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с.
6. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
7. 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).
8. 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.
9. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
10. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
11. 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.
12. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
13. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
14. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объектов оценки

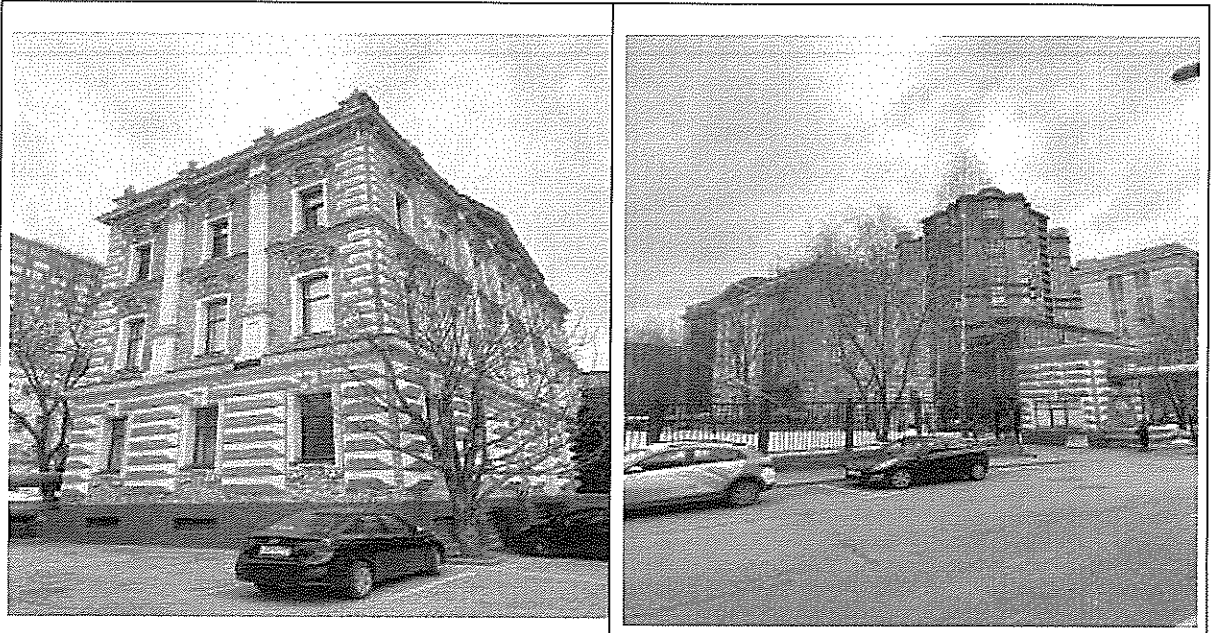


Фото1. Нежилое здание, расположенное по адресу
г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 17

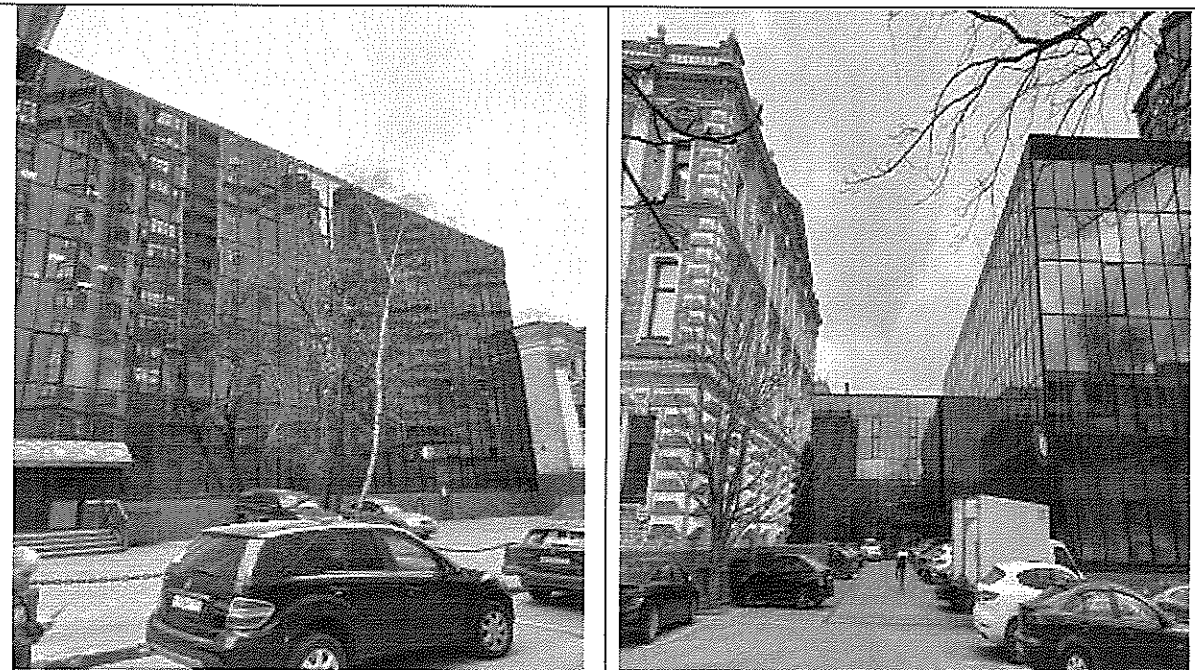


Фото.2 Нежилое здание, расположенное по адресу
г. Москва, наб. АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА, д. 15, корп. 2



Фото3. Помещения общего пользования



Фото 4. Помещения общего пользования

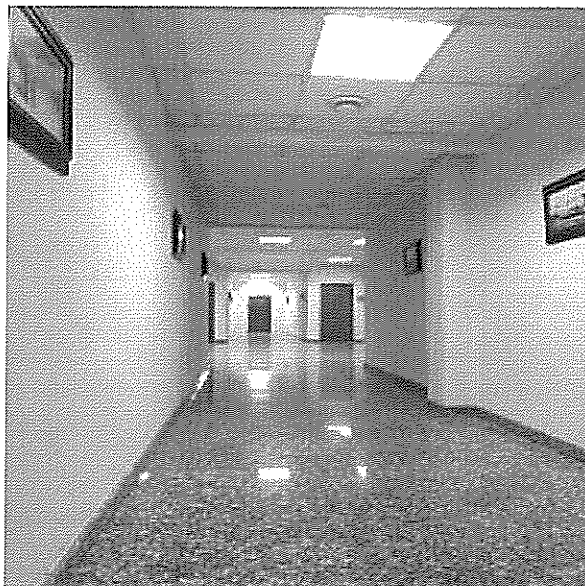


Фото 5. Помещения общего пользования

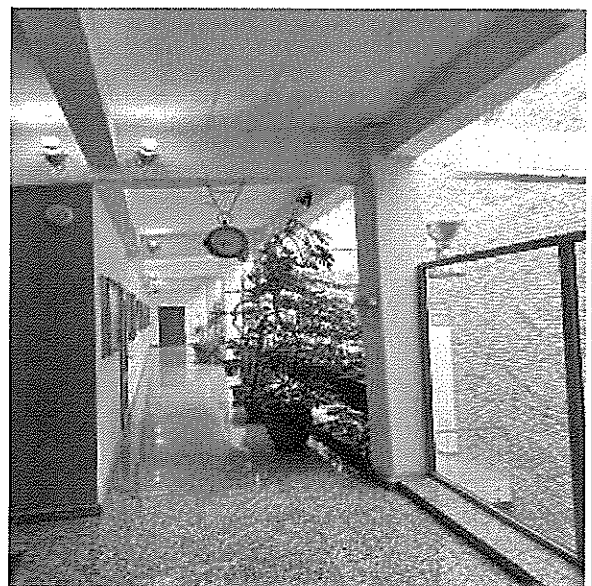


Фото 6. Помещения общего пользования



Фото 7. Помещения офисного пользования

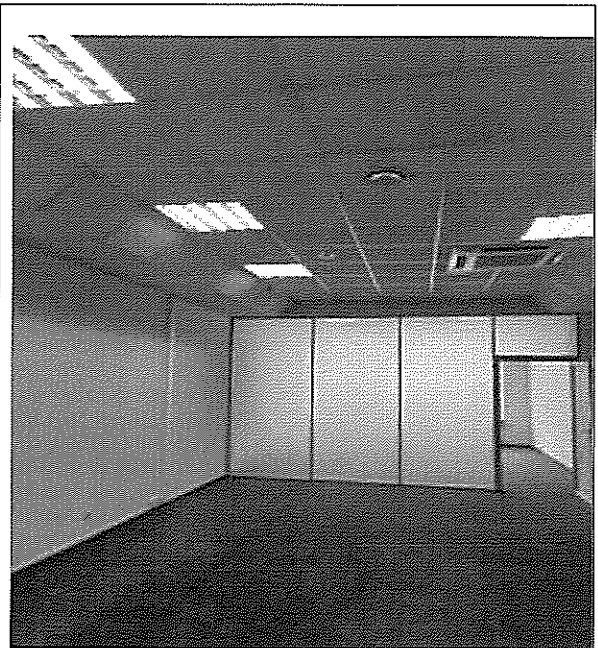


Фото 8. Помещения офисного пользования



Фото 9. Помещения офисного пользования

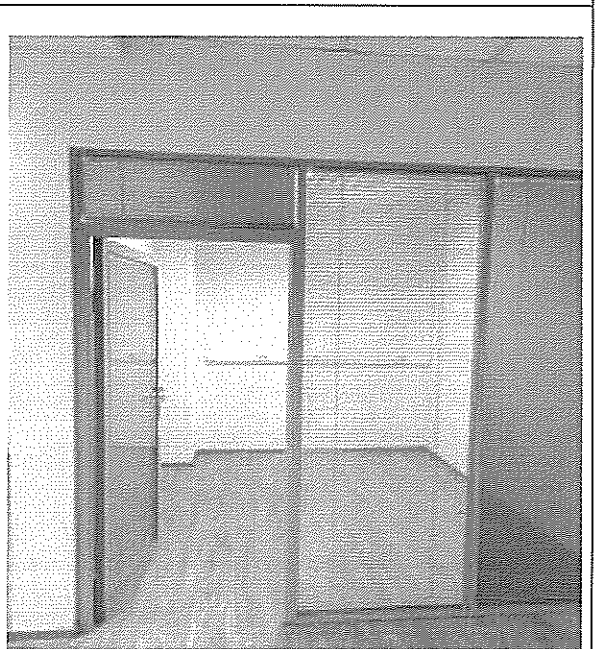
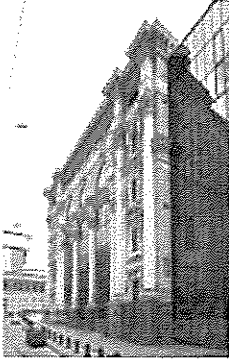


Фото 10. Помещения офисного пользования

Аналитическая информация



Офис 120,2 м² за 200 683 руб./мес. аренда
 Бюджет: 200 683 руб. / 10 000 руб./кв.м/год

М. Бауманская - 15 минут пешком
 М. Тульская Станция
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, м. Бауманская, набережная Академика Туполева, 15А2

Предлагается аренда офиса в БЦ "Тулес-Палас" общей площадью 120,2 кв.м. на 4 этаже планировка 2 кабинета, 2 туалета, 2 санузла. Офис ориентирован в сторону восточной и юго-восточной стороны. В БЦ "Тулес-Палас" это Бюджетное предложение.

+7 962 362-84-59

Написать сообщение


Москва, Новое Деятели-Ремонтная недвижимость

Город

✓ Документы

10/10/2022 12:33:2022

+7 962 362-84-59
В избранное
Показать фото

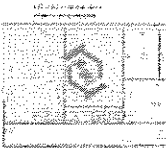


Офис от 61 м² до 120 м² от 101 667 руб./мес. аренда
 Бюджет: 101 667 руб. / от 20 000 руб./кв.м/год

М. Бауманская - 15 минут пешком

Написать сообщение

Написать сообщение



Синий офис в бизнес-центре "Торговый Пала" Тульская Станция в Москве. Найдено: 49 объявлений

Офис 120,2 м² за 200 683 руб./мес. аренда
 Бюджет: 200 683 руб. / 20 000 руб./кв.м/год

М. Бауманская - 15 минут пешком
 М. Тульская Станция
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, м. Бауманская, набережная Академика Туполева, 15А2

Предлагается аренда офиса в БЦ "Тулес-Палас" общей площадью 120,2 кв.м. на 4 этаже планировка 2 кабинета, 2 туалета, 2 санузла. Офис ориентирован в сторону восточной и юго-восточной стороны. В БЦ "Тулес-Палас" это Бюджетное предложение.

+7 962 362-84-59

Написать сообщение

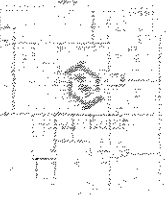
Москва, Новое Деятели-Ремонтная недвижимость

Город

✓ Документы

10/10/2022 12:33:2022

+7 962 362-84-59
В избранное
Показать фото



Офис 171 м² за 213 190 руб./мес. аренда
 Бюджет: 213 190 руб. / 12 500 руб./кв.м/год

М. Бауманская - 15 минут пешком
 М. Тульская Станция
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, м. Бауманская, набережная Академика Туполева, 15А2

Предлагается аренда офиса в БЦ "Тулес-Палас" общей площадью 171 м². Офис ориентирован в сторону восточной и юго-восточной стороны. В БЦ "Тулес-Палас" это Бюджетное предложение.

+7 962 362-84-59

Написать сообщение


Москва, Новое Деятели-Ремонтная недвижимость

Город

✓ Документы

10/10/2022 12:33:2022

+7 962 362-84-59
В избранное
Показать фото



Офис 143 м² за 278 334 руб./мес. аренда
 Бюджет: 278 334 руб. / 19 500 руб./кв.м/год

М. Бауманская - 15 минут пешком
 М. Тульская Станция
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, м. Бауманская, набережная Академика Туполева, 15А2

Предлагается аренда офиса в БЦ "Тулес-Палас" общей площадью 143 м². Офис ориентирован в сторону восточной и юго-восточной стороны. В БЦ "Тулес-Палас" это Бюджетное предложение.

+7 962 362-84-59

Написать сообщение

Москва, Новое Деятели-Ремонтная недвижимость

Город

✓ Документы

10/10/2022 12:33:2022

+7 962 362-84-59
В избранное
Показать фото



Покупка офиса 16024 кв.м в бизнес-центре «АИ на Пивоварной» на Пивоварной, 1 - 6 этаж, Готово к въезду, от собственников

ОФИСЫ, ОФИСЫ | Услуги аренды по всей России | АГЕНТА | ПРОГРАММА | ИСХОДНИК | ПОИСК | Добавить объявление | Личный кабинет

2.56 млрд Р **160 000 Р за м²** Покупка

Москва, Центральный округ, Звениковский

2.56 млрд Р
160 000 Р за м²

+7 (495) 255-09-65

Адрес: Москва, Звениковский бульвар, 1
Кв. 1, 6 этаж, 16024 кв.м

Заказать просмотр

Звонок по телефону

Материалы по теме: аренда, продажа, ипотека в других городах России

Звонок по телефону

Визитка MVP Денисов

Площадь	Полуэтажи	Состояние	Этаж
16024 кв.м	Смешанная	Готово к въезду	1-6

Сданы работы по объекту 16024 кв.метров

Получите отчет о рыночной стоимости объекта бесплатно

Покупка офиса 4047 кв.м в бизнес-центре «Денисовский» на Ермаковской, 1 - 5 этаж, Готово к въезду, от собственников

ОФИСЫ, ОФИСЫ | Услуги аренды по всей России | АГЕНТА | ПРОГРАММА | ИСХОДНИК | ПОИСК | Добавить объявление | Личный кабинет

Покупка офиса 4047 кв.м в бизнес-центре «Денисовский» на Ермаковской, 1 - 5 этаж, Готово к въезду, от собственников

700 млн Р **173 000 Р за м²** Покупка

Москва, Денисовский

700 млн Р
173 000 Р за м²

+7 (495) 255-09-65

Адрес: Москва, Ермаковская улица, 1
Кв. 1, 4047 кв.м

Заказать просмотр

Звонок по телефону

Материалы по теме: аренда, продажа, ипотека в других городах России

Звонок по телефону

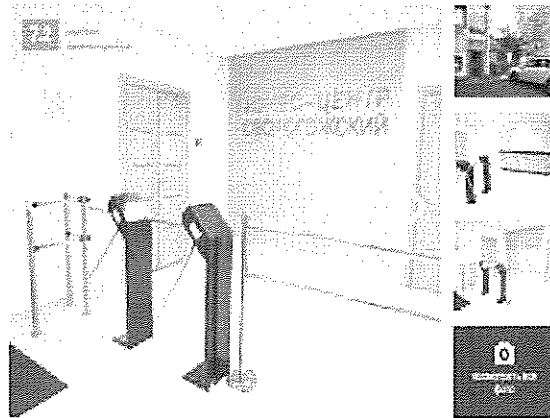
Визитка MVP Денисов

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

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

2.01 млрд Р 150 000 Р за м²

Москва, Пятницкое шоссе, 1-4 этаж, Голубое кольцо, от метро



2.01 млрд Р

150 000 Р за м²

+7 (495) 255-09-65

Свяжитесь с нами по телефону +7 (495) 255-09-65

Звоните нам по телефону

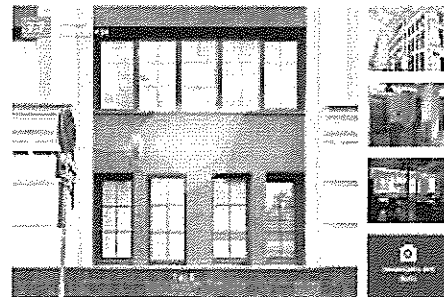
Мы поможем вам с продажей недвижимости в Москве и Московской области. Мы работаем с клиентами более 10 лет.

Площадь: 13400 кв. м | Категория: Офисы | Этажность: 1-4

Продажа офиса 14519 кв.м в офисном здании «Басманный Парк»

3.19 млрд Р 219 000 Р за м²

Москва, Космодемьянская, 1-4 этаж, Космодемьянская, от метро



3.19 млрд Р

219 000 Р за м²

+7 (495) 255-09-65

Свяжитесь с нами по телефону +7 (495) 255-09-65

Звоните нам по телефону

Мы поможем вам с продажей недвижимости в Москве и Московской области. Мы работаем с клиентами более 10 лет.

Площадь: 14519 кв. м | Категория: Офисы | Этажность: 1-4

Адрес: Москва, Космодемьянская, 1-4 этаж, Космодемьянская, от метро

Подстанция: Космодемьянская, от метро

- Парковка
- Аренда
- Вид из окна
- Престиж
- Современная архитектура
- Высокая стоимость

Нужна помощь в выборе недвижимости? Мы поможем вам с продажей недвижимости в Москве и Московской области. Мы работаем с клиентами более 10 лет.

Проект здания 1016/1 Девятковский пер., 13 Москва, ЦАО р-н Басманный, Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС.

В избранное

В избранное

Здание (В), 600 м²

Москва, ЦАО р-н Басманный, Вулкановский пер., 13

М. Коминтерн М. Коминтерн М. Вушкин М. Чкалова М. Чкалова

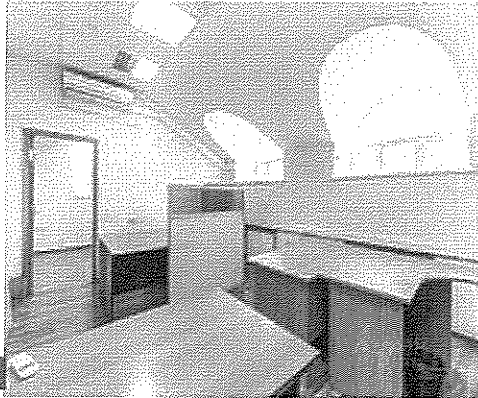
В избранное

90 000 000 Р

100% ЗС

+7 916 797-82-76

+7 966 151-94-15



Моя история

СМ. и обслуживание объектов недвижимости будет выгодно

Проект здания 1016/1 Девятковский пер., 13 Москва, ЦАО р-н Басманный, Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС.

Средний класс

Средний класс

Двукомнатная квартира

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

100% ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

В избранное

В избранное



2.258,9 м² 4 этажа 8

Вулкановская-Белая ШАМ

380 000 000 Р

100% ЗС

СМ. и обслуживание объектов недвижимости будет выгодно

100%

+7 966 056-10-64

СМ. и обслуживание объектов недвижимости будет выгодно

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС.

Начальник отдела продаж

ID: 50583493



Офисы класса «В» от 60 м²

Инвестиционная компания «Л&Т Консалт»
ул. Вулкановская-Белая ШАМ, д. 13
Москва, ЦАО

+7 925 045-00-05

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС.

Перейти на сайт

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Проект здания 2239/94/1 Персидский пер., 10/7 Москва, ЦАО р-н Басманный/М. Спасский – без ЗС

Вулкановская-Белая ШАМ – обременена ЗС

Поздняя школа №61 Отрадненского АО, Москва ЦАО район Басманный, Бульварная - Галацкая - Галацкая, 6/1

ЦИАН Арсенал Проград Мастерстрой Коммертика Интегра Сервис ТРИ

119 000 000 Р


Здание (В), 746 м²
 Москва ЦАО район Басманный Стволышевский ул. 6/1
 М. Басманный - Басманный М. Котловский ул. 17/1
 М. Басманный - Басманный М. Котловский ул. 17/1

+7 980 517-10-01

ОК, в соответствии с требованиями к документам БДЗ, БДЗ, БДЗ

Арсенал

Светлана Светлана



офисы онлайн Арсенал Проград Мастерстрой Коммертика Интегра Сервис ТРИ

Арсенал Проград Мастерстрой Коммертика Интегра Сервис ТРИ

Продажа офиса 1017 кв.м в ОСЗ «Большая Почтовая 39 с1»

164.68 млн Р 161 900 Р за м²

Москва Сокольники Большая Почтовая 39 с1

164.68 млн Р
161 900 Р за м²

+7 (495) 235-119-85

1017 кв.м

Галацкая

Продажа офиса




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)

- Письмо Заказчика оценки о объекте оценки.
- Выписки из ЕГРН (копии).
- Извлечение из технического паспорта.

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

115088, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Южнопортовый, ул. 1-я Дузоровская, д. 13А, стр. 2, офис 508
тел. В (495) 269-00-50, ИНН 7725794226, ОГРН 1137746502706

Исх. № Т-01-110322
от 11 марта 2022 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ЛТ Консалт»

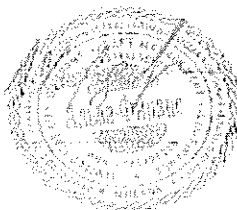
Информационное письмо

ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Тополь» настоящим подтверждает, что нижеуказанные объекты недвижимого имущества, составляющие активы ЗИИФ недвижимости «Тополь» (далее – Фонд), принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда.

Наименование объекта недвижимого имущества	Площадь (кв. м)	Кадастровый номер
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп. 2	12 051,20	77:01:0003006:1061
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.17	969,00	77:01:0003006:1033

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

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



А.Е. Хардин

Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и принадлежащих им правах на объекты недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этапы | **История изменений** | **Пользователи** | **История обращений** | **История платежей**

№ 2884/2017 № 77:009/336/2017/2008

Родовая земельная доля

№ 77:01/0003/006/1033

№ 100/025/2017/001/001/0001

Владельца: «Фонд «Академия Развития» с 16 апреля 2017

История изменений

1. Внесены сведения об объекте недвижимости и принадлежащих ему правах на объекты недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости. Учредителем Фонда «Академия Развития» является «Фонд «Академия Развития» с 16 апреля 2017. Учредительский договор от 12.04.2017 № 01/2017/001/0001/001/0001.
1. Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

История платежей

№ п/п	Дата окончания периода уплаты	Сумма платежа	Платитель
1	с 19.12.2014 по 30.11.2019	77 409 626 2015 650 0	Фонд «Академия Развития» с 16 апреля 2017

История обращений

№ п/п	Дата обращения	Описание обращения
1	19.12.2014	Учредителем Фонда «Академия Развития» является «Фонд «Академия Развития» с 16 апреля 2017. Учредительский договор от 12.04.2017 № 01/2017/001/0001/001/0001.

История пользователей

№ п/п	Дата обращения	Имя пользователя
1	19.12.2014	Агентство «История»

История платежей

№ п/п	Дата оплаты	Сумма платежа	Платитель
1	30.11.2019	77 409 626 2015 650 0	Фонд «Академия Развития» с 16 апреля 2017

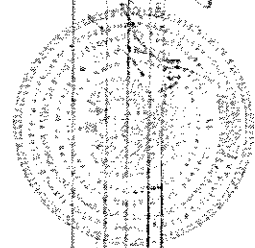
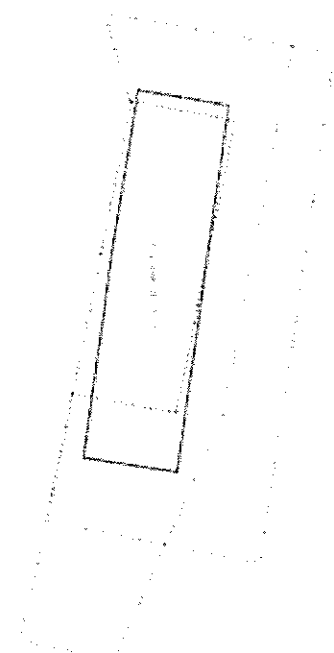


Лист 17

Выдача на Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2011 № 102-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид: **Описание местоположения объекта недвижимости**
 Дата: **28.04.2017** №: **774003362017-2908**
 Регион: **Республика Башкортостан**
 Район: **Ишимбайский**
 Адрес: **77400330061033**

Сторона, заказавшая оценку: **ООО «ИШИМБАЙСКИЙ ДОРОЖНИК»**



Место: _____
 Подпись: _____

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

Согласно информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости Московской области

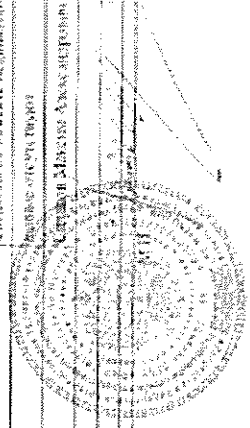
Сведения об основных характеристиках и юридическом положении объекта недвижимости

Наименование объекта: 26.04.2017, объект, принадлежащий на праве собственности ООО "ИСКРА" Московской области

Дата: 28.04.2017 № 77/00/006/2017-2908 Место нахождения: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское

Код объекта: 77-01/006/006-1033

Номер кадастрового листа	77-01/006/006
Дата государственного кадастрового учета	22.05.2012
Рассчитанная кадастровая стоимость	4101209
Адрес	108045 Москва, район Истринский, д. 48, стр. 1
Норматив	500 м
Назначение	Искра Истринский район Московской области
Целевое назначение	земельный участок
Вид разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости
Площадь в натуральном измерении (по результатам геодезических измерений)	1880
Площадь в натуральном измерении (по результатам геодезических измерений)	1880
Вид разрешенного использования	101/02/06-31
Сведения о мерах по обеспечению безопасности объекта недвижимости	77-01/006/006-0003
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости	77-01/006/006/006-0003
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости	77-01/006/006/006-0003
Идентификационный номер объекта недвижимости	77-01/006/006/006-0003
Сведения об объекте недвижимости	земельный участок
Объект недвижимости	земельный участок
Объект недвижимости	земельный участок
Объект недвижимости	земельный участок



Вышеуказанная информация является конфиденциальной и распространять ее за пределами круга изобъявителей не следует.

Цели оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения

№101/009/006/003
 Дата: 2017 № 77/003/062/017/2008
 Место: в г. Москва
 Адрес: г. Москва, м.п. Щелковское, д. 15, стр. 17

1.1. Вид: нежилое здание (здания) нежилого назначения. Категория земель: «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: «для размещения объектов размещения рекламы». Категория помещений: «нежилые». Назначение: «для размещения объектов размещения рекламы».

1.1.1. Срок, на который установлен особый порядок размещения объектов размещения рекламы на территории размещения объектов размещения рекламы. Срок: с 19.12.2014 по 30.11.2019

1.1.2. Вид: нежилое здание (здания) нежилого назначения. Категория земель: «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: «для размещения объектов размещения рекламы». Категория помещений: «нежилые». Назначение: «для размещения объектов размещения рекламы».

1.2. Вид: нежилое здание (здания) нежилого назначения. Категория земель: «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования: «для размещения объектов размещения рекламы». Категория помещений: «нежилые». Назначение: «для размещения объектов размещения рекламы».

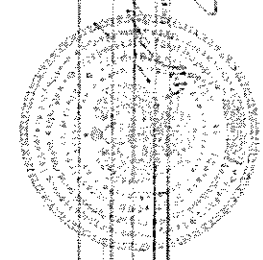
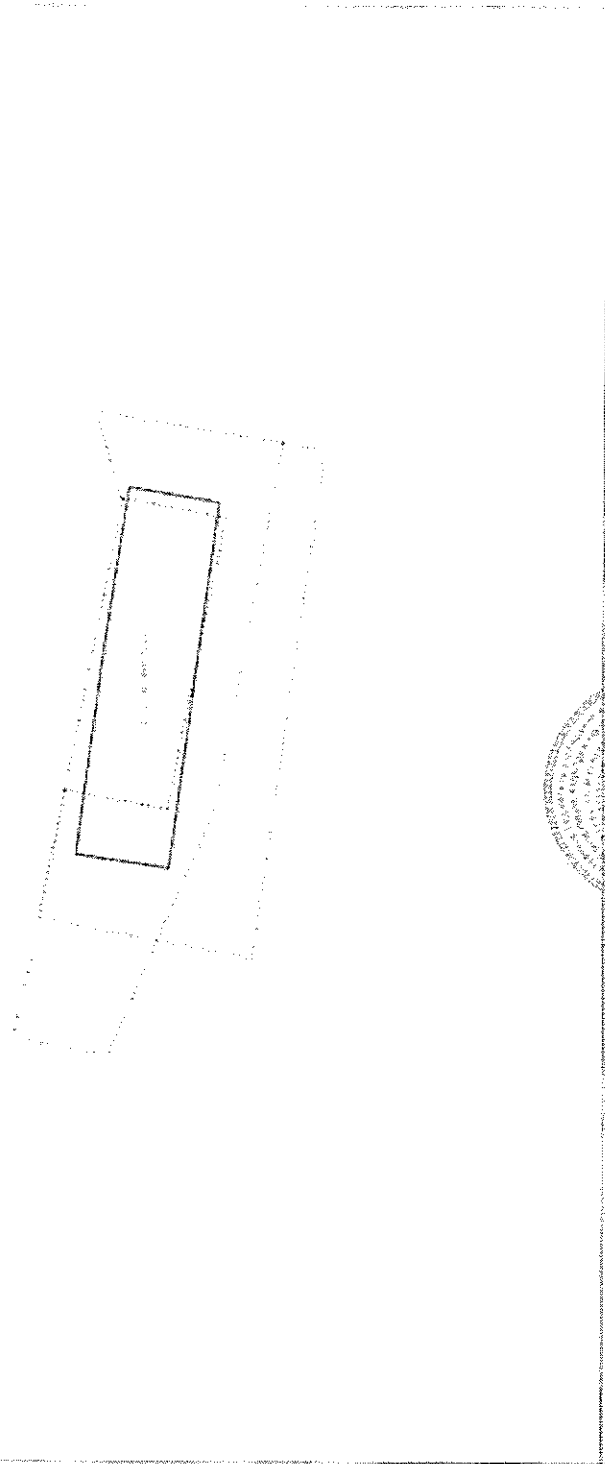
2. Система объектов недвижимости (объекты недвижимости) для проведения оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. Система объектов недвижимости (объекты недвижимости) для проведения оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.



Лист № 1

Выдана в г. Санкт-Петербург, 15.04.2017 года, в соответствии с условиями договора № 77/01/0001/006/1011
Описание объектов недвижимости

Категория	Земельный участок
Дата	15.04.2017
№ документа	77/01/0001/006/1011
Имя	Иванов Иван Иванович
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Пушкина, д. 10
Площадь	100 кв. м
Цель	для размещения объектов недвижимости



М.П. [Подпись]

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

Планировка поэтажно	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещений	Формула подсчета частей помещений	Площадь			Всего помещений	Примечание	
					общая	основная	эксплуатационная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
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		58,7	58,7				
		56	офисное помещение		14,0	14,0				
		57	офисное помещение		16,5	16,5				
		58	офисное помещение		19,3	19,3				
		59	офисное помещение		23,0	23,0				
		60	офисное помещение		12,7	12,7				
		61	офисное помещение		24,2	24,2				
		62	подсобное		5,7		5,7			
		63	офисное помещение		31,5	31,5				
		64	офисное помещение		25,8	25,8				
		65	офисное помещение		24,5	24,5				
		66	офисное помещение		28,3	28,3				
		67	коридор		326,4		326,4			
68	туалет		10,5		10,6					
69	туалет		10,6		10,6					
70	подсобное		4,5		4,5					
71	умывальная		4,8		4,8					
72	умывальная		5,5		5,5					
Итого по этажу :					2244,1	1731,7	512,4			
Всего по зданию :					12051,2	8613,1	3438,1			



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Исполнителя и Оценщика



г. Москва, Россия

«14» января 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0126577030000202

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0126577030000202 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого является настоящий Полис на условиях, не противящихся условиям Договора страхования. При наличии противоречий между настоящим Положением и Договором страхования преимущественно силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Аудиторское оценочное общество «Л&Т Консалт»
Россия, 115516, г. Москва, ул. Славянка, д.23, оф. 31
ИНН 7724725849
Расчетный счет: № 40702810438110013208, Сбербанк России, ПАО «Москва»
Корр. счет: 30701819400000000000
ОИИ: 644529225, ОГРН: 772401001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Щербакова, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056344 ОГРН: 770201881
Лицензия СИ № 2239-61-13-11-2017

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «23» января 2022 г. по 24:00 часов «22» января 2023 г. (Период страхования)

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей на каждый страховой случай

10% от страховой суммы, указанной в разделе 13 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не устанавливается.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.4 Правил.

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем считается вся полнота ответственности и издержек, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, возникшая установленным в законе или судебном решении суда или признанной Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возмещение несправедливых выданных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему расходов (исками, претензиями) в возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение ущерба застрахован на настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком, а также расходы, произведенные с целью отстоять требования (иски, претензии) в возмещении вреда или (иных) затрат оценщику.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Директору по развитию агентской сети АО «АльфаСтрахование»

подпись

Лыженин Маргарита Владимировна

подпись

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Аудиторское оценочное общество «Л&Т Консалт»

подпись

Генеральный директор

Лыбкин Андрей Федорович



Менеджер договора по линии Страховщика: Строжков Руслан Валерьевич
Тел: +7(495)785-24688; 785-2323 эл.почта: strozkovr@lftconsalt.ru

ИНГОССТРАХ ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-002854/22



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Токмаев Павел Викторович, Паспорт Гражданина РФ серии 45 10148605609 выдан ГУ МВД России по г.Москва 05.03.2020 г. Адрес регистрации г.Москва, ул.Профессионал, д.73, корп.д.73, кв.д.37
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0628 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «14» января 2022 г. по «13» января 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом) (далее – Договор)
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек)
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору 6 030,00 (шесть тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «29» января 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждавая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2012 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующей Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 30 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной «валидированной» электронной подписью (ЭЦП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, подписанного в электронном виде, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Сплатившая страховую премию по настоящему Договору (от. 433 ПК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза оценщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и положениям настоящего Договора.
12. УВЕДОМЛЕНИЕ:	12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанным в таблице:

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ

Уполномоченный представитель СПАО «Ингосстрах»



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости



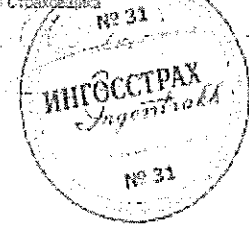
электронная почта:
телефонная связь:

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

osenko@lconsult.ru
79035499785

prof-msk@ingos.ru
+7499673-92-93

Настоящий Договор, включает текст Положения, утвержденного, заверенного
УКЗП Страховщика



дубликат
от 10.12.2021



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
№0001 от «26» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Токарев Павел Викторович

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 588
дата включения в реестр 07 августа 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Суслова С.В.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032014-1 - 03 - декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Токареву Павлу Викторовичу

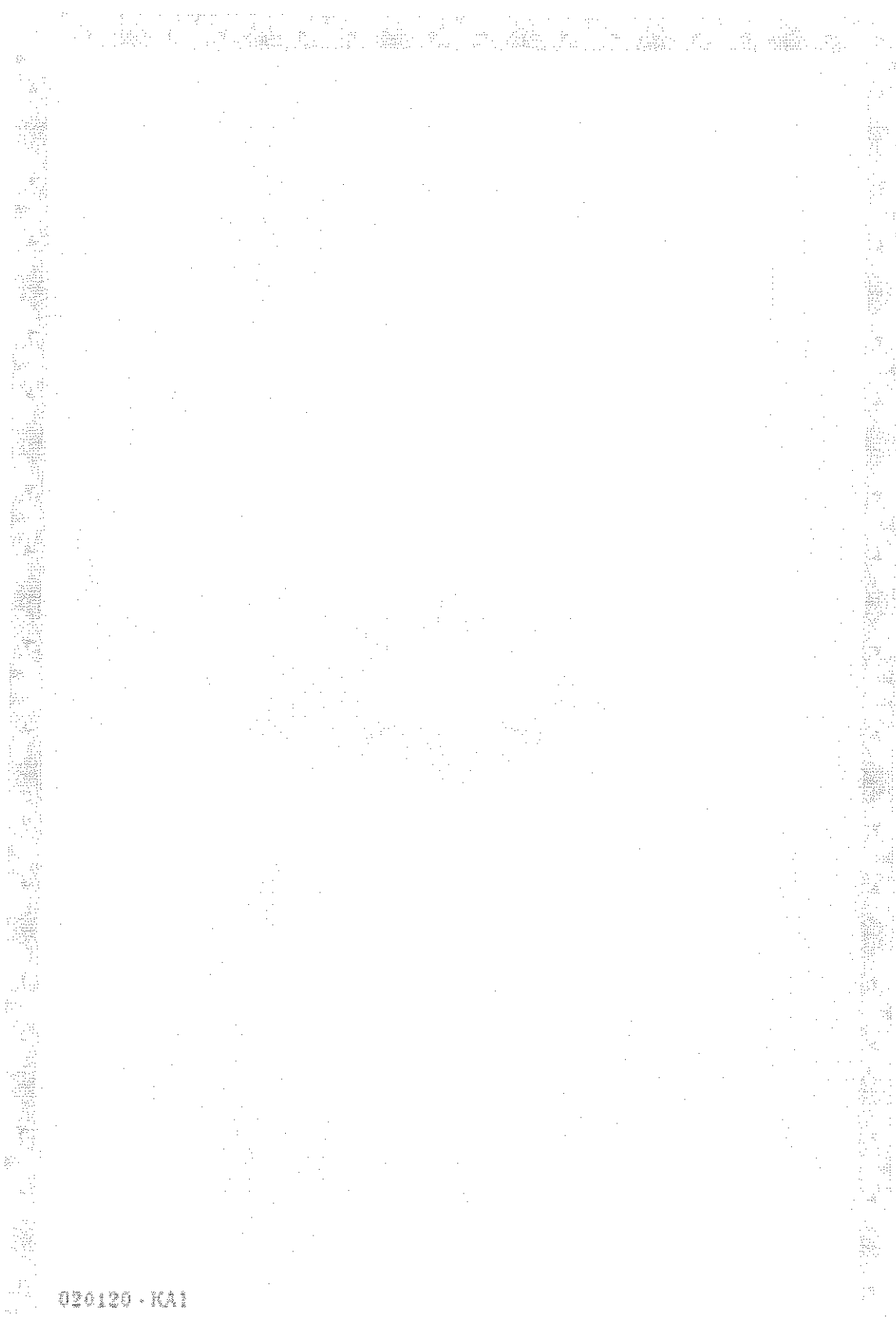
на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 329

Директор

А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 03 декабря 20 24г.



030120 - KM

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью и
подписью ответственного
лица СБ листов

