



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 7-ДП-ЛТ/Т-18/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: 27 сентября 2018 г.

Дата составления: 27 сентября 2018 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2018 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

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

В соответствии с Дополнительным соглашением №7 от 25 сентября 2018 г., к Договору № ЛП/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 7-ДП-ЛП/Т-18/О

Дата проведения оценки: 27 сентября 2018 г.

Дата составления: 27 сентября 2018 г.

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

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 022 275 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	84 632 000,00

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

Понятие «справедливой стоимости» в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1.

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

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»

«27» сентября 2018 г.



Лабзин А.Ф.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	6
1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки	7
1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка	8
1.5. Заявление Оценщика	9
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	9
2.1. Объем и этапы исследования.....	9
2.2. Используемая терминология	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	13
3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	13
3.3. Оцениваемые права	14
3.4. Анализ местоположения	14
3.5. Классификация объектов оценки	15
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	16
5.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	16
5.2. Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы	24
5.3. Рынок офисной недвижимости г. Москвы	26
5.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы	30
5.5. Выводу по анализу рыночной ситуации.....	31
5.6. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости	31
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.....	36
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода	36
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки	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.....	42
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода.....	43
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
8.1. Выбор единиц сравнения	45
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	45
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	48

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	54
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	109

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Объекты оценки	- Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 - Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17
Вид права	Общая долевая собственность.
Субъект 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.
Существующие ограничения и обременения	Аренда. Доверительное управление
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС), руб.:	- Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 013 507 000 руб. - Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 83 706 000 руб.
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС), руб.:	-
Затратного подхода	Не использовался
Доходного подхода	- Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 732 851 000 руб. - Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 55 172 000 руб.
Сравнительного подхода	- Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 456 412 000 руб. - Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 128 821 000 руб.
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	- Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2 – 1 022 275 000 руб. - Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 – 84 632 000 руб.
Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 7 от 25 сентября 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Назначение оценки:	Для целей переоценки имущества фонда.
Дата проведения оценки:	27 сентября 2018 года

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 7 от 25 сентября 2018 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость
Цель оценки:	Определение стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Применяемые стандарты оценки и законодательство	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. - Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 - Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3.3.1.) - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». - Стандарты и правила «СМАО».
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата проведения оценки:	27 сентября 2018 г.
Период проведения оценки:	25-27 сентября 2018 г.
Дата составления отчета:	27 сентября 2018 г.

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24
Реквизиты	р/с 40701 810 9 0037 8043396 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101 810 0 0000 0000243 БИК 044525243

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, http://ltconsult.ru 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 юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 180A1B40R0051 от 26.12.2017 г. Срок страхования с 24 января 2018 г - 23 января 2019 г.

Саморегулируемая организация оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1 телефоны/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70
Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович	- Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. - Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1. - Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». - Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. - Договор страхования № 180A1B40R0067 от 09 января 2018 г. Срок страхования с 20 февраля 2018 г – 19 февраля 2019 г.
Контактная информация	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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались

1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно рекомендованной рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.
- Понятие «справедливой стоимости» принято в соответствии с МСО 2,3.2; МР 3,3.1. В настоящем отчете понятие «рыночная стоимость» следует понимать идентично «справедливой стоимости».
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рекомендованной 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.
- 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 ходе анализа предоставленной информации выявлены обременения в виде доверительного управления и аренды. Обременения в виде доверительного управления и аренды не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объектов оценки. Оценка проводится без учёта обременений в виде доверительного управления и аренды. 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.

1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по определению стоимости объектов оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, в разделе «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», характеризующей количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- Предполагалось, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объектам оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик не проводил никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Все расчеты по объектам оценки и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов, не приводится.
- Все расчеты стоимости объектов оценки произведены с использованием расчётных таблиц «Excel» с учётом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Отчёта данных, результаты

расчёта могут отличаться от приведённых результатов в тексте Отчёта. Точность полученного в результате вычисления результата определяется погрешностью вычислений. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

- С учётом сложившейся ситуации на рынке и опыта Оценщика, Оценщиком максимально используется информация, приведённая в объявлениях о продаже (или аренде) объектов с учётом следующих допущений:
 - характеристики, являющиеся преимуществом/недостатком объектов, представленных на рынке, как правило, всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если информация не представлена в объявлении, то объект-аналог обладает типичными (стандартными) для соответствующего сегмента рынка характеристиками (если не указаны причины, почему Оценщик считает иначе).
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5. Заявление Оценщика

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

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

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

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

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие

факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на продажу и аренду помещений нежилого назначения и земельных участков, которые легли в основу полученных результатов.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

платежный период.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта

оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

1. Свидетельства (копии) о государственной регистрации права собственности.
2. Технические паспорта (копии).
3. Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.

Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

Табл. 5. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Адрес объекта	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
Год постройки	1880	1923
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет
Класс конструктивной системы (после реконструкции)	КС-1	КС-1
Общая площадь	969	12 051,2
Площадь застройки, кв. м	530	3 120,4
Строительный объем ¹ , куб. м.	3 392	47 650
Кадастровый номер объекта	77:01:0003006:1033	77:01:0003006:1061
Кадастровая стоимость ²	19 131 926,31	1 249 079 678,83
Обременения	Доверительное управление. Аренда	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания	Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность	Хорошая, 10-15 мин пешком	Хорошая, 10-15 мин пешком

¹ Расчетный показатель. Расчет Оценщика на основании паспорта БТИ.

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

Адрес объекта		г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2
		м.Бауманская	м.Бауманская
Фундаменты		Ж/бетонные	Ж/бетонные
Стены и их наружная отделка		Кирпичные	Кирпичные
Перегородки		Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия		Ж/б плиты	Ж/б плиты
Крыша		Кровля рулонная	Кровля рулонная
Полы		Бетонные плитка	Бетонные плитка
Проемы	окна	стеклопакеты	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка		Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка		Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	От котельной	От котельной
	водопровод	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	канализация	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	электроснабжение	Есть. Городская сеть	Есть. Городская сеть
	Телефон	есть	есть
Общее техническое состояние		Хорошее	Хорошее

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

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

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

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

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

Архитекторы создали композицию из нескольких стилей: неоклассицизма, рококо, ренессанса и хай-тека. В отделке холлов использован натуральный камень, дерево и венецианская штукатурка. Респектабельный стиль дополняют интерьеры фойе: камин, рояль, кожаная мебель. Органично вписан многосветный атриум с высокой кирпичной стеной. Установлено два лифта Kone. Стены вдоль коридоров офисных этажей украшены картинами. На въезде установлен домик КПП восьмиметровой высоты с рустованными фасадами и фонтаном с маской (львиной головой). Наземная автостоянка вмещает 67 автомобилей.

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

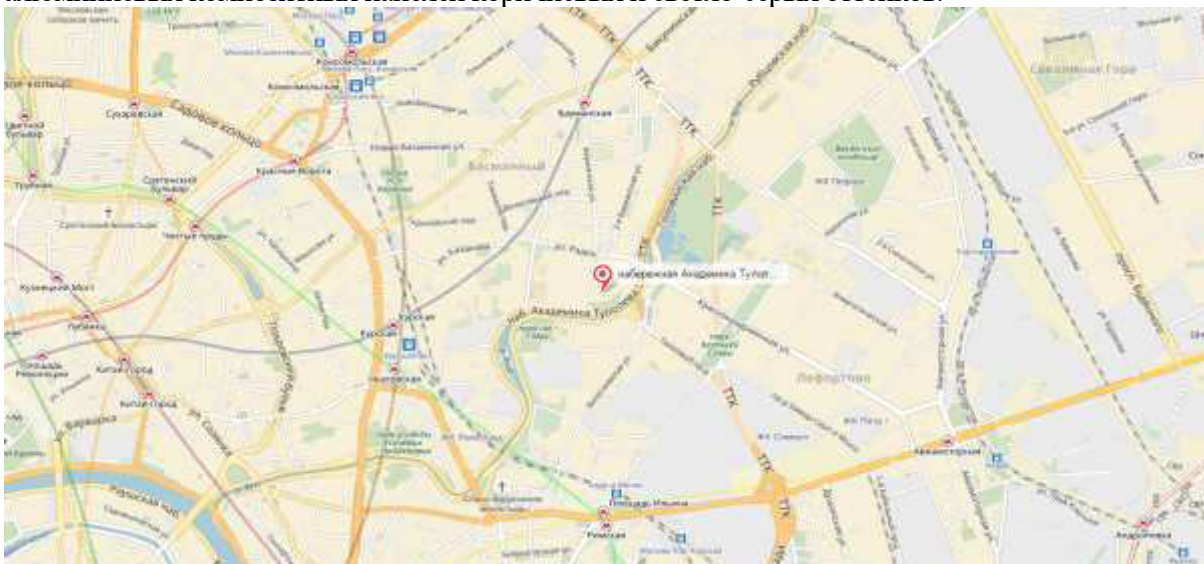


Рис.1 Расположение объектов оценки.

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

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

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

3.5. Классификация объектов оценки

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Объекты оценки, включают в себя земельный участок и объекты капитального строительства, поэтому наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен

анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения.
- Складские помещения.

Поскольку объекты имеют нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этих объектов, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению. Далее рассматриваются критерии наиболее эффективного использования объекта оценки.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения. Здание находится на участке с хорошим транспортным подъездом и на охраняемой территории в районе с хорошим спросом на офисные помещения.

Рыночный спрос. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришёл к заключению, что наибольшим спросом на рынке коммерческой недвижимости пользуются торговые и офисные помещения.

Правовая обоснованность. Объекты по документам представляет собой нежилые здания. По данной характеристике наилучшее использование объекта выбрано складское, офисное и торговое.

Физическая возможность. Использование объекта оценки в качестве офисного здания физически возможно, в то время как при использовании объекта под производственно-складское или торговое вызывает технические трудности.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые здания невозможно использовать в качестве торгового или производственно-складского, так как переоборудование также требует больших затрат, поэтому эффективно использовать только в качестве нежилых офисного назначения.

Максимальная эффективность. Уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, поэтому критерию максимальной эффективности соответствует торговое или офисное назначение объекта.

Табл. 6 Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское	Офисно-административное	Торговое
Потенциал местоположения	-	+	-
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	-	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого	2	6	3

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

5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

5.1. Макроэкономические показатели экономики России

Мировая экономика. Недавний доклад Международного валютного фонда (МВФ) предупредил о неравномерном экономическом росте во всем мире и усилении напряженности в торговле.

Агентство Синьхуа поговорило с известным аргентинским экономистом Хорхе Марчини (Jorge Marchini), вице-президентом Фонда интеграции Латинской Америки (FILA), о последнем

обновлении «Перспективы развития мировой экономики» МВФ.

«Существует неравномерность в результатах роста: один (регион) — это Соединенные Штаты, у которых есть рост и импульс, а другой - Европа, которая находится в нейтральном положении. Азиатский драйв важен, а в Латинской Америке (рост) отрицателен», - сказал Марчини.

МВФ прогнозирует глобальный экономический рост в этом году и следующем на уровне 3,9 процента, но не по всем направлениям, при этом валовой внутренний продукт (ВВП) сократится в некоторых регионах и увеличится в других.

Для Латинской Америки МВФ понизил прогноз роста с 2,0 до 1,6 процента, в основном из-за медленного роста в Бразилии и Мексике, экономиках региона №1 и №2, и финансового кризиса, охватившего третью по величине экономику, Аргентину.

Высокая инфляция, неустойчивая валюта и огромный государственный дефицит привели к тому, что правительство Аргентины недавно подало заявку на кредит МВФ на 50 млрд. долл.

Марчини обвинил в этом неравномерное расширение нынешней взаимосвязанной динамики торговли, что приводит к эффектам пульсации.

«Сегодня мир открывает пути для экономического роста для некоторых стран, но в то же время имеет тенденцию вызывать дисбаланс в мировой экономике», - сказал он.

В качестве примера он отметил, что Соединенные Штаты, экономика которых демонстрирует признаки восстановления, все чаще применяют протекционистские меры, влияющие на другие экономики, особенно в соседней Латинской Америке.

«Существует международный климат со многими неизвестными и опасениями, который вызывает протекционизм в мировой экономике и последовательную напряженность между Соединенными Штатами и Китаем и Европой, что сказывается на Латинской Америке», - сказал экономист.

«Это сложный международный сценарий», - сказал Марчини. «Изменение процентных ставок в США (которое выросло до 2 процентов) также оказало негативное влияние на страны Латинской Америки, практически все из которых имеют дефицит платежного баланса, а это означает, что они тратят больше, чем зарабатывают».

Хотя за последние два года мировая экономика продемонстрировала признаки восстановления после мирового финансового кризиса 2008 года, страны продолжают страдать от последствий, особенно те, которые имеют высокий долг или очень открытую и экспансивную денежно-кредитную политику.

Прогноз роста экономики в Латинской Америке является отражением недавних изменений в политическом ландшафте ее ведущих экономик, сказал Марчини.

Например, Аргентина перешла от раннего оптимизма, который ознаменовал первые два года президентского срока Маурицио Макри к «пессимизму» после девальвации национальной валюты.

Мексика находится в режиме ожидания. Пересмотр Североамериканского соглашения о свободной торговле (НАФТА) с Соединенными Штатами и Канадой затягивается. В то же время, 1 июля страна избрала первого президента левого центра Андреса Мануэля Лопеса Обрадора, но он не вступит в должность до 1 декабря.

«В Мексике пересмотр NAFTA плюс политические изменения породили ряд сомнений относительно того, что может произойти с точки зрения связей между Мексикой и США», - сказал Марчини.

«В Бразилии картина, прежде всего, политическая, учитывая, что страна погрязла в медленной экономике и также находится в избирательном периоде со многими неизвестными», - добавил Марчини.

Бразильцы идут на выборы 7 октября, чтобы избрать нового президента, но круг кандидатов еще предстоит определить.

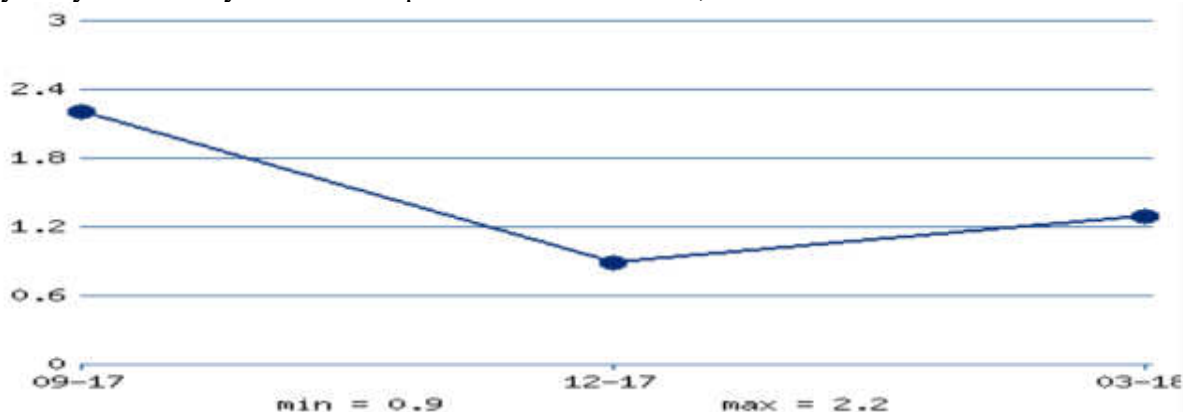
По его словам, другие региональные страны также находятся в движении, в том числе в

Колумбии, где правительство будет меняться, и в Венесуэле, которая продолжает бороться с «серьезными (экономическими) трудностями».³

Текущая ситуация в экономике России.

По сравнению с тем же периодом прошлого года, экономика России выросла на 1,8 процента во втором квартале 2018 года, говорится в первой оценке ВВП, опубликованной Росстатом.

Хотя рост был немного сильнее, чем 1,3 процента, зарегистрированного в первом квартале, что, главным образом, произошло потому, что проведение в России чемпионата мира по футболу с 15 июня увеличило потребление в этом месяце, показатель был ниже ожиданий.



*Рис. 2 Темпы роста ВВП России,
% к аналогичному кварталу предыдущего года
Источник - Росстат*

Тем не менее, по мнению аналитиков, рост может быть все же скорректирован в сторону повышения, несмотря на слабую предварительную оценку ВВП за второй квартал.

Уильям Джексон, аналитик Capital Economics, отметил, что слабость в сельскохозяйственном секторе более чем компенсируется быстрым ростом промышленного производства, розничных расходов и строительства. «Мы считаем, что все еще существуют условия для ускорения экономического роста в России в ближайшие кварталы», - сообщил он.

Конфронтация между Россией и США распространяется на экономическую и торговую сферу, поскольку Вашингтон готов ударить новыми и мощными санкциями в качестве декларации «экономической войны».

По данным Росстата, объем промышленного производства в России в первом полугодии 2018 года увеличился на 3 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объем промышленного производства в России в июне 2018 года увеличился на 2,2 процента, что ниже 3,7-процентного роста в предыдущем месяце и ожиданий рынка в 3,0 процента. Производство в обрабатывающей промышленности увеличилось более мягкими темпами (2,2 процента против 5,4 процента в мае), тогда как распределение воды, сточных вод сократилось (-2,3 процента против -0,5 процента). В то же время добыча сырья выросла в июне до 2,8 процента с 1,3 процента в мае, а производство и распределение электроэнергии, газа возросло на 1,7 процента после падения на 0,7 процента в предыдущем месяце. Промышленное производство в России снизилось на 0,2 процента в июне 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

³ Источник: <http://www.ereport.ru/reviews/rev201807.htm>

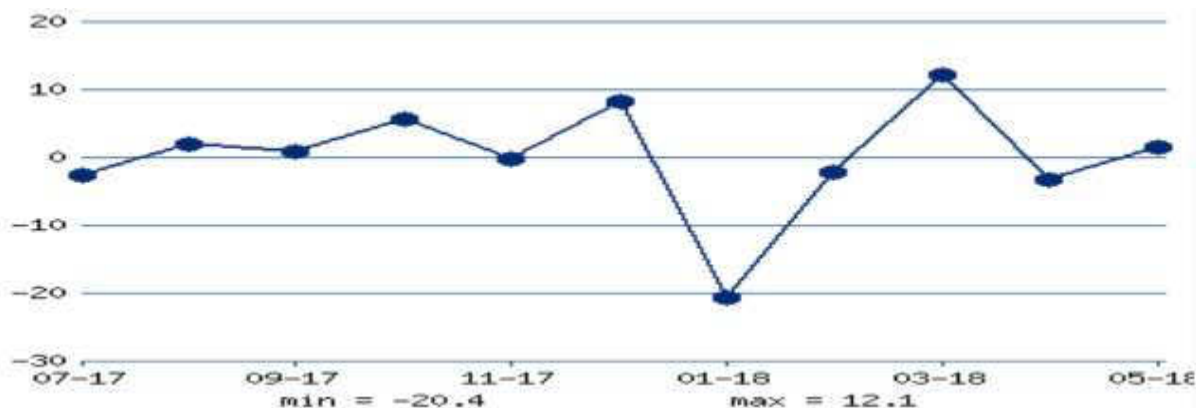


Рис. 3 Темпы роста объема промышленного производства, % к предыдущему месяцу

Согласно последнему прогнозу Минэкономразвития России, в 2018 году объем промышленного производства в России вырастет на 2,5 процента, а в 2019 году - на 2,1 процента.

Сальдо торгового баланса России выросло на 46,3 процента в годовом исчислении до 98 млрд. долл. в первом полугодии (первом полугодии) года, заявила Федеральная таможенная служба России. «Торговый баланс был положительным на уровне 98 млрд. долл. США, что на 31 млрд. долл. США больше, чем в январе-июне 2017 года», - говорится в заявлении.

Торговый оборот в первом полугодии составил 330,6 млрд. долларов, что на 21,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Экспорт составил 214,3 млрд. долларов, что на 26,5% больше, чем год назад. На долю топливно-энергетических продуктов приходилось 63,9 процента экспорта. Их объем увеличился на 3,4 процента, а стоимость выросла на 29,3 процента. Металлы, еще одна крупная экспортная статья, способствующая профициту, составили 10,6 процента от общего объема экспорта. Их объем экспорта увеличился на 15,3 процента в годовом исчислении, а их стоимость выросла на 35,1 процента. Импорт стоил 116,3 млрд. долл., увеличившись на 13,6 процента по сравнению с первым полугодием в 2017 году.

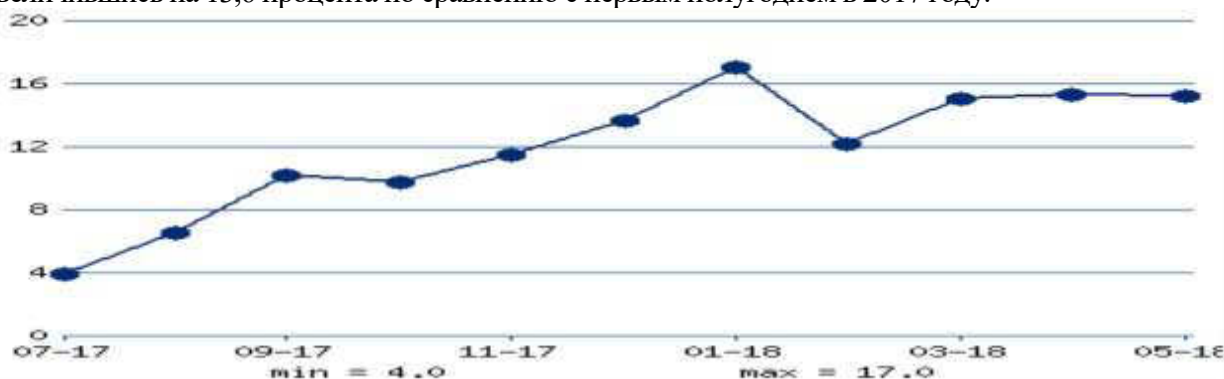


Рис. 4 Торговый баланс млрд. долл.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 77,6 процента до 15,56 млрд. долл. США в июне 2018 года с 8,76 млрд. долл. США в том же месяце годом ранее, но было все еще ниже рыночных ожиданий излишка в размере 15,85 млрд. долл. США. Экспорт увеличился на 23,8% по сравнению с предыдущим годом и составил 36,57 млрд. долл. США, тогда как импорт вырос только на 1,1% до 21,02 млрд. долл. США.

Индекс потребительских цен в России (CPI) в июле составил 2,5%, чуть ниже консенсус-прогноза в 2,6%, но ожидается, что в течение следующего года он продолжит расти до долгосрочного уровня тренда на 4%, сообщил Центральный банк России (ЦБР).

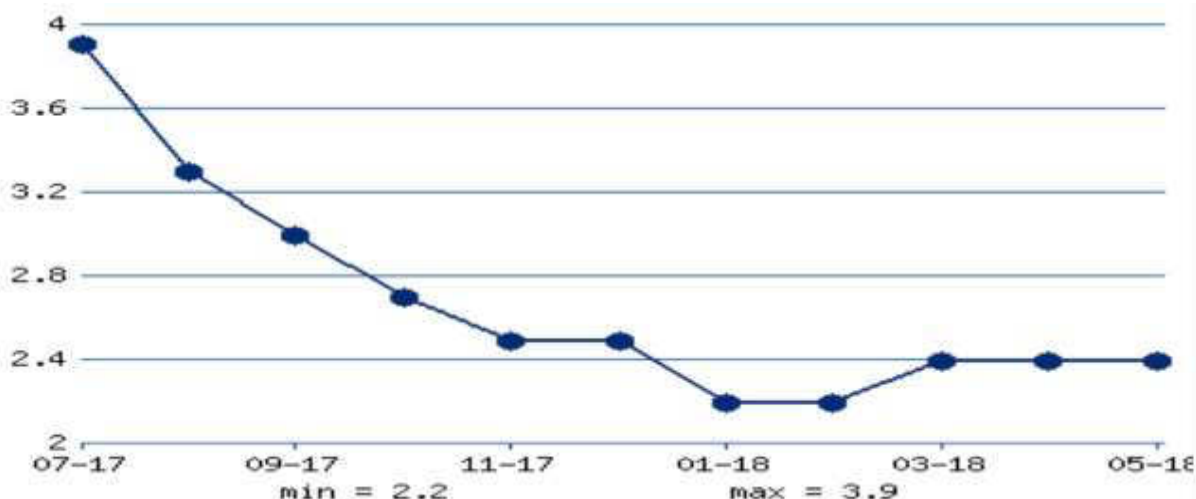


Рис. 5 Инфляция, %

«Из-за запланированного повышения НДС в 2019 году (до 20% с 18%) ЦБР ожидает, что инфляция в течение 2019 года будет превышать 4%. Это одноразовый предел, который ЦБ ожидает в следующем году», - сообщили аналитики TD Securities.

Несмотря на рост с рекордно низкого уровня 2,2%, базовая инфляция остается очень низкой, в результате чего центральный банк может снизить ставки. Небольшой рост инфляции в России в значительной степени был обусловлен более высокой инфляцией продуктов питания, считают экономисты, в то время как базовое ценовое давление очень мягкое.

Уровень безработицы в России в июне 2018 года составил 4,7 процента, без изменений по сравнению с рекордным минимумом предыдущего месяца и ниже 5,1 процента в прошлом году, так как число безработных продолжало падать.

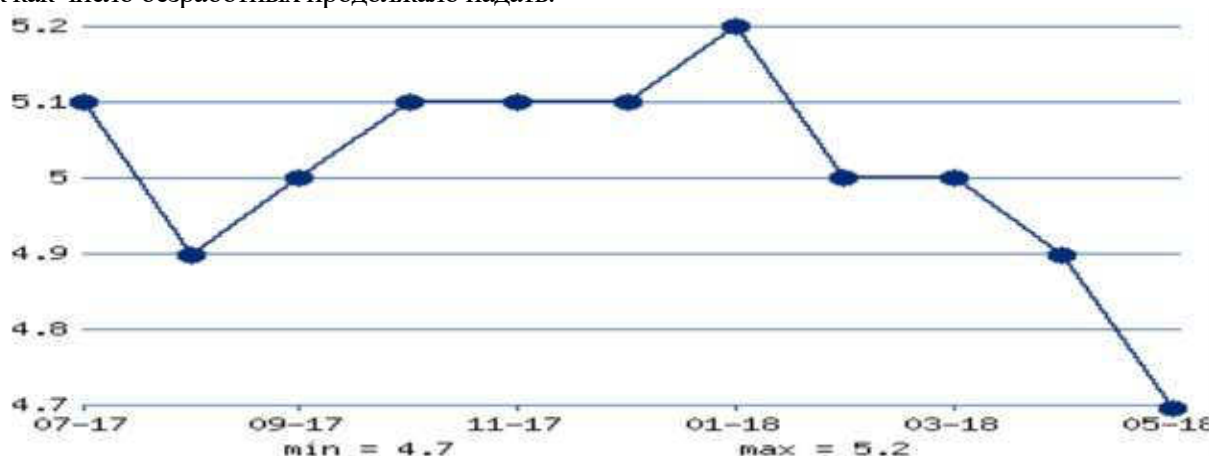


Рис. 6 Уровень безработицы, %

Число безработных в июне сократилось на 65 тысяч до 3,543 миллиона в июне с 3,608 миллиона в предыдущем месяце. По сравнению с предыдущим годом число безработных снизилось на 317 тыс. с 3,860 млн. человек.

Реальная заработная плата в России выросла на 7,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, уменьшившись с пересмотренного показателя 7,6% в предыдущем месяце и превысив ожидания рынка на 7,0%. Средняя номинальная заработная плата выросла на 9,7 процента до 45 840 рублей. Между тем, реальный располагаемый личный доход в России в июне увеличился на 0,2 процента, что на 0,1 процента больше, чем в предыдущем месяце.

Прогноз⁴. Базовый сценарий прогноза отражает уточненные приоритеты социально-

⁴ По данным <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20160506>

экономического развития нашей страны, упомянутые в послании Президента Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года.

Основные предпосылки прогноза социально-экономического развития на 2019-2021 годы относительно внешнеэкономической обстановки таковы:

- сохранение темпов роста мировой экономики около 3,5%, сдерживаемое эскалацией торговых войн;
- отток капитала с развивающихся рынков на фоне ужесточения процентной политики крупнейшими центральными банками;
- сохранение ограничительных мер, принятых иностранными государствами в отношении России, на протяжении ближайшей трёхлетки.

В отношении цен на энергоносители заложено постепенное снижение стоимости нефти марки «Юралс».

Отмечено, что высокие цены на нефть на протяжении всего 2018 года будут поддерживать:

- быстрый рост мирового спроса на неё;
- резкий рост геополитической премии в цене на фоне усиления политических и торговых конфликтов.

Согласно базовому варианту прогноза, цена на нефть составит 69,3 доллара США за баррель.

Однако, с 2019 года стоимость нефти марки «Юралс» будет постепенно снижаться, опустившись до 57,9 долл. США за баррель к 2021 году, на фоне:

- договоренности ОПЕК об увеличении нефтедобычи;
- ослабления ограничивающих факторов для повышения добычи нефти в США;
- «неравновесного» уровня текущих высоких цен.

НДС

Влияние на инфляцию повышения НДС в России с 18 до 20% оценено в районе 1,3 процентного пункта.

Согласно базовому прогнозу социально-экономического развития на 2019-2021 годы, частичный эффект от повышения НДС проявится уже в 2018 году за счет роста инфляционных ожиданий. Однако основной вклад изменения ставки этого налога в рост цен будет в 2019 году, в результате чего по итогам года инфляция составит 4,3%.

С учетом проведения ЦБ РФ денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, она на конец 2019 года составит 4,3% г/г, что в целом – незначительное отклонение от целевого ориентира Банка России.

По мере выхода вклада от повышения НДС из расчета инфляция, вероятно, опустится ниже 4% и впоследствии стабилизируется на обычном уровне.

По итогам 2019 года темп роста ВВП спрогнозирован на уровне 1,4%. Замедление темпов экономического роста будет связано:

- с умеренным замедлением инвестиционной активности;
- снижением темпов роста потребительского спроса.

Правительство ожидает замедление реальных темпов роста зарплат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году в результате доведения:

- до целевого уровня оплаты труда работников соцсферы;
- размера МРОТ до прожиточного минимума.

Кроме того, в 2019 году индексация прочим бюджетникам будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в 2018 году).

Отсутствие серьёзного давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных зарплат в частном секторе с темпом роста производительности труда.

С другой стороны, на реальных темпах роста зарплаты – так же, как и на их покупательной способности – негативно скажется ускорение инфляции. В результате:

- темп роста реальных з/п снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1,0% в 2019 году;
- реальный темп роста расходов на конечное потребление – с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в

2019 году.

Влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсировано снижением нормы сбережения.

Главное обещание прогноза социально-экономического развития на 2019-2021 годы в том, что уже в 2020 году экономика России адаптируется к новым условиям.

Так, выходу российской экономики на более высокие темпы роста будет способствовать:

- перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных;
- реализация проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов за счет обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (а это стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике);
- создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора.

Кроме того, макроэкономическая политика будет включать мероприятия, направленные:

- на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения);
- внедрение элементов стимулирующего банковского регулирования.

Табл. 7 Основные показатели базового прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2019	2020	2021
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	63,4	59,7	57,9
Курс рубля к доллару США среднегодовой, руб. за долл. США	63,2	63,8	64,0
Темп роста ВВП (% к предыдущему году)	1,4	2,0	3,1
Индекс потребительских цен (на конец года)	4,3	3,8	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения (% к предыдущему году)	0,7	1,4	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США	241,4	231,5	224,4
Импорт товаров, млрд долл. США	289,6	306,9	325,3

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиуллиной, экономические показатели государства вырастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария:

- Оптимистичный: нефтецены вырастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2018 года;
- Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

Предполагаются, что инфляционные проявления получится обуздать и удержать на отметке в 4%. При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году – замедлится до 1-1,5%.

Прогноз от Высшей школы экономики

Специалисты из ВШЭ кардинально не согласны с правительственными ведомствами. Они

прямо говорят, что слова Владимира Путина и Максима Орешкина о вступлении страны в фазу полноценного экономического роста не отвечают действительности. Скачок нефтяных цен представители ВШЭ назвали «подарком», который позволил России ненадолго подняться вверх, оттолкнувшись от экономического дна. Уже в 2018 году страну ожидают стагнационные процессы, из-за которых РФ будет отставать от мировых показателей в 7 раз.

Пока что Российская Федерация продолжает функционировать в режиме, названном «сырьевой трубой». Несмотря на то, что правительство говорит о переориентации отраслей и развитии инноваций, концентрация доходов в сфере добычи ресурсов и их экспорта за границу только возрастает. Эксперты озвучили прогноз, согласно которому к началу 2019 года можно ожидать роста не более чем на 0,5%. Причем даже в том случае, если нефтяные цены останутся стабильными – ведь именно нефть обеспечивает 60% валютных доходов государства.

По словам Натальи Акидиновой, занимающей должность директора Центра развития ВШЭ, текущая государственная политика приведет к углублению экономического кризиса. Прибыльность всех экономических отраслей, исключая нефтедобычу и экспорт сырьевых товаров за границу, продолжает снижаться. Увеличение зарплатного фонда на 5% было достигнуто простым путем – уменьшением числа занятого населения на 2%, а если учесть постоянное закрытие предприятий малого бизнеса, то доходы граждан заметно сократились.

По мнению аналитиков, этот экономический спад можно назвать рекордным – за последние годы показатель розничной торговли упал на 13,1% (в сравнении с 2014 годом, то есть до начала кризисных явлений). Показатели в строительной сфере снизились на 7,8%, а обрабатывающей – на 0,5%, а спрос со стороны домохозяйств упал на 10%, что отвечает показателю восьмилетней давности.

Более 90% инвестиционных сложений обеспечивается не бизнесом, а государством — например, происходят вливания в высокобюджетные проекты типа Керченского моста или проведения ЧМ-2018, которые не принесут ощутимого дохода в будущем. Такую экономику эксперты называют «костыльной» — она продолжает держаться на госвливаниях и сырьевых государственных корпорациях.

Прогноз от Института стратегического анализа ФБК

Директор указанного ведомства — Игорь Николаев, — утверждает, что считать кризис разрешенной проблемой еще рано. Такие явления в экономике можно обуздать лишь одним способом — выяснив и устранив причины их проявления. Но сегодня в отношении РФ все также действуют санкционные ограничения, а цены на нефть нельзя назвать стабильными в долгосрочной перспективе. Даже при условии роста нефтяных цен с 40 до 60 у.е. за баррель, экономика России не перестанет быть сырьевой.

Предприятий малого бизнеса в стране по-прежнему мало, падение показателей сельскохозяйственной сферы за прошлый год составило 2%, а строительной — более 3%, промышленный сектор также не демонстрирует никаких улучшений. Несмотря на заявления правительственных ведомств про падение инфляции, реальные доходы граждан продолжают снижаться. Говорить о том, что Россия может в 2019-2020 годах догнать и перегнать мировые экономические показатели (а именно такую задачу сформулировал Владимир Путин), пока не приходится.

В качестве дополнительных рисков эксперт назвал ухудшение политической обстановки вокруг РФ, возможность пролонгации соглашения стран ОПЕК о сокращении нефтедобычи, а также наращивание сланцевой добычи в США. Рост социальных гарантий — это исключительно предвыборное мероприятие. Страна не вышла из кризиса, а лишь немного адаптировалась к нему. Текущие проблемы не решены, и хорошо, если ВВП в 2019 году не покажет прирост в 0%.

Прогноз специалистов из Всемирного банка

Представители этой авторитетной мировой экономической организации решили немного улучшить свои предыдущие прогнозы. По их мнению, основные показатели, которые характеризуют состояние экономики РФ, все равно будут невысокими, но корректировке

подверглись их циферные значения:

- в 2018 году экономический рост страны может составить 1,7%;
- в 2019 году можно ожидать увеличения показателей еще на 1,8% (прошлые прогнозные значения составило всего 1,4%).

В качестве причины для улучшения прогнозных выкладок были названы нефтекотировки, которые пока что демонстрируют устойчивый рост. В 2019 году Банк прогнозирует установление среднегодовых нефтяных цен на отметке в 50-63 доллара за единицу объема. Отдельно было отмечено, что позитивное влияние на РФ оказывает общее состояние мировой экономики и торговли –, объемы экспортно-импортных операций снова возросли, а инвесторы заметно оживились.

При этом Россия должна приготовиться к ситуации, когда «нефтяное ралли» будет исчерпано. Революционные изменения в данной сфере, которые активизировали сланцевую добычу энергоресурсов, обеспечат рынку дешевые поставки. Падение нефтяных цен прогнозируется как минимум до 2025 года. Эти условия вызовут отставание экономического роста РФ от мировых показателей в 2 раза, а от прочих стран БРИКС — в 3 раза. За пять лет экономику РФ ожидает рост примерно на 4,1%, в то время как Китай «подрастет» на 38%, а США — на 14%.

Прогноз агентства Goldman Sachs

Представители данного аналитического агентства полагают, что Россия может выйти на показатель экономического роста в пределах 2,9%. Причиной положительной динамики они называют стабилизацию нефтяных цен, однако другие внешнеполитические и внешнеэкономические факторы имеют негативную направленность, так что докризисного уровня Россия все еще не достигнет.⁵

5.2. Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы

Рынок коммерческой недвижимости: 1 полугодие 2018 года.

*Инвестиции*⁶. По оценке компании JLL, в I полугодии 2018 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,29 млрд долл., что на 39% ниже результата аналогичного периода 2018 года (2,13 млрд долл.).

«Несмотря на благоприятный макроэкономический фон, инвестиционный рынок недвижимости во II квартале оказался под давлением геополитических факторов: расширение санкций США в отношении России в апреле стало причиной девальвации рубля на 7-10% и дальнейшей повышенной волатильности валюты и рынка. Это, в свою очередь, сдержало закрытие некоторых инвестиционных сделок и привело к снижению их объема во II квартале на 63% относительно соответствующего периода прошлого года», – комментирует Олеся Дзюба, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ.

⁵ Источник: <https://pro2019god.ru/finansovyj-prognoz-na-2019-god-dlya-rossii-prognoz-ekspertov-dlya-ekonomiki-rossii/>

⁶Источник: <https://realty.rbc.ru/news/5a54b5bc9a7947717ffa9bbb>

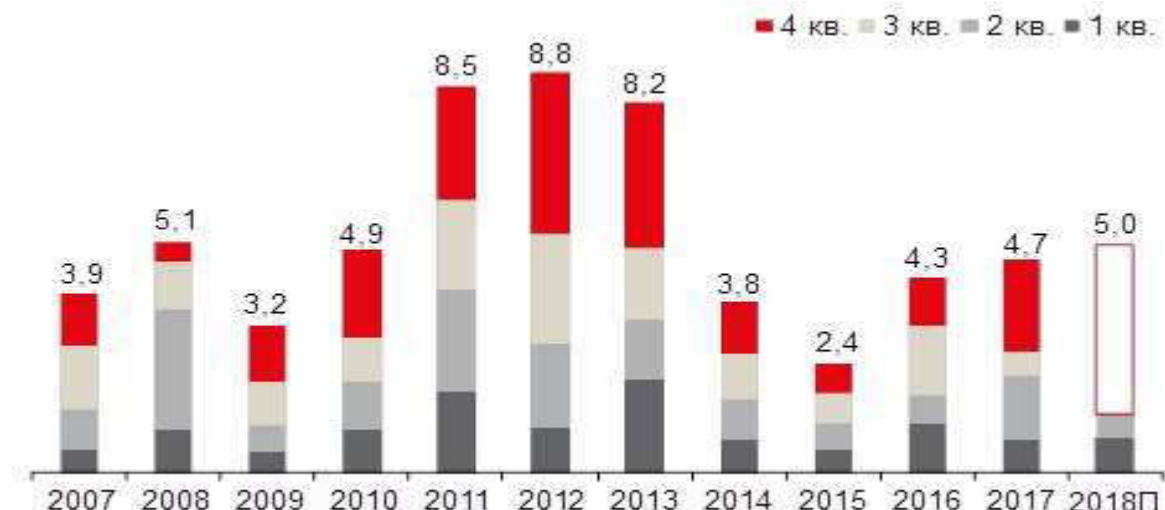


Рис. 7 Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.

Сектор жилой недвижимости (участки под строительство жилья) лидировал в I полугодии – 35% от общего объема сделок. Офисы оказались на втором месте (32%), при этом две крупнейшие сделки II квартала были закрыты именно в этом сегменте: продажи 2-го здания БЦ «Метрополис» и 3-й очереди БЦ «Романов Двор». На 3-м месте – сектор торговой недвижимости с 22%, активность в котором сформировали в основном сделки с гипермаркетами.

По результатам первого полугодия Москва вновь вышла в лидеры по объему инвестиций в недвижимость: доля города в страновом объеме сделок составила 56% против 73% в аналогичном периоде 2017 года. При этом показатель Санкт-Петербурга хотя и снизился до 38%, но по-прежнему превышает историческое среднее значение (9,4% в 2013-2017 годах). В Москве наибольший объем сделок был закрыт в офисном сегменте: его доля составила 44%, в то время как в Северной столице половина объема сделок пришлось на сегмент жилой недвижимости.

Доля иностранных инвестиций в общем объеме сделок практически не изменилась, составив 28% в первом полугодии 2018 года против 29% в соответствующем периоде прошлого года. Во II квартале американские фонды Hines и PPF Real Estate совместно приобрели второе здание БЦ «Метрополис», консолидировав офисную часть комплекса в своем портфеле. Интерес к российским активам со стороны зарубежных инвесторов сохраняется, и аналитики JLL ожидают закрытия ряда сделок с иностранными игроками в нынешнем году.

«Снижение стоимости банковского финансирования приостановится на фоне паузы ЦБ РФ в отношении ключевой ставки, и потенциально это может стать сдерживающим фактором для инвесторов. Вместе с тем стоит отметить и позитивные факторы: продолжающийся рост экономики, сохраняющаяся низкая инфляция, стабилизация курса рубля на новом уровне 61-63 рублей за доллар, а также положительный эффект от проведения чемпионата мира будут способствовать восстановлению активности инвесторов. К тому же запланированная встреча Путина и Трампа в случае ее позитивного исхода может улучшить инвестиционный климат в России», – резюмирует Том Девоншир-Гриффин, управляющий директор JLL в России и СНГ.

Уровень операционных расходов.

По данным аналитиков компании Blackwood, стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплат персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации

объекта класса «А» составляет до 10% от валового дохода, объект класса «В» дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса «С»: он обходится собственнику в 14–16%. Обычно в затраты на эксплуатацию здания включаются расходы на заработную плату технического персонала, обслуживающего здание, а также расходы на охрану, сюда же входит оплата услуг клининговой и управляющей компании.

В итоге владелец здания вынужден тратить на эксплуатацию порядка 12% своего валового дохода. Не все собственники объектов коммерческой недвижимости готовы столько платить, поэтому каждый по-своему решает проблему снижения затрат на эксплуатацию, при этом стараясь сохранить достойное качество обслуживания. Ведь от условий эксплуатации зависит срок службы здания.

5.3. Рынок офисной недвижимости г. Москвы

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

Табл. 8. Классификация офисных зданий

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
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	
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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
2) Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг		
обязательный	обязательный	факультативный
3) Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
4) Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

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

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

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

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

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

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

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

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

Рынок офисной недвижимости: 1 полугодие 2018 года.⁷

Предложение

⁷ Источник: <https://zdanie.info/2427/2429/news/12248>

По итогам I полугодия 2018 года на рынке качественной офисной недвижимости Москвы было введено в эксплуатацию 42 000 кв.м. офисных площадей, что в два раза больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Knight Frank. При этом почти 90% объемов новых офисов было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 года.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 года, по итогам года аналитики компании Knight Frank прогнозируют рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых офисных объектов за последние 10 лет – около 250 000 кв.м.

По словам директора департамента офисной недвижимости компании Knight Frank Константина Лосюкова, столь низкие показатели нового строительства стали следствием кризиса на рынке офисной недвижимости в 2014-2016 годах, когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 года. Соответственно, многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

Вакантность

В I полугодии 2018 года на московском рынке офисной недвижимости объем вакантных площадей продолжил снижаться. В офисах класса «А» вакансии упали на 5,5 п.п., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и составила 13,6%. Доля вакантных площадей в офисах класса «В» снизилась соответственно на 3,8 п.п. – до 10,3%.

Объем вакансии в офисах классе «А» упал практически во всех деловых районах Москвы. Наибольшее снижение произошло на западе Садового кольца, где доля свободных площадей снизилась на 24 п.п., с 35% в конце 2017 до 10,5% или 12 000 кв.м. в абсолютном значении в I полугодии 2018 года. За счет продажи банку «Зенит» 13 000 кв.м. в БЦ «Лотос» с начала 2018 года доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась на 16 п.п.

Наибольшее падение объема вакансии в офисах класса «В» с начала 2018 года произошло в Хамовниках – она снизилась на 6 п.п. Здесь за счет полной сдачи бизнес-центра «Ефремова, 10» доля вакантных площадей сократилась до 4,9% или 12 000 кв.м. в абсолютном значении.

Ставки аренды.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды офисов класса «А» продолжила расти: на конец I полугодия 2018 года ее значение составило 23 900 руб. за кв.м. в год (без учета НДС и операционных расходов). Рост по сравнению с I полугодием 2017 года составил 4,3%. В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на конец I полугодия выросла соответственно на 4,2% и составила 14 700 руб.

Несмотря на общий рост средневзвешенной ставки аренды, в отдельных районах динамика ставок демонстрирует разнонаправленное движение. Например, на севере Садового кольца средневзвешенная ставка аренды на офисы класса «А» выросла на 23% по сравнению с IV кварталом 2017 года и составила 27 800 руб. за кв.м. в год. Во многом это произошло за счет снятия с рынка предложения по аренде помещений в бизнес-центре «Невис». На Юго-Западе между ТТК и ЧТК ставка снизилась на 11% и составила 15 800 руб. за кв.м. в год. Причиной послужило снижение стоимости аренды в БЦ «Icube».

Спрос.

Объем чистого поглощения вырос на 83%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и составил 291000 кв.м. Рост был связан с восстановлением рынка, а также с эффектом низкой базы.

Срок экспозиции⁸.

Срок экспозиции объекта является фактором конкурентного преимущества. Перезапуск маркетинговой кампании является необходимой составляющей арендной политики.

⁸ Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/11273>

Основываясь на данных о сроках экспозиции объектов на основе анализа сделок аренды офисов класса «А» и класса «В» в Москве за период 2004-2017 годов (более 50 000 записей), 63% всех офисных площадей в Москве сдаются в течение полугода, 80% сдаются в течение года.

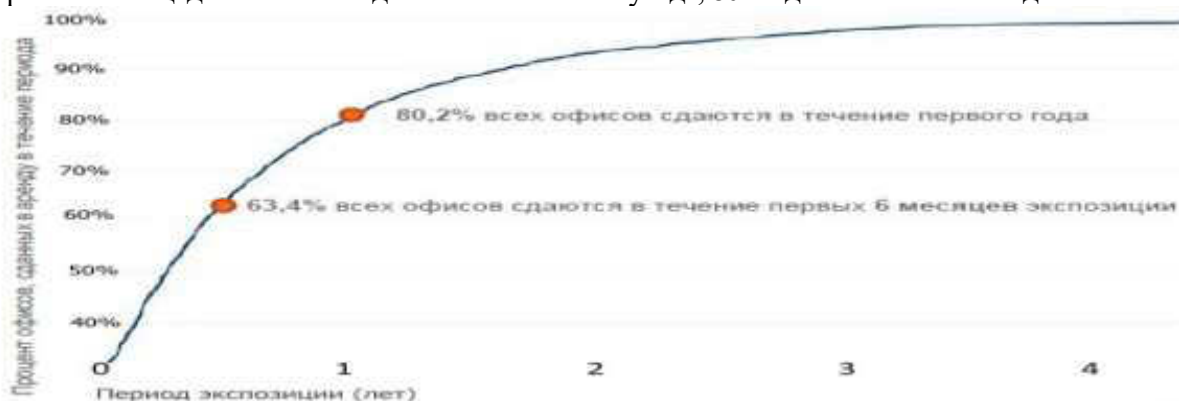


Рис. 8 Доля сданных офисов (класс «А» и «В») в зависимости от срока экспозиции

Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев.

5.4. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

Басмáнный 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.

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

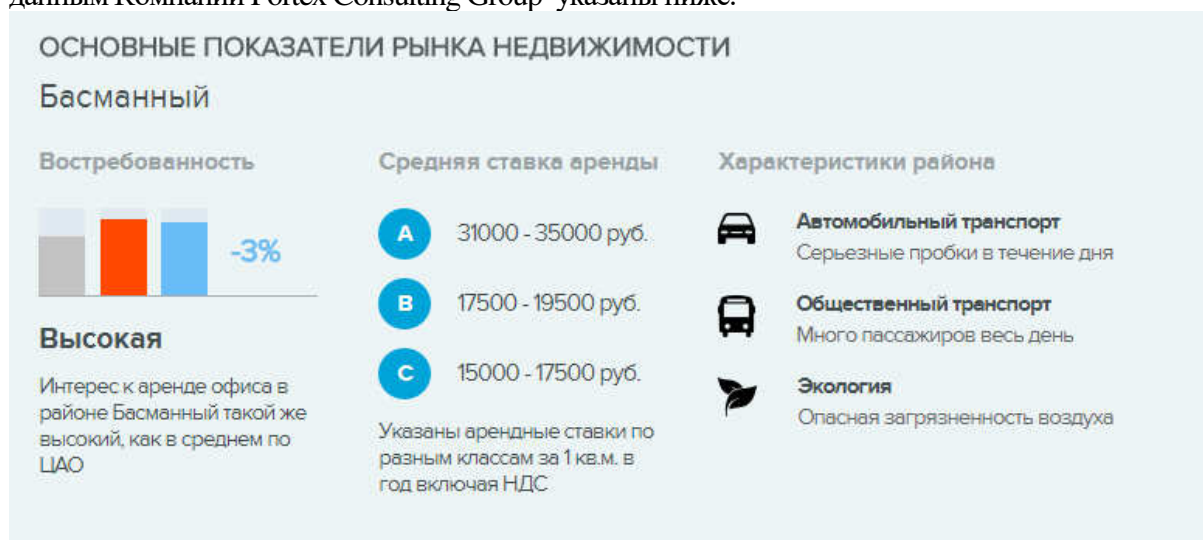


Рис. 9 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района⁹

⁹ Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmannyy/>

Таким образом, усредненный диапазон арендных ставок для офисов класса «В» составляет: от 17 500 – до 19 500 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.

Цены предложений объектов класса «В+» в данном районе по данным анализа ofert сайта www.cian.ru составляет от 80 000 руб./кв.м. и выше без НДС¹⁰.

5.5. Выводу по анализу рыночной ситуации

По оценке Мизэкономразвития России, в январе 2018 года рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г. Потребительский спрос продолжает расти, уровень безработицы в январе 2018 года достиг исторического минимума, потребительская инфляция сохранилась на уровне 2,2 % г/г.

На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке коммерческой недвижимости наблюдается:

- Увеличение **объема предложения**
- Рост **спроса** на офисные помещения
- Снижение объема **вакантных площадей**. Доля вакантных площадей в офисах класса «В» снизилась соответственно на 3,8 п.п. – до 10,3%
- В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды** на конец I полугодия выросла соответственно на 4,2% и составила 14 700 руб.
- **Срок экспозиции** офисных помещений в Москве составляет в среднем от 6 месяцев до года.

Объекты оценки находятся между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом. Объекты оценки по своим характеристикам и принятой классификации относятся к объектам офисной недвижимости класса «В+» и будут пользоваться коммерческим спросом.

Источники информации: Министерство экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/>), материалы компании РБК (<https://www.rbc.ru/>), материалы компании «NAI Becar» (<http://naibecar.com/>), интернет-портал о мировой экономике Ereport.ru, Рекламно-информационный ресурс Zdanie.info и др.

5.6. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости

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

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

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

Условия продажи. К особым условиям продажи относятся наличие финансового

¹⁰ По данным базы Циан (<https://www.cian.ru/>)

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

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

Вид и состояние отделки. Цены предложений и арендные ставки коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают качественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта 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 объекта, 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 объекта 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 объекта. Размер эксплуатационных расходов (коммунальных платежей и расходов на управление и обслуживание объекта) отличается в объектах разного класса. На рынке аренды коммерческих помещений арендные ставки могут включать и не включать эксплуатационные и коммунальные расходы, при проведении расчетов арендные ставки должны быть приведены к одному виду. При этом необходимо учитывать, что потенциальному покупателю выгоднее приобрести помещение, расходы по обслуживанию которого ниже, чем у аналогичного по другим

параметрам помещения.

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

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

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Табл. 9 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹¹

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м., 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. 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

¹¹ 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
		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 расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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 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	

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	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.

Оценщик считает некорректным и нецелесообразным применение затратного подхода, так как данный подход не отражает реальной рыночной ситуации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *Сравнительного подхода* должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения

полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект оценки, сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

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

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

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

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

С учетом наличия достаточной аналитической информации по рынку коммерческой недвижимости, Оценщик методологически имеет возможность применить доходный подход к оценке объекта оценки, используя метод дисконтирования денежных потоков.

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

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

7.1. Определение горизонта и шага расчета

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

Исходя из сложившейся рыночной ситуации на рынке недвижимости горизонт расчета выбран 3 года. Учитывая относительную неравномерность получения доходов на небольших временных интервалах с одной стороны, и достаточно высокую устойчивость проектов в ходе их реализации с другой стороны, за шаг расчета принят 1 год.

7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода

Определение потенциального валового дохода (ПВД). В данном случае, объекты оценки –

здания, в которых проведён качественный офисный ремонт. Оценщик сделал предположение о доходности объектов на прогнозный период.

Доход от аренды определялся исходя из полезной площади зданий. Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду. 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

Оцениваемые объекты относятся к классу «В+» офисных зданий, поэтому для определения ставки аренды для объектов оценки, была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды офисных помещений класса «В+» с учетом местоположения.

Анализ рынка арендных ставок офисных помещений класса «В+» и информация арендодателя тел. +7 (495) 648-15-22, г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, стр. 2., <http://tupolev-plaza.arenda-ofisa.ru/>, показал, что средняя арендная ставка для помещения объектов оценки на дату оценки составляет 13 418 руб. за 1 кв.м., в год без НДС на дату оценки. Для дальнейших расчетов арендная ставка была увеличена на уровень операционных расходов зданий класса «В». ¹²

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.

Табл. 10. Анализ площадей объектов оценки¹³

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

В среднем по высококласным офисам, согласно исследованиям, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» ¹⁴, рост арендных ставок за 2018-2023 гг. составит 3,6% в год.

¹² Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. Стр.96. Операционные расходы – 5780 руб. за 1 кв.м. в год с НДС; Эксплуатационные расходы 3 980 руб. за 1 кв.м в год с НДС.

¹³ Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017. – 265 с.

8.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов		Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%	
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%	
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%	
Арендные ставки объектов				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%	
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%	
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%	

158

7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).

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

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

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

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

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

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

где

K_n - коэффициент недозагрузки -;

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

T_c - средний период, в течение которого помещение свободно;

N_a - число арендных периодов в году 12.

Согласно информации, представленной Заказчиком оценки, у объекта оценки - здание (г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.) коэффициент

недозагрузки составляет на текущий момент 15%.¹⁵ На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято снижение значения до 10% исходя из планов менеджмента УК (Управляющая компания). Второй объект оценки исходя из информации менеджмента УК (Управляющая компания) полностью сдан в аренду, однако Оценщик сделал предположение, что следует учитывать и форс мажорные обстоятельства, и предположить недозагрузку на уровне 5%.

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 объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов¹⁶:

Табл. 11 Состав операционных расходов

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		при сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Охрана, сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Текущий ремонт: замещение быстро изнашиваемых элементов недвижимости

Величина эксплуатационных расходов для дальнейших расчетов принималась в среднем на уровне 4 900 руб. за 1 кв.м. в год без НДС исходя из исследований, проведенных канд. техн. наук Е.Е. Яскевичем.¹⁷

Темп прироста операционных расходов был рассчитан как средний показатель прироста с 2012 года. Прирост был рассчитан с учётом имеющихся данных о величине операционных расходов для офисных помещений класса «В» в условиях города Москвы. Прирост операционных расходов на прогнозный период был принят в размере 4,6%¹⁸.

¹⁵ Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

¹⁶ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 168 с

¹⁷ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 168 с.

¹⁸ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича за 2012-2018 гг., а также аналитических отчётов компаний Knightfrank, Blackwood, GVA Sawyer и информационно-аналитического бюллетеня RWAY.

Табл. 12 Расчет роста операционных расходов за ретроспективный период

Наименование/период	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Операционные расходы, руб./кв.м./год	3 744	4 056	4 230	4 298	4 525	4564	4 898
Темп прироста	-	8%	4%	2%	5%	1%	7%
ИТОГО, в среднем	4,6%						

7.5. Определение чистого операционного дохода.

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

7.6. Определение ставки дисконтирования

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

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Определение безрисковой ставки. В качестве безрисковой ставки применяют ставку по валютным еврооблигациям. Облигации федерального займа пользуются наибольшим спросом у консервативных инвесторов, так как позволяют сохранить и преумножить средства с минимальной доходностью, но максимальной надежностью. Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по облигациям МинФин РФ, с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020, составляющая 8,635% на дату оценки.¹⁹

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 сооружения 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».

¹⁹ Источник информации <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>.

Табл. 13 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный										
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
Количество наблюдений		0	1	1	1	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	3	4	0	6	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
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:

$$П = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объекта оценки был определён в размере 5,5 мес²⁰. Таким образом для объекта оценки $П = 8,635 \times 5,5/12 = 3,96\%$.

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%²¹. Так как объект оценки приносит устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

²⁰ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 168 с.

²¹ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 168 с.

Табл. 14. Расчёт ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению	8,635%
Премия за риск вложения в объект	1,50%
Премия за риск ликвидности	3,96%
Премия за риск качества менеджмента	2,00%
Ставка дисконтирования	16,1%

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 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):

$R = R_d - g$, где:

R – ставка капитализации;

R_d – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Рост денежного потока в постпрогнозный период принят на уровне 3,6% 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. 15 Расчет стоимости объекта оценки методом ДЦП. г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.

Показатель \ год прогнозного периода	2018 год	2019 год	2020 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. / кв.м. - год	18 318	18 977	19 660	20 368
Темпы роста арендных ставок		+3,6%	+3,6%	+3,6%
Потенциальный валовый доход, руб.	157 774 766	163 450 799	169 333 546	175 431 621
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	15%	10%	10%	10%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	23 666 215	16 345 080	16 933 355	17 543 162
Действительный валовый доход, руб.	134 108 551	147 105 719	152 400 191	157 888 459
Операционные расходы, руб.	59 050 880	61 767 220	64 608 513	67 580 504
Темп прироста операционных расходов	-	+4,6%	+4,6%	+4,6%
Чистый операционный доход, руб.	75 057 671	85 338 498	87 791 679	90 307 955
Ставка дисконтирования	0,161	0,161	0,161	0,161
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,1300	0,7600	1,7600	2,2600
Фактор текущей стоимости	0,9808	0,8927	0,7689	0,7136
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	73 616 564	76 181 677	67 503 022	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	217 301 263	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	515 550 051	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.	732 851 000	-	-	-

Табл. 16 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Показатель \ год прогнозного периода	2018 год	2019 год	2020 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м - год	18 318	18 977	19 660	20 368
Темпы роста арендных ставок		+3,6%	+3,6%	+3,6%
Потенциальный валовый доход, руб.	11 511 031	11 925 147	12 354 344	12 799 251
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	5%	5%	5%	5%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	575 552	596 257	617 717	639 963
Действительный валовый доход, руб.	10 935 479	11 328 890	11 736 627	12 159 288
Операционные расходы, руб.	4 748 100	4 966 513	5 194 972	5 433 941
Темп прироста операционных расходов	-	+4,6%	+4,6%	+4,6%
Чистый операционный доход, руб.	6 187 379	6 362 377	6 541 655	6 725 347
Ставка дисконтирования	0,161	0,161	0,161	0,161
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,13000	0,76000	1,76000	2,26000
Фактор текущей стоимости	0,9808	0,8927	0,7689	0,7136
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	6 068 582	5 679 694	5 029 878	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	16 778 154	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	38 393 663	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, округлённо, руб.	55 172 000	-	-	-

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Выбор единиц сравнения

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

8.2. Подбор аналогов для объекта оценки

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

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

Табл. 17 Аналоги объектов оценки

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации
г. Москва, м. Бауманская, переулок Токмаков, 5С1	Продаётся офисное здание класса В+, УЛУЧШЕННАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Участок в аренде. Инженерные системы (водоснабжение и водоотведение) центральные; индивидуальный тепло вой пункт; выделенная электрическая мощность 370 кВт. Оборудованы системы приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования, противопожарной защиты и охранной сигнализации. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета.	3 953	126 483	https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/
г. Москва, Пушкирев переулок, 7	Продаётся офисное здание класса В+, ПРОСТАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Участок в аренде. Бизнес-центр "Пушкарёв 7" находится на расстоянии 4 минут ходьбы от метро "Трубная". Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета.	1 330	130 200	http://fortexgroup.ru/bc/pushkar-ev-7/offices/?block=165334#allBlocks
г. Москва, Казарменный переулок, 3	Продаётся офисное здание класса В+, УЛУЧШЕННАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Участок в аренде. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета. Ближайшая станция метро - "Чкаловская" - находится примерно в 6 минутах ходьбы от бизнес-центра "Казарменный 3" Бизнес-центр является компактным 4-этажным зданием.	1 890,0	124 153	http://fortexgroup.ru/bc/kazarmennyy-3/offices/?block=141831#allBlocks
Москва, Большая Почтовая улица, 38 с1А	Продаётся офисное здание класса В+, УЛУЧШЕННАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Участок в аренде. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета. Не более 1 км от метро "Электрозаводская", поэтому имеет всю необходимую инфраструктуру. Транспортную доступность особняку обеспечивают пролегающие неподалеку городские магистрали - Третье Транспортное Кольцо, Русаковская улица, Большая Черкизовская улица, улица Стромьнка.	826,0	164 153	http://fortexgroup.ru/bc/bolshaya-pochtovaya-38-s1a/offices/?block=199051#allBlocks
г. Москва, Басманный тупик, 6А с1	Продаётся офисное здание класса В+, УЛУЧШЕННАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии	10 255,0	169 492	http://fortexgroup.ru/bc/basmannyy-park/offices/?block=186052

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации
	(МГТС) и Интернета. Район, где расположен бизнес-центр "Басманный Парк", находится не более чем километре от метро "Красные Ворота", поэтому имеет всю необходимую инфраструктуру. Объект находится в непосредственной близости от таких крупных магистралей, как Садовое Кольцо, что делает его привлекательным с точки зрения транспортной доступности.			
г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Потаповский пер., 5С4	Продаётся офисное здание класса В+, ПРОСТАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета. 5 минут пешком от станций метро Чистые Пруды, Лубянка и Китай-город. Выезд на Бульварное кольцо и улицу Мясницкую (через Кривоколенный и Архангельский переулки). В ста метрах трамвайная остановка Большой Харитоньевский переулок. Постройка 1915 года, капитальный ремонт произведён в 2011. Три входа (один с фасада и два с торца).	6 680,0	126 865	https://www.cian.ru/sale/commercial/192975362/
г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская, 10 мин пешком	Продаётся офисное здание класса В+, ПРОСТАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Участок в аренде. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета.	9 241	110 085	http://fortexgroup.ru/bc/zemlyanoy-50a-s3/offices/?block=77579#allBlocks
г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 23АС1	Продаётся офисное здание класса В+, УЛУЧШЕННАЯ ОТДЕЛКА в ЦАО. Есть парковка. Участок в аренде. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета. Удобное местоположение, от станций Таганская и Марксистская 5-7 минут пешком.	6 157	144 814	https://www.cian.ru/sale/commercial/187149754/

8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки

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

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		169 492	126 865	110 085	144 814
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		169 492	126 865	110 085	144 814
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		169 492	126 865	110 085	144 814
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		169 492	126 865	110 085	144 814
Условия рынка (время предложения)		сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		169 492	126 865	110 085	144 814
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
	руб./кв.м.		-16 441	-12 306	-10 678	-14 047
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		153 051	114 559	99 407	130 767
Земельный участок		Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		153 051	114 559	99 407	130 767
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, Басманный тупик, 6А с1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Потаповский пер., 5С4	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская, 10 мин пешком	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 23Ас1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		153 051	114 559	99 407	130 767
Общая площадь		12 051,2	10 255	6 680	9 241	6 157
Корректировка	%		-2%	-7%	-3%	-8%
	руб./кв.м.		-3 061	-8 019	-2 982	-10 461
Скорректированная цена	руб./кв.м.		149 990	106 540	96 425	120 306
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		149 990	106 540	96 425	120 306
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	простая	простая	улучшенная
Корректировка	%		0%	+5%	+5%	0%
	руб./кв.м.		0	5 327	4 821	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		149 990	111 867	101 246	120 306
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		149 990	111 867	101 246	120 306

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		149 990	111 867	101 246	120 306
Средняя стоимость 1 кв.м.		120 852,00				
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.		1 456 412 000				

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

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		126 483	130 200	124 153	164 153
Оцениваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 483	130 200	124 153	164 153
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 483	130 200	124 153	164 153
Условия продажи		без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки	без рассрочки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 483	130 200	124 153	164 153

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Условия рынка (время предложения)		сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 483	130 200	124 153	164 153
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
	руб./кв.м.		-12 269	-12 629	-12 043	-15 923
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		114 214	117 571	112 110	148 230
Земельный участок		Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		114 214	117 571	112 110	148 230
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, Басманный тупик, 6А с1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Потаповский пер., 5С4	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3, район Таганский, м.Курская, 10 мин пешком	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 23АС1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		114 214	117 571	112 110	148 230
Общая площадь		969,0	3 953	1 330	1 890	826
Корректировка	%		+19%	+4%	+9%	-2%
	руб./кв.м.		21 701	4 703	10 090	-2 965
Скорректированная цена	руб./кв.м.		135 915	122 274	122 200	145 265
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		135 915	122 274	122 200	145 265
Качество отделки		улучшенная	улучшенная	простая	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%		0,00%	+5,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.		0	6 114	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		135 915	128 388	122 200	145 265
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		135 915	128 388	122 200	145 265
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		135 915	128 388	122 200	145 265
Средняя стоимость 1 кв.м.			132 942			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округлённо, без НДС, руб.			128 821 000			

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

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

Оцениваемые права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации.

Так как все подобранные объекты-аналоги обладают схожими с оцениваемыми зданием правом (право собственности), корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия финансирования. Корректировка по условиям финансирования 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 финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

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

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

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

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

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»²².

²² Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017. – 367 с.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

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

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

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Корректировки на местоположение Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».²³

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

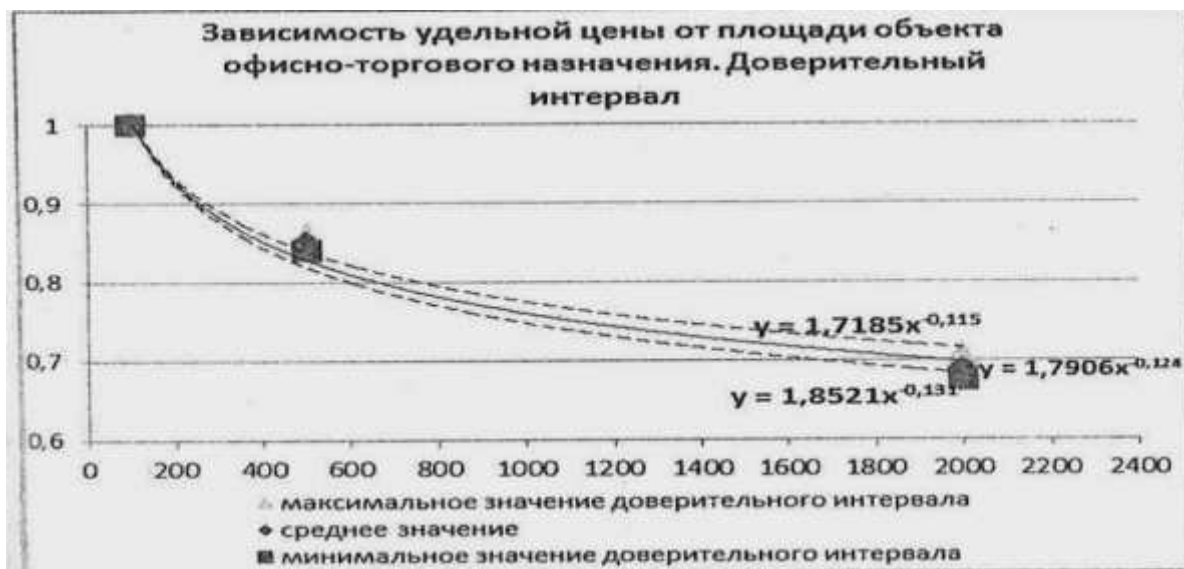
Площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов недвижимости. С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается

Корректировка на площадь вводилась на основании данных Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»²⁴. Так по

²³ Там же

²⁴ Там же

данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением:



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

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

Качество отделки. Подразумевается наличие и качество внутренней отделки. Чем лучше уровень отделки, тем выше стоимость. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия).
25 Согласно СНиП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки: «простую отделку», «улучшенную» и «высококачественную». Каждый тип отделки подразумевает соблюдение нормативов, определяющих максимально возможные отклонения от проектных значений либо условий, принятых в отношениях между сторонами по умолчанию. Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная» и составляет 5%-20% от стоимости квадратного метра общей площади. Были введены соответствующие корректировки.

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние здания, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием зданий определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо», она составляет 5-20%. Поскольку объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по техническому состоянию, то корректировки не вводились.

Наличие парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. По данному параметру объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применялись.

²⁵ Изоляционные и отделочные покрытия. снп 3.04.01-87 государственный строительный комитет СССР. Москва 1988

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

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где

C_i - i-ое значение ряда;

k – 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.	120 852	132 942
Дисперсия (объекты аналоги)	438 141 307,07	98 941 030,40
Среднее квадратическое отклонение.	20 931,8	9 947
V коэффициент вариации	17,3%	7,5%

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

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов²⁶

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

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

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

Табл. 21 Результаты расчетов по подходам

Наименование показателя	Ед.изм	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17
Сравнительный подход	руб.	1 456 412 000	128 821 000

²⁶ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

Доходный подход	руб.	732 851 000	55 172 000
-----------------	------	-------------	------------

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

- *сравнительный подход*. Оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода была выполнена путем анализа информации по продажам объектов, сравнимых с оцениваемыми объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по сравнительному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,4.
- *доходный подход*. Метод дисконтированных денежных потоков является одним из основных методов оценки, предполагающим анализ и прогнозирование возможного дохода, позволяет учесть риск сегмента рынка недвижимости, берет в расчет конкретные ожидания управляющих доходной недвижимости в отношении выручки, расходов и капитальных вложений. Взятая ставка дохода на капитал призвана учесть эти факторы, поскольку она естественно отражает риск, связанный с достижением прогнозных результатов. Данный подход обычно отражает ту сумму, которую инвестор будет готов заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции. По мнению Оценщика, в настоящем случае результаты оценки по доходному подходу обладают достаточной значимостью и представительностью, поэтому данному подходу присваивается весовой коэффициент в размере 0,6.

Табл. 22 Результаты расчетов по подходам с учетом присвоения весов

Наименование показателя	г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.	Вес	Значение, руб.	г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17	Вес	Значение, руб.
Сравнительный подход	1 456 412 000	0,4	582 564 800	128 821 000	0,4	51 528 400
Доходный подход	732 851 000	0,6	439 710 600	55 172 000	0,6	33 103 200
Рыночная стоимость, округленно руб.		-	1 022 275 000	-	-	84 632 000

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

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 022 275 000,00
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	84 632 000,00

Оценщик 1 категории



Токарев П.В.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 168 с.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017. – 367 с.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017. – 267 с.
4. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
5. Варламов А.А., Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. Ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. – 352 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
6. Грибовский С.В., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
7. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
8. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432
9. Федотова М.А., Оценка недвижимости: учебник / под. Ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
10. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., Дело Лтд, 1995 г.
11. Харрисон Г. «Оценка недвижимости» Учебное пособие — М.: Дело Лтд, 1994 г.
12. Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Отчёта)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фото объектов оценки



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



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



Фото3. Помещения общего пользования



Фото 4. Помещения общего пользования



Фото 5. Помещения общего пользования



Фото 6. Помещения общего пользования



Фото 7. Помещения общего пользования



Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования



Фото 10. Помещения общего пользования

Аналитическая информация

Здание (В+), 3 953,1 м²
 Москва (ЦАО) ул. Басманный п-ов, Замоскворецкий район
 Бизнес-центр 17 этаж, офисы 17 этаж, офисы 17 этаж

500 000 000 ₽

ID 13683875

Позвонить телефону

Получить презентацию

3 953,1 м² 7 этажей В+ 1996

ID в ИАИС 334394 М-собственность
 Предлагается к продаже комплексное здание 7-этажный офис 1997 года постройки. Площадь 3953,1 м².
 Собор: торговый, пропускной, действующий армейский бизнес ВЦ "Пансионат" (офис В+).
 Бизнес-центр/офисовый под, площадь 47 (большой проект, предлагается на продажу) или аренда.

Аренда офисов
 Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Степень
157 м²	130 200 Р
222 м²	130 200 Р
384 м²	130 200 Р
543 м²	130 200 Р
940 м²	130 200 Р
1330 м²	130 200 Р

1330 м²
 130 200 Р/м²

Основная информация:
 Площадь: 1330 м²
 Состав: Готово к въезду
 Планировка: Состояние

Запросить схему планировки

Контактная информация
 Отдел продаж
 Телефон: +7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:
 Цена за м²: 130 200 Р
 Цена продажи: 173 16 млн Р

Звонок из отдела аренды:
 В Бизнес-центре «Пансионат» 7-й этаж
 данного помещения действуют
 спец-предложения

Бесплатный односторонний перевод

Бесплатная такси на

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
129 м ²	146 500 Р
223 м ²	146 500 Р
315 м ²	146 500 Р
545 м ²	146 500 Р
771 м ²	146 500 Р
1336 м ²	146 500 Р
1890 м²	146 500 Р

Продажа торговых помещений

1890 м²
146 500 Р/м²

Основная информация:

Площадь	1890 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Свободная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Отдел продаж

Телефон: **+7 (495) 255-09-65**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	146 500 Р
Цена продажи	276.82 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Казаринские 3» при аренде данного помещения действуют спец-предложения.

Бесплатный офисный перевод

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
826 м²	193 700 Р

826 м²
193 700 Р/м²

Основная информация:

Площадь	826 м ²
Этаж	0-3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Свободная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Отдел продаж

Телефон: **+7 (495) 255-09-65**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Галерея:

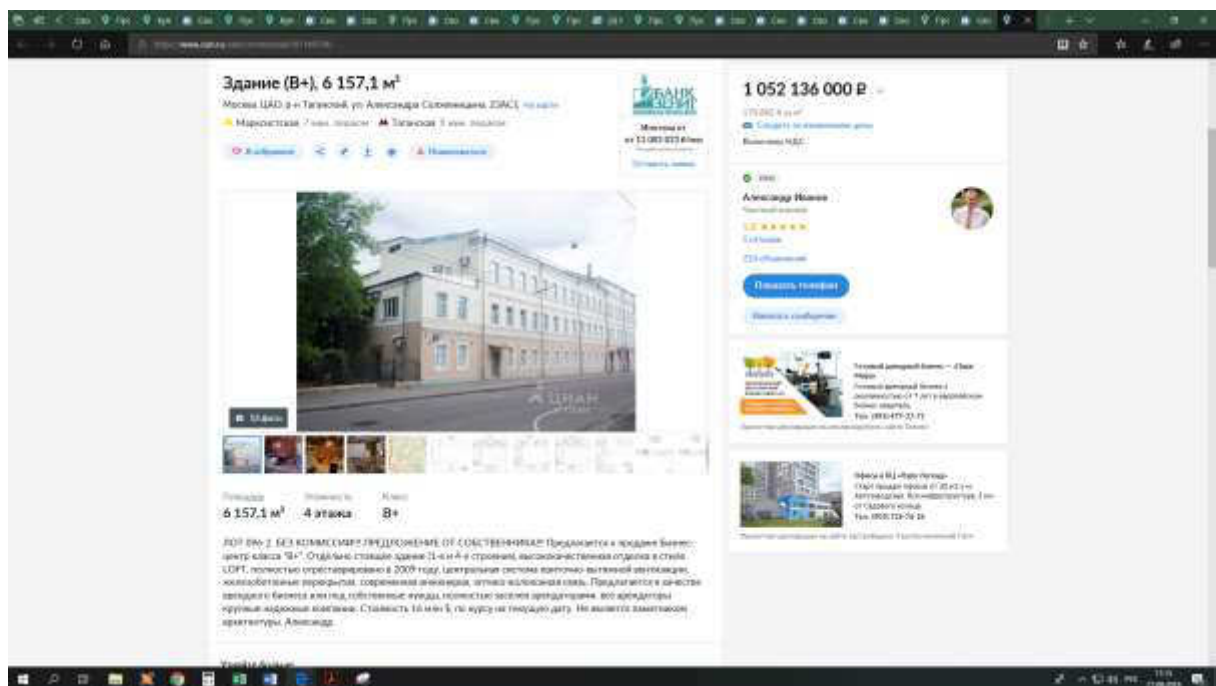
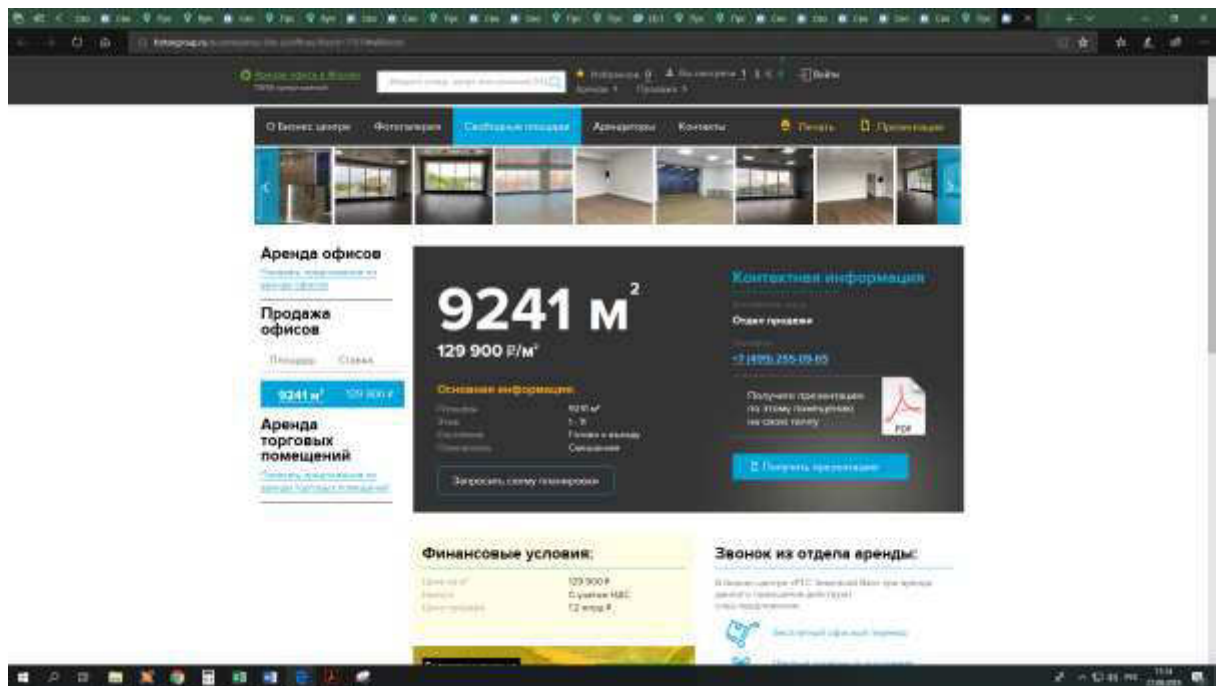


Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Большая Печёва 38» при аренде данного помещения действуют спец-предложения.

Бесплатный офисный перевод

[illegible][illegible]



Этаж	Площадь	Арендная ставка за м² в год	Налоги	Планировка	Дополнительно
5	185 м²	15 000 р.	Включая НДС	Смешанная	Готово к выводу
5	182 м²	15 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу
5	180 м²	15 000 р.	Включая НДС	Смешанная	Готово к выводу
3	72 м²	17 000 р.	Включая НДС	Смешанная	Готово к выводу
3	62 м²	17 000 р.	Включая НДС	Смешанная	Готово к выводу
2	151 м²	17 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу
2	123 м²	17 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу
1	171 м²	18 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу
1	120 м²	17 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу
1	275 м²	15 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу
Все площади в аренду	от 62 до 1 295 м²	15 000 р.	Включая НДС	Смешанная	Готово к выводу
Цокольный этаж	133 м²	15 000 р.	Включая НДС	Коридорно-кабинетная	Готово к выводу

Оставить заявку

Чтобы снять или купить офис в бизнес-центре Туполева Плаза 1-го 200 м² оставьте нам заявку на просмотр или позвоните по телефону: **7 (495) 646-06-33**

RUS BONDS группа компаний ПОИСК ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АНАЛИЗ ЦЕЛЕСОБНОСТИ КОТТИРОВКА КОРПОРАТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ	
«Анонсер-Аналитик» СЛЕДУЮЩАЯ ВЫПЛАТА КУПОНА 24 ОКТЯБРЯ	
Доходность Выпуск: ОФЗ-4300 АД в обращении Эмитент: Минфин РФ Участие в выпуске Тендерная цена Купон Выкуп Амортизация Котировка Дюрация Модификация Цена (07.09.2018) Цена сроч. чистая, % от номинала ** 99,237 (9,000) Цена сроч. грязная, % от номинала ** 97,054 Максимальный Купонный Доход (МКУД) 6,13 (6,0) Дата досрочной сделки 26.06.2019 Доходность Доходность к погашению, % в год 6,420 (6) Доходность к выкупу, % в год 6,490 Текущая доходность, % в год 6,000 Текущая доходность модифицированная, % в год 6,750 Дюрация Дюрация до погашения 0,941 Дюрация дюрей 3,479 Дюрация модифицированная, % 3,760	
Новости рынка облигаций 16.09.2018 ОФЗ-27 (срок погашения) начал движение в сторону повышения доходности облигаций выросли с 3,7 до 4,0% 16.09.2018 АКБ «Анонсер-Аналитик» объявил о начале работы	
Динамика доходности доходность к погашению доходность к выкупу цена, % от номинала цена, % от номинала	

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)

- Свидетельства (копии) о государственной регистрации права собственности.
- Технические паспорта (копии).
- Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.



ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04 МАЙ 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 08.09.2009 № 12-08/15907. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 31.08.2009. Акт приёма-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Тополь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Сити", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: все здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 12 051,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Академика Туполева, д.15, корп.2

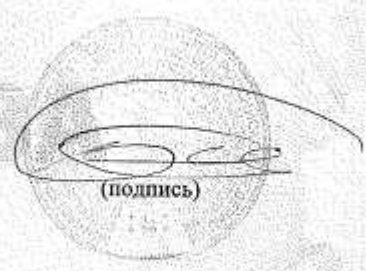
Кадастровый (или условный) номер: 248992

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/020/2009-182

Регистратор

Бородин Д. А.

М.П.



(подпись)

77-АН 794876



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

Бородин Д. А.

М.П. (подпись)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04 МАЙ 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 28.07.2009 за № 1491-94109861, Договор № Т/ППО-1 от 22.12.2011г. о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ПИФ. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 08.09.2009 № 12-08/15907. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 2 для юридических лиц от 31.08.2009. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Тополь" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Сити", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: все здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 969 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Академика Туполева, д.15, корп.17

Кадастровый (или условный) номер: 70403

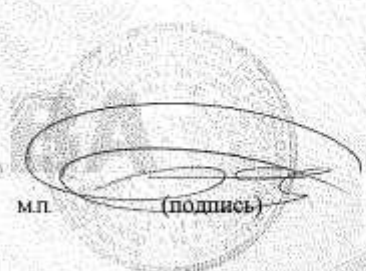
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-12/020/2009-184

Регистратор

77-АН 794877

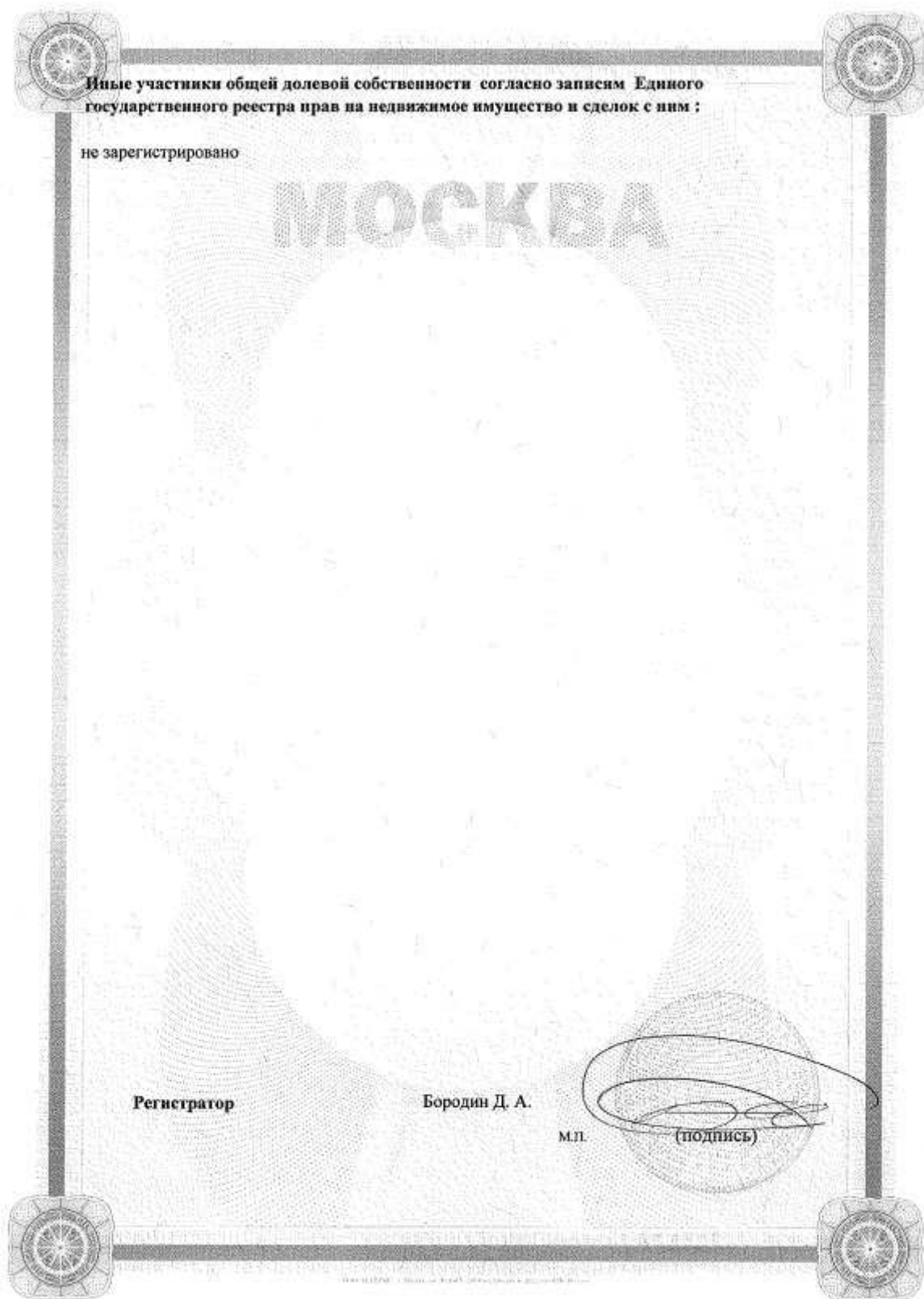
Бородин Д. А.

МП (подпись)





РФ





ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(вид объекта)

« Здание »
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Город (поселение)	Москва
Административный округ	Центральный
Улица	Набережная Академика Туполева, вл. 15, корп. 2

Инвентарный номер	45:286:002:000045160
Реестровый номер	210507:002:000045160
Кадастровый номер	

по состоянию на "21" мая 2007г.

Руководитель	<u>М. Тимин</u>	<u>Тимин МВ</u>
	М.П.	(Ф.И.О.)

Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Позтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к позтажным планам здания	15-24
10	Отметки об обследованиях	25

Общие сведения

1. Назначение: нежилое
2. Год постройки: 1923 г.
3. Протяженность: -
4. Площадь: 12051,2 м2
5. Объем: 47650 м3
6. Примечание: -

Состав объекта

[illegible]

Сведения о правообладателях объекта

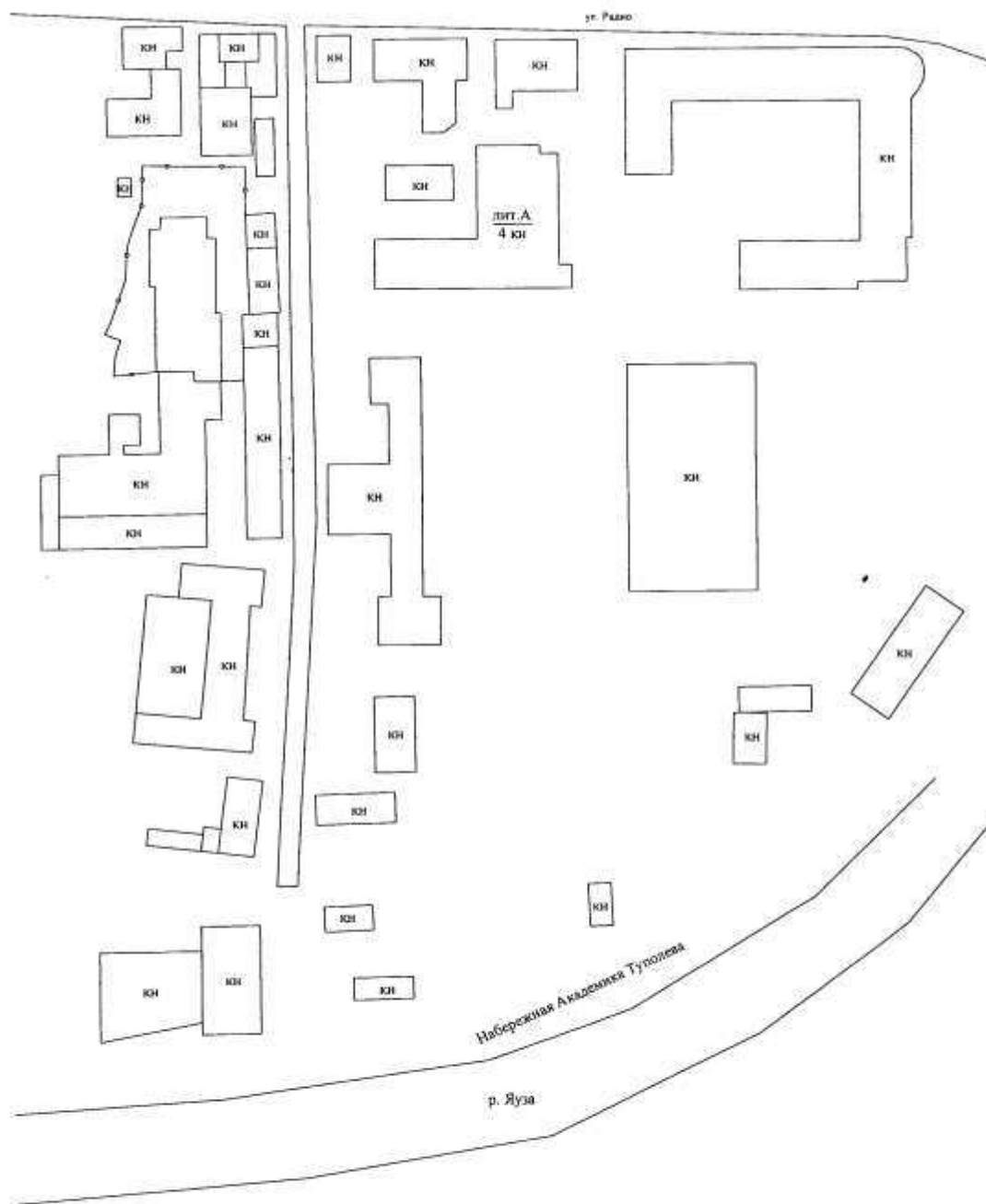
[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

Площадь участка							Другая	
по доку- ментам	фактичес- кая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды		
-	-	3120,4	-	-	-	-	-	-



Здание, расположенное по адресу:
г. Москва, Набережная Академника Туполева,
вл. 15, корп. 2



Условные обозначения:

- Лит. А
4 ЖН Здание
ЖН Здания
 Ограждения

Расшифровка:	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.2007	Выполнил	Исаян С.В.	
	Проверил	Ступов С.А.	

Г. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(подмалов, полуподмалов, пристроен и т.п.)

Bcero	3120,4		47650
-------	--------	--	-------

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.												
Водопривод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	централизованное		жидким газом	пассажирские		грузовые	
12051,2	12051,2	-	12051,2	-	-	-	12051,2	-	-	12051,2	2	

Стр.7

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 1923 Число этажей 4
Группа капитальности Вид внутренней отделки

группа капитальных

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пилль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 x гр. 8 100	Тех. изм. износ, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
2	а) стены и их наружная отделка	шлакобетон		21	1	21	45	9		
2	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	сборные железобетонные		14	1	14	40	6		
3	междуэтажные	сборные железобетонные								
3	надподвальное									
4	Кровля	мягкая совмещенная		4	1	4	40	2		
5	Полы	плитка керамическая		8	1	8	45	4		
6	Проемы	деревянные створные		10	1	10	50	5		
		заводского изготавл.								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	40	6		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
		лифты	есть							
9	Прочие работы	компьютерн. сети	есть	9	1	9	45	4		
		отмостка								
Итого				100	x	100	x	44		
				44	x	100				
				100						

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7) = %

100 x 100 x 44
44 x 100 = 44
100

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$

$\frac{100 \times 100}{44 \times 100} = 44$

Стр. 8

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

IV. Техническое описание устройств и других частей здания, определение фактического веса

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	x			100	x				100	x	
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	x			100	x				100	x	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№			Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем «куб.м, площ. кв.м»	переводной коэффициент в цены 1991г.	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
		сборника	таблицы	измеритель		удел. вес	груп. калит.	своисм.	ином. район	объем								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A	Здание	26	52	м3	19,1	1							19,10	47650	1,80	1638207	44	917396
														</				

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

Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
				общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
лит А	Ц	1	офисное помещение		34,9	34,9	3,90	
		2	офисное помещение		21,1	21,1		
		3	офисное помещение		20,3	20,3		
		4	офисное помещение		40,4	40,4		
		5	офисное помещение		13,0	13,0		
		6	коридор		29,5		29,5	
		7	туалет		4,2		4,2	
		8	туалет		3,1		3,1	
		9	туалет		5,5		5,5	
		10	офисное помещение		13,4	13,4		
		11	офисное помещение		23,1	23,1		
		12	офисное помещение		15,4	15,4		
		13	офисное помещение		15,3	15,3		
		14	офисное помещение		15,3	15,3		
		15	подсобное		1,7		1,7	
		16	офисное помещение		7,9	7,9		
		17	коридор		46,6		46,6	
		18	офисное помещение		11,5	11,5		
		19	офисное помещение		14,2	14,2		
		20	офисное помещение		49,0	49,0		
		21	офисное помещение		6,0	6,0		
		22	офисное помещение		6,7	6,7		
		23	офисное помещение		124,6	124,6		
		24	тамбур		4,8		4,8	
		25	коридор		32,4		32,4	
		26	офисное помещение		15,1	15,1		
		27	коридор		81,5		81,5	
		28	умывальная		2,8		2,8	
		29	туалет		3,1		3,1	
		30	офисное помещение		50,6	50,6		
		31	офисное помещение		9,2	9,2		
		32	офисное помещение		8,8	8,8		
		33	офисное помещение		39,0	39,0		
		34	офисное помещение		6,9	6,9		
		35	тамбур		2,1		2,1	
		36	служебное		34,1		34,1	
		37	душевая		2,1		2,1	
		38	умывальная		1,7		1,7	
		39	туалет		1,8		1,8	
		40	кухня		116,4		116,4	
		41	столовая		321,6		321,6	
		42	подсобное		1,4		1,4	
		43	офисное помещение		67,5	67,5		
		44	офисное помещение		8,6	8,6		
		45	офисное помещение		10,0	10,0		

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

Литера	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Лит А	ц	46	офисное помещение		53,1	53,1		3,90	
		47	офисное помещение		7,1	7,1			
		48	офисное помещение		18,0	18,0			
		49	офисное помещение		69,5	69,5			
		50	офисное помещение		32,6	32,6			
		51	офисное помещение		12,8	12,8			
		52	коридор		36,0		36,0		
		53	служебное		25,4		25,4		
		54	служебное		21,7		21,7		
		55	служебное		24,8		24,8		
		56	офисное помещение		31,1	31,1			
		57	санузел		2,9		2,9		
		58	офисное помещение		45,6	45,6			
		59	офисное помещение		32,8	32,8			
		60	офисное помещение		37,4	37,4			
		61	офисное помещение		73,0	73,0			
		62	офисное помещение		9,0	9,0			
		63	офисное помещение		18,8	18,8			
		64	коридор		157,3		157,3		
		65	умывальная		4,2		4,2		
		66	туалет		3,6		3,6		
		67	умывальная		4,3		4,3		
		68	туалет		4,7		4,7		
		69	туалет		1,3		1,3		
		70	туалет		1,3		1,3		
		71	туалет		1,3		1,3		
		72	туалет		1,7		1,7		
		73	туалет		1,7		1,7		
		74	офисное помещение		25,7	25,7			
		75	офисное помещение		24,7	24,7			
		76	офисное помещение		24,0	24,0			
		77	коридор		23,9		23,9		
		78	офисное помещение		192,2	192,2			
		79	офисное помещение		33,8	33,8			
		80	офисное помещение		37,0	37,0			
		81	офисное помещение		18,3	18,3			
		82	подсобное		8,3		8,3		
		83	лестничная клетка		35,0		35,0		
		84	служебное		14,4		14,4		
		85	офисное помещение		58,6	58,6			
				Итого по этажу :	2573,1	1502,9	1070,2		

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит. А	1	1	офисное помещение		91,9	91,9		3,10	
		2	офисное помещение		47,1	47,1			
		3	офисное помещение		66,6	66,6			
		4	офисное помещение		20,1	20,1			
		5	офисное помещение		25,8	25,8			
		6	коридор		6,9		6,9		
		7	архив		17,9	17,9			
		8	офисное помещение		39,8	39,8			
		9	подсобное		6,8		6,8		
		10	подсобное		3,4		3,4		
		11	офисное помещение		87,2	87,2			
		12	коридор		49,2		49,2		
		13	офисное помещение		73,0	73,0			
		14	офисное помещение		94,5	94,5			
		15	офисное помещение		65,9	65,9			
		16	офисное помещение		46,7	46,7			
		17	архив		13,6	13,6			
		18	офисное помещение		30,4	30,4			
		19	офисное помещение		16,0	16,0			
		20	офисное помещение		10,6	10,6			
		21	бытовое		15,4		15,4		
		22	бытовое		4,6		4,6		
		23	офисное помещение		29,5	29,5			
		24	служебное		11,2		11,2		
		25	подсобное		1,9		1,9		
		26	тамбур		2,3		2,3		
		27	туалет		10,6		10,6		
		28	туалет		10,6		10,6		
		29	умывальная		5,6		5,6		
		30	умывальная		4,8		4,8		
		31	подсобное		4,5		4,5		
		32	офисное помещение		37,3	37,3			
		33	коридор		42,0		42,0		
		34	офисное помещение		12,6	12,6			
		35	офисное помещение		14,2	14,2			
		36	офисное помещение		38,3	38,3			
		37	офисное помещение		25,9	25,9			
		38	офисное помещение		20,2	20,2			
		39	офисное помещение		41,2	41,2			
		40	офисное помещение		11,7	11,7			
		41	офисное помещение		28,8	28,8			

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

[illegible]

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

Литера № плана	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	2	1	офисное помещение		18,5	18,5		3,10	
		2	офисное помещение		14,0	14,0			
		3	офисное помещение		18,7	18,7			
		4	офисное помещение		19,1	19,1			
		5	офисное помещение		20,1	20,1			
		6	офисное помещение		14,5	14,5			
		7	офисное помещения		13,0	13,0			
		8	офисное помещение		19,2	19,2			
		9	офисное помещение		27,7	27,7			
		10	офисное помещение		19,8	19,8			
		11	офисное помещение		9,8	9,8			
		12	офисное помещение		18,1	18,1			
		13	офисное помещение		20,9	20,9			
		14	офисное помещение		28,4	28,4			
		15	офисное помещение		46,3	46,3			
		16	коридор		64,7		64,7		
		17	офисное помещение		118,0	118,0			
		18	офисное помещение		44,9	44,9			
		19	офисное помещение		29,9	29,9			
		20	офисное помещения		14,0	14,0			
		21	офисное помещения		56,3	56,3			
		22	офисное помещения		47,4	47,4			
		23	офисное помещения		17,8	17,8			
		24	офисное помещения		18,4	18,4			
		25	офисное помещения		45,4	45,4			
		26	офисное помещения		18,1	18,1			
		27	офисное помещения		9,8	9,8			
		28	офисное помещения		49,8	49,8			
		29	офисное помещения		38,2	38,2			
		30	офисное помещения		59,8	59,8			
		31	офисное помещения		15,5	15,5			
		32	офисное помещения		40,2	40,2			
		33	офисное помещения		27,4	27,4			
		34	офисное помещения		20,2	20,2			
		35	офисное помещения		41,4	41,4			
		36	офисное помещения		31,6	31,6			
		37	офисное помещения		18,5	18,5			
		38	офисное помещения		22,4	22,4			
		39	офисное помещения		14,1	14,1			
		40	офисное помещения		25,6	25,6			
		41	офисное помещения		12,1	12,1			

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

[illegible]

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

Листа с планом	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	3	1	офисное помещение		42,8	42,8		3,10	
		2	офисное помещение		42,8	42,8			
		3	офисное помещение		55,3	55,3			
		4	офисное помещение		46,7	46,7			
		5	офисное помещение		18,2	18,2			
		6	офисное помещение		17,8	17,8			
		7	офисное помещение		45,8	45,8			
		8	офисное помещение		28,5	28,5			
		9	офисное помещение		46,0	46,0			
		10	коридор		64,4		64,4		
		11	офисное помещение		56,7	56,7			
		12	офисное помещение		27,7	27,7			
		13	офисное помещение		66,5	66,5			
		14	офисное помещение		22,1	22,1			
		15	офисное помещение		20,0	20,0			
		16	коридор		3,8		3,8		
		17	офисное помещение		155,8	155,8			
		18	офисное помещение		87,5	87,5			
		19	офисное помещение		13,1	13,1			
		20	офисное помещение		24,1	24,1			
		21	офисное помещение		12,5	12,5			
		22	офисное помещение		41,6	41,6			
		23	офисное помещение		23,7	23,7			
		24	офисное помещение		31,1	31,1			
		25	офисное помещение		24,4	24,4			
		26	офисное помещение		19,7	19,7			
		27	офисное помещение		41,7	41,7			
		28	офисное помещение		20,7	20,7			
		29	подсобное		9,2		9,2		
		30	офисное помещение		38,7	38,7			
		31	офисное помещение		23,0	23,0			
		32	офисное помещение		12,8	12,8			
		33	офисное помещение		24,8	24,8			
		34	офисное помещение		48,6	48,6			
		35	офисное помещение		26,7	26,7			
		36	офисное помещение		32,1	32,1			
		37	офисное помещение		29,9	29,9			
		38	офисное помещение		20,8	20,8			
		39	офисное помещение		21,0	21,0			
		40	подсобное		2,0		2,0		
		41	умывальная		4,4		4,4		

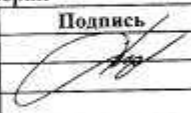
[illegible]

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	технический этаж	46	офисное помещение		19,1	19,1		3,00	
		47	офисное помещение		10,7	10,7			
		48	подсобное		4,3		4,3		
		49	подсобное		5,4		5,4		
		50	офисное помещение		35,7	35,7			
		51	офисное помещение		29,8	29,8			
		52	офисное помещение		41,5	41,5			
		53	офисное помещение		33,1	33,1			
		54	офисное помещение		18,6	18,6			
		55	офисное помещение		98,7	98,7			
		56	офисное помещени		14,0	14,0			
		57	офисное помещение		16,5	16,5			
		58	офисное помещени		19,3	19,3			
		59	офисное помещени		23,0	23,0			
		60	офисное помещени		12,7	12,7			
		61	офисное помещени		24,2	24,2			
		62	подсобное		5,7		5,7		
		63	офисное помещени		31,5	31,5			
		64	офисное помещени		25,8	25,8			
		65	офисное помещени		24,5	24,5			
		66	офисное помещени		28,3	28,3			
		67	коридор		326,4		326,4		
		68	туалет		10,6		10,6		
		69	туалет		10,6		10,6		
		70	подсобное		4,5		4,5		
		71	умывальная		4,8		4,8		
		72	умывальная		5,6		5,6		
								</	



Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.07	Исаев С.В.		Ступов С.А.	



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ"

Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(вид объекта)

« Здание »
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Город (поселение) Москва
Административный округ Центральный
Улица Набережная Академика Туполева, д. 15, корп. 17

Инвентарный номер	45:286:002:000045150
Реестровый номер	180607:002:000045150
Кадастровый номер	

по состоянию на "18" июня 2007г.

Руководитель И.Тимин Тимин МВ
(Ф.И.О.)
М.П.

Содержание

№ п.п	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационная схема	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на сооружение	7-9
8	Позтажные планы здания	10-14
9	Экспликации к позтажным планам здания	15-19
10	Отметки об обследованиях	20

Общие сведения

1. Назначение:	нежилое
2. Год постройки:	1880 г.
3. Протяженность:	-
4. Площадь:	969,0 м2
5. Объем:	4121 м3
6. Примечание:	-

Состав объекта

[illegible]

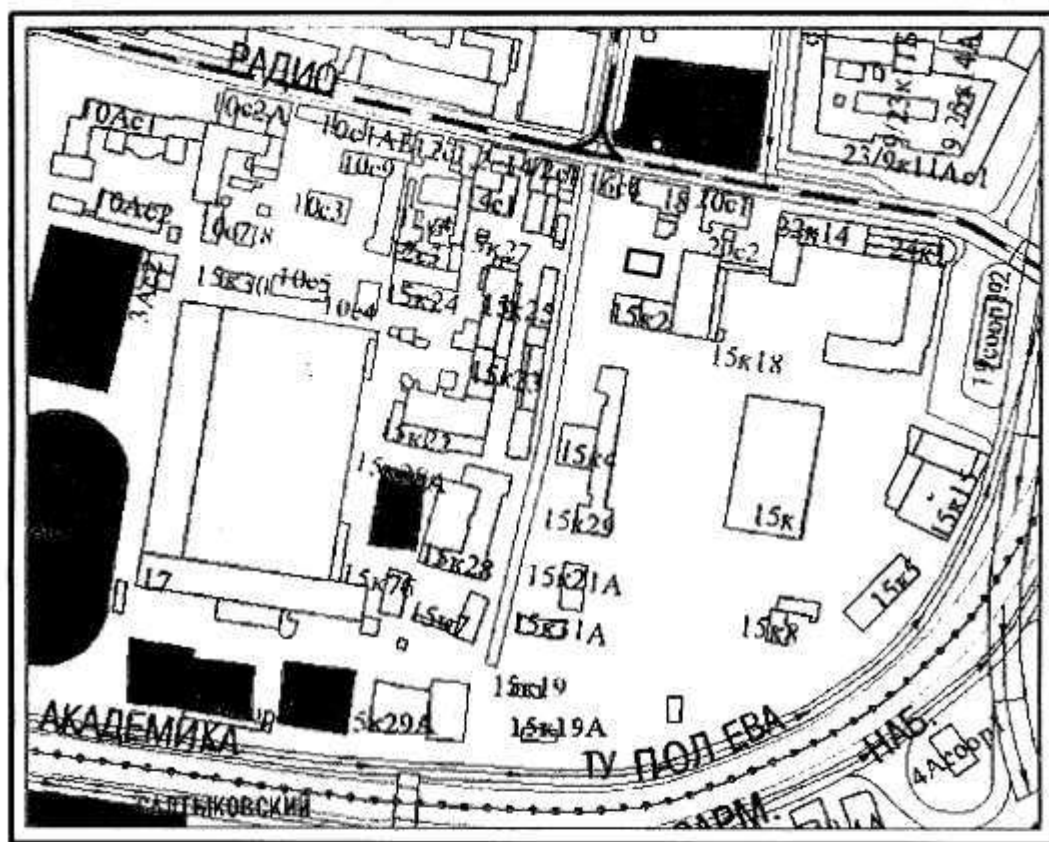
Сведения о правообладателях объекта

[illegible]

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

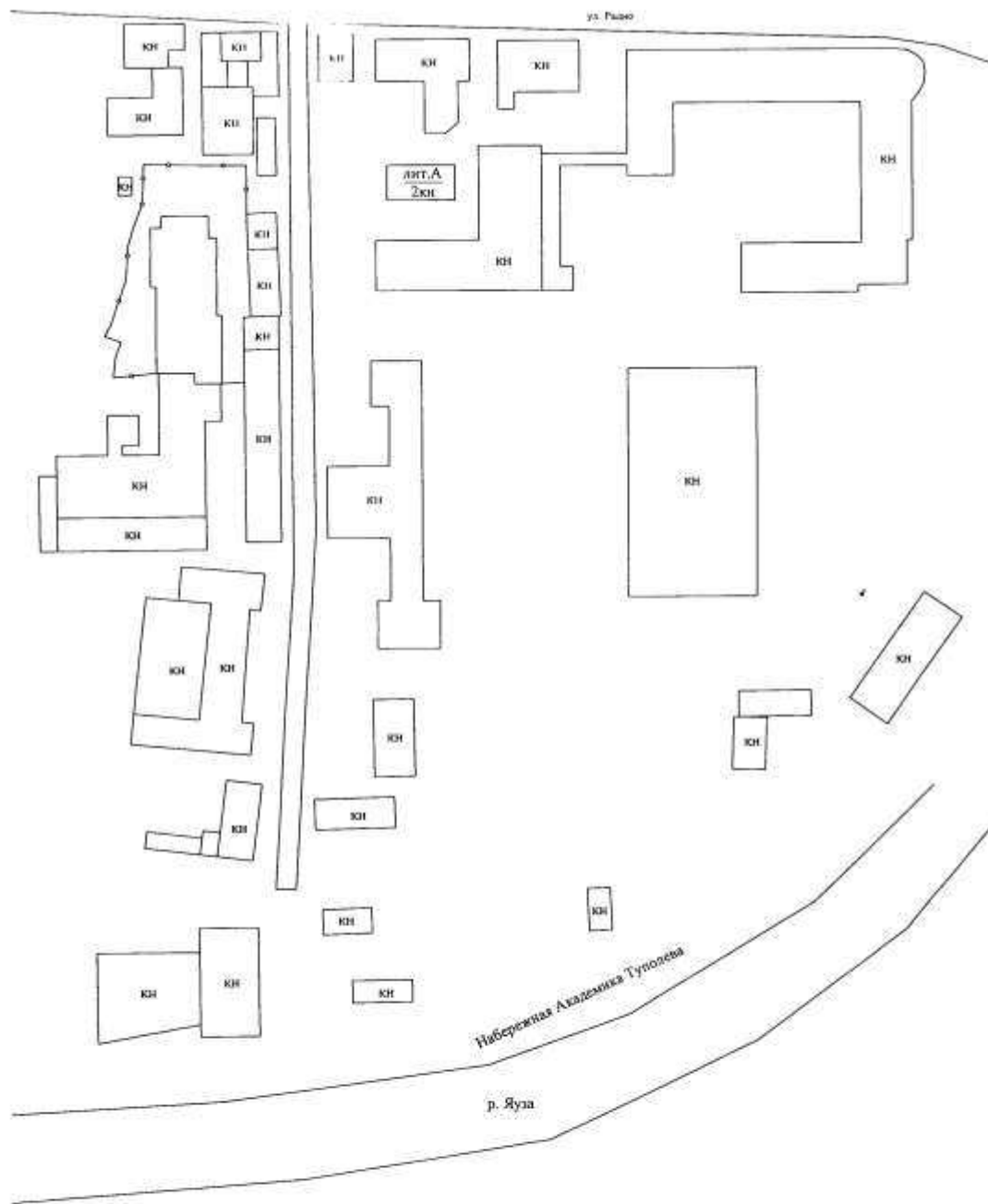
Площадь участка							Другая
по доку- ментам	фактиче- ская	по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
-	-	314,9	-	-	-	-	-

Ситуационная схема



Условные обозначения:

- Здание, расположенное по адресу:
г. Москва, Набережная Академика Туполева,
д. 15, корпус 17



Условные обозначения:

Лит. А 2кн	Здание
КН	Здание
—	Ограждение

Распределительность	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.2007	Выполнил	Исаев С.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Стулов С.А.	<i>[Signature]</i>

1. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

(излишков, погублювальних, руйнівних и т.п.)

Bcero	314,9		4121
-------	-------	--	------

II. Благоустройство здания (строения), кв. м.											
Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ГРЭС	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ		централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
969,0	969,0	-	969,0	-	-	-	-	-	969,0	-	-

Стр.7

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера A Год постройки 1880 Число этажей 2
Группа капитальности Вид внутренней отделки

№№ п-л	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 8 100	Тех. изм. износ, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		9	1	9	45	4		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные		21	1	21	45	9		
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	сборные		14	1	14	40	6		
		железобетонные								
		сборные								
		железобетонные								
4	Кровля	мягкая		4	1	4	35	1		
		совмещенная								
5	Полы	плитка		8	1	8	45	4		
		керамическая								
6	Проемы	деревянные створные		10	1	10	50	5		
		заводского изготавл.								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		16	1	16	35	6		
		покраска								
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	9	1	9	45	4		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
		вентиляция	есть							
		лифты	есть							
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	45	4		

Итого 100 x 100 = 43
% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$
 $\frac{43 \times 100}{100} = 43$

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	пиктора	С. 0,05 (таблицы 37А)	пиктограммы	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	х			100	х				100	х	
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	х			100	х				100	х	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

[illegible]

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

[illegible]

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : набережная Академика

Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

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

[illegible]

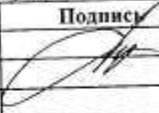
Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

Түполева, д. 15, корп. 17

[illegible]

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.07	Исаев С.В.		Стулов С.А.	

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

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

Исх. № Т-01-270918
от 27 сентября 2018 г.

ООО Аудиторско – оценочная
Компания «ЛТ Консалт»

Информационное письмо

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

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



Кульбарисова С.Р.



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3

Документы Оценщика



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180A1B40R0051

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ЛТ Консалт»
Адрес места нахождения на основании Устава: 115516, г. Москва, ул. Сивковская, 23-31	
Объект страхования: не противопоставление законности действий Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выдающим/приобретателем, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований и (или) неисполнения оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, состоящих в рамках оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, участвовавшие и участвующие в страховании, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, оговоренных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): наступление обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выдающим/приобретателем, включая вред, причиненный имуществу Выдающим/приобретателем, и (или) возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неисполнения/нарушения обязательств (упущения), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	11 500 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,23 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременный платеж без вычета из перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «24» января 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «26» января 2018 г. по «23» января 2019 г.
Общие условия страхования: Лицом ответственности Страховщика по судебным решениям и требованиям Страхователя, иным решениям Страхователя, принятым в п.п. 10.5.2 – 10.5.4, Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по линии расходов Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы системы застрахованной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полному приложению относятся приложения из страхования, предусмотренные разделом 1 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке (оценочной) деятельности с помощью средств транспортных средств (неоценочной технической экспертизе транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4;
Агентство (Кузнецкий) филиала САО «КСО» «ВСК-МОСКВА»
109462 г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д.12

От имени Страховщика

А. К. Даниловский

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 13.09.2015. ОГРН 0671, ОГРН 0621, ОГРН 0621-03, ОГРН 0621-04, ОГРН 0621-05, ОГРН 0621



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180A1B40R0067
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ТОКАРЕВ ПАВЕЛ ВИКТОРОВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованной деятельности): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступлением и вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	6 500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,13 %		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безлимитного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «20» февраля 2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» февраля 2018 г.	по «19» февраля 2019 г.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	с «20» февраля 2017 г.	по «19» февраля 2018 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по таким расходам Страхователя устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, записанной на настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, записанные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страхование не включает случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Агентство (Клиентский) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:
109462, ул. Мухоморова, Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:

М.П.  /  П.А. Калашников

Место подписи Страховщика: г. Москва

Дата подписи «09» января 2018 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2013: ОЛ Р06621, ОЛ Р06621-01, ОЛ Р06621-04, ОЛ Р06621-05, ТЕ Р06621



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007633-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Токареву Павлу Викторовичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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