



Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 9-ДП-ЛТ/Т-19/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: 26 марта 2019 г.

Дата составления: 26 марта 2019 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2019 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 №9 от 15 марта 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года, ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости.

ОТЧЕТ № 9-ДП-ЛТ/Т-19/О

Дата проведения оценки: 26 марта 2019 г.

Дата составления: 26 марта 2019 г.

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

Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована компании САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей: Договор страхования № 190A1B40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.

Table with 4 columns: Object location, Cadastral number, Total area, and Fair value. It lists two properties with their respective details and values.

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»



Лабзин А.Ф.

«26» марта 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	5
1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки	7
1.4. Заявление Оценщика.....	8
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	8
2.1. Объем и этапы исследования	8
2.2. Используемая терминология	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
3.3. Оцениваемые права	13
3.4. Анализ местоположения.....	13
3.5. Классификация объектов оценки.....	14
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	16
5.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	16
5.2. Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы	19
5.3. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы.....	27
5.4. Выводу по анализу рыночной ситуации	28
5.5. Анализ ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости	29
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	30
6.1. Подходы к оценке объектов недвижимости	30
6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	33
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	34
7.1. Определение горизонта и шага расчета	34
7.2. Расчет величины денежного потока по годам прогнозного периода	34
7.3. Определение размера рыночной величины арендной ставки и потенциального валового дохода	34
7.4. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	36
7.5. Определение чистого операционного дохода.....	38
7.6. Определение ставки дисконтирования	38
7.7. Определение дохода, который будет получен в постпрогнозном периоде (остаточной стоимости).....	40
7.8. Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу.....	41
7.9. Расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости – зданий - в рамках доходного подхода ..	41
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
8.1. Выбор единиц сравнения.....	44
8.2. Подбор аналогов для объекта оценки.....	44
8.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки	47
8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	53
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	109

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 9 от 15 марта 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Результаты последней переоценки (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 022 275 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	84 632 000,00	
Результаты, полученные при применении (округлённо, без НДС), руб.:	-		
Затратного подхода	<ul style="list-style-type: none"> • Не использовался 		
Доходного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	728 412 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	57 766 000,00	
Сравнительного подхода	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 514 390 000,00	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	125 667 000	
Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости (округлённо, без НДС), руб.:	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	1 042 803 000	
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	84 926 000	
Ограничения и пределы применения полученной	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь»		

Итоговой стоимости	
---------------------------	--

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 9 от 15 марта 2019 г., к Договору № ЛТ/Т-16/О на оказание услуг по оценке от 29 декабря 2016 года		
Объекты оценки:	Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
	Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2	12 051,2	77:01:0003006:1061
	Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17	969,0	77:01:0003006:1033
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Общая долевая собственность</p> <p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Аренда. Доверительное управление</p>		
Цель оценки:	Определение справедливой (рыночной) стоимости для целей переоценки в составе активов ЗПИФ недвижимости «Тополь».		
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Учет имущества на балансе ЗПИФ недвижимости «Тополь».		
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость		
Дата оценки:	26 марта 2019 года		
Период проведения оценки:	15 -26 марта 2019 года.		
Дата составления отчета:	26 марта 2019 года		
Вид отчета	Полный письменный отчет.		
Дополнительные требования к заданию на оценку:			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость объектов оценки должна быть приведена с учетом приходящейся на него доли стоимости всех неотделимых улучшений, таких как внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и оборудование, необходимое для эксплуатации объекта и т.п. • Предполагалось, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. • Все расчеты и итоговые значения, а также цены аналогов приведены (очищены) от учета НДС. • Суждение о возможных границах интервала, в котором находится стоимость объектов оценки, не приводится. • Мнение Оценщика относительно рекомендованной справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые 		

	<p>могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> Обременения в виде аренды и доверительного управления не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости объектов оценки. Оценка объектов недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии прочих имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое здание, 3-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 2 Нежилое здание, 2-этажный, г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корп. 17 Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копия). Технические паспорта (копии). Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7 Стандарты и правила СМАО. Международные стандарты оценки (МСО 2, 3.2; МР 3,3.1.)

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>ОГРН 1137746502706 ИНН 7725794226 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24</p> <ul style="list-style-type: none"> Телефон: 8 (495) 269-00-50 e-mail: main@alvafinance.ru, http://alvafinance.ru/
Реквизиты	<p>р/с 40701 810 9 0037 8043396 Центральный филиал ПАО АКБ «Связь-Банк» к/с 30101810045250000168 БИК 044525168</p>

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95, http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru</p>
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 года.
Банковские реквизиты:	<p>р/с № 40702810438110013226 Сбербанк России, ПАО г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001</p>
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	<p>Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № 0341R/776/00002/19 от 22.01.2019 г. Срок страхования с 23 января 2019 г - 23 января 2020 г.</p>

<p>Саморегулируемая организация оценщиков:</p>	<p>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</p>
<p>Оценщик 1 категории. Токарев Павел Викторович</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. • Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» («СМАО») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» Серия №007633-1 от 29 марта 2018 года. Номер бланка 004675-КА1. • Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». • Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в САО «ВСК» на сумму 5 млн. рублей. • Договор страхования № 190A1B40R0319 от 29 января 2019 г. Срок страхования с 20 февраля 2019 г – 19 февраля 2020 г.
<p>Контактная информация</p>	<p>Почтовый адрес и место нахождения Оценщика: 117342, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 73, кв. 37 Номер контактного телефона: +7 (903) 549 97 95 Адрес электронной почты: ocenka@ltconsult.ru</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</p>	<p>Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники организации, а также сторонние специалисты не привлекались</p>

1.3. Дополнительные ограничения и специальные допущения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Оценщику не были представлены договора аренды земельного участка. Юридическая экспертиза права на земельный участок не проводилась.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- 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».

- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4. Заявление Оценщика

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

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

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

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

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при

использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

Остаточная стоимость замещения – исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта 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. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копия).
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 на 01.01.2018 г ²	71 837 599,89	1 039 213 514,25
Обременения	Доверительное управление. Аренда	Доверительное управление. Аренда
Назначение здания	Нежилое	Нежилое
Транспортная доступность	Хорошая, 10-15 мин пешком м.Бауманская	Хорошая, 10-15 мин пешком м.Бауманская
Фундаменты	Ж/бетонные	Ж/бетонные
Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты	Ж/б плиты
Крыша	Кровля рулонная	Кровля рулонная
Полы	Бетонные плитка	Бетонные плитка
Проемы	окна	стеклопакеты
	двери	Филенчатые, деревянные, пластиковые
Внутренняя отделка	Краска, штукатурка.	Краска, штукатурка.
Внешняя отделка	Вентилируемые фасады	Вентилируемые фасады

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

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

3.3. Оцениваемые права

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

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

3.4. Анализ местоположения

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

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

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

Первая фаза, Turolev Plaza I, завершена в 2003 году. Разноэтажное здание (5-6 этажей) с неординарным и впечатляющим обликом представляет собой один из лучших образцов коммерческой недвижимости. Панорамные стеклянные фасады обрамлены колоннами с коринфскими капителями, барельефами, пальметтами, сандриками и римскими скульптурами. Архитекторы создали композицию из нескольких стилей: неоклассицизма, рококо, ренессанса и 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 Turplev Plaza II площадью 6800 кв. м сдан в эксплуатацию в 2007 году и имеет более современный вид с чередованием «стеклянных» фасадов и алюминиевых композитных панелей коричневых и светло-серых оттенков.

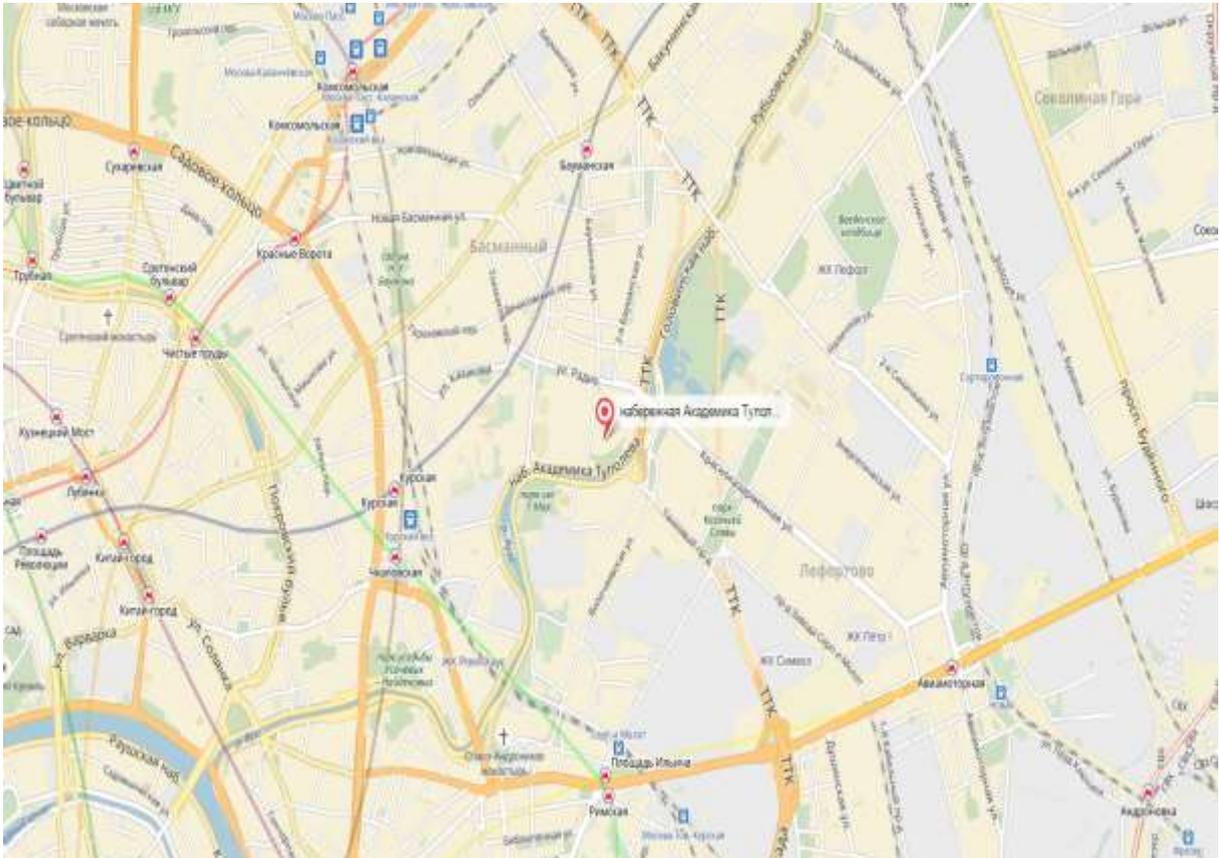


Рис.1 Расположение объектов оценки.

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

В обоих офисных корпусах Turplev 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, ковровин или линолеум на полу, гипсокартон на стенах.

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

3.5. Классификация объектов оценки

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

4. АНАЛИЗ 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 транспортном 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

Итоги 2018 года.³ Прогноз роста экономики в 2018 г. в 1,8%, вероятнее всего, не оправдается. Рост был 1,9% в начале года, а во второй половине года экономика перешла к стагнации: в III квартале рост замедлился до 1,5%. Рост будет в пределах 1,7% – таков консенсус-прогноз экономистов, опрошенных Reuters. Рост будет в интервале от 1,5 до 2%, признавал министр экономического развития Максим Орешкин.

2018 год пока далек от целевых показателей, которые поставил президент Владимир Путин в майском указе – войти в пятерку крупнейших экономик мира к 2024 г. и ускорить рост экономики до темпов выше среднемировых. Добиться этого без структурных реформ не удастся, единодушны экономисты: Россия не только не будет сокращать отставание от развитых экономик, но и уступит другим странам Восточной Европы, предупреждает МВФ и перечисляет ограничения: слабое развитие инфраструктуры, старение населения, высокая доля государства в экономике, недостаточная интеграция в мировую экономику.

Ответом должны стать 13 национальных проектов, которые власти собираются исполнять до 2024 г. Их общая стоимость – 20,8 трлн руб., из которых 13 трлн руб. должен дать федеральный бюджет. Цена указов высока для людей и бизнеса – во имя поручений Путина правительство повысило НДС с 18 до 20%, решило завершить нефтяной налоговый маневр и повысить пенсионный возраст.

Но пока к нацпроектам много вопросов и претензий. Они плохо проработаны, говорил федеральный чиновник. Многие похожи на собрание пожеланий, прежде отвергнутых, разных министерств и ведомств – и намного лучше они не стали, сетовал другой чиновник. На непроработанность проектов указывали и участники парламентских слушаний: программы так и не стали эффективным инструментом. А аудиторы Счетной палаты заметили несогласованность целей и задач проектов. Статистику по 70% утвержденных проектов никто не ведет, а планы по многим из них будут утверждены в декабре 2019 г., т. е. оценить, как идет работа, можно будет только к 2020 г. Некоторые проекты и вовсе не отвечают поставленным задачам, показатели и результаты по ним определены плохо, что создает риски принятия неадекватных и несвоевременных решений, писали аудиторы Счетной палаты в заключении на бюджет 2019–2021 гг.

У аналитиков РАНХиГС и Института Гайдара были претензии к нацпроекту здравоохранения – слишком велика доля расходов на оборудование, а на медицинскую помощь не хватает.

Бороться с бедностью правительство собирается повышением МРОТа и ускорением роста экономики, иронизирует федеральный чиновник.

Решения по некоторым национальным проектам еще не окончательны. Чиновники, к примеру, не могут договориться, какие дороги строить: пока в магистральный план внесено три проекта улучшения сообщения с Нижним Новгородом.

Расплачиваться за будущий рост придется в 2019 г.: рост замедлится до 1,3%. Повышение НДС принесет бюджету 1,7 трлн руб. в 2019–2021 гг., но оно же уменьшит

³ Источник: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2018/12/27/790623-na>

рост ВВП на 0,4 п. п., указывали аналитики ЦБ, и ускорит инфляцию до 5–5,5%. А то и приведет к стагнации в первой половине 2019 г., тревожатся экономисты ВЭБа.

Уже через год экономика должна ускориться – в основном за счет инвестиций: они увеличатся сразу до 7,6% с 3,1% годом ранее, ждет Минэкономразвития. Благодаря этому экономический рост с 2021 г. должен превысить 3%. Но не стоит рассчитывать ни на такой рост инвестиций, ни на то, что он ускорит ВВП так, как ожидает правительство, т. е. в среднем на 5,6% и на 2,6% в год соответственно в 2018–2024 гг., предупреждали эксперты Центра развития Высшей школы экономики.

Последние годы правительство уже пыталось решить проблемы экономики за счет ускорения инвестиций, напоминает главный экономист Альфа-банка Орлова: за 2013–2018 гг. на инфраструктурные проекты было израсходовано около \$75 млрд, но с 2008 г. инвестиции снизились на 1% к 2018 г. Правительство финансирует инвестиционные проекты, но частные компании сдерживают инвестиции, реагируя на рост рисков, замечает она, неопределенность из-за санкций и недоверие бизнеса могут нейтрализовать меры по ускорению роста ВВП.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиулиной, 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: нефтяные цены 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 получатся 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 цен на нефть 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 нефтецен 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 цифровые значения:

- в 2018 году экономический рост страны может составить 1,7%;
- в 2019 году можно ожидать увеличения показателей еще на 1,8% (прошрое прогнозное значение 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 нефтецен 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 нефтецен 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.

Выводы

Эксперты полагают, что уже в 2019 году правительство сделает все, чтобы адаптировать страну к очередным негативным реалиям. Также не стоит забывать, что в 2018 году подойдет полное исчерпание ресурсов Резервного Фонда, а в 2020 году будут использованы все деньги из Фонда национального благосостояния. После этого у страны останутся четыре основных направления, которые помогут российскому правительству бороться с кризисом и наполнять бюджет:

- власти могут решиться на запуск «печатного станка»;
- фискальная политика может быть пересмотрена в сторону повышения;
- начнется очередная волна приватизации;
- будут сокращены расходы, прежде всего — на социалку, образовательную сферу и медобслуживание.

Эксперты считают приватизационные мероприятия самой безболезненной мерой по стабилизации экономики – она даст России возможность привлечь капитал в размере полутриллиона рублей всего за один год. В этом случае страна могла бы сохранить суверенные фонды, создав условия для рыночной конкуренции и активизировав приток капиталов в обрабатывающие сектора.

Повышение налогов считают не самым удачным мероприятием – особенно в периоды, когда экономика находится в рецессии. Многие владельцы малого и среднего бизнеса просто не выдержат дополнительной фискальной нагрузки — при том, что сегодня российский бизнес уже платит немаленькие проценты.

Что касается социальных расходов, то к их сокращению население уже почти привыкло, но всякому терпению есть предел. Включение печатного станка, безусловно, закончится резкой инфляцией, причем она может достигнуть отметки в 10% и более. Итогом станет отток капитала и падение уровня сбережений у домохозяйств, которые сегодня и так находятся в довольно сложном положении.

Некоторые эксперты говорят, что в 2019 году правительству предстоит сделать нелегкий выбор между гражданами и корпорациями. Стабилизировать ситуацию можно, если кто-нибудь в госаппарате сможет усмирить «аппетиты» представителей оборонного сектора, государственных подрядчиков, добывающих госкорпораций и силовиков. Пора делать ставку на малый и средний бизнес, чтобы экономика имела шанс на выравнивание в течение ближайших пяти лет.

5.2. Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы

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

Табл. 7. Классификация офисных зданий

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1) Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
2) Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
3) Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
2) Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10 – 15 мин. ходьбы от ближайшей станции метро, или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
1) Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: подземная парковка для вновь построенных зданий	
2) Обеспеченность парковочными местами		
а) внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м площади (1/100); б) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; в) между ТТК и 19 км до МКАД – не менее чем 1/60; г) далее в сторону области – 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
1) Здание принадлежит одному владельцу (не распродано отдельными этажами или блоками)		
обязательный	не применим	не применим
2) Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
1) Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее чем пятью офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м. каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
2) Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг		
обязательный	обязательный	факультативный
3) Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
4) Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и проч.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

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

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

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

привлекательности.

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

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

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

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

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

Рынок офисной недвижимости: итоги 2018 года. ⁴ Главными трендами рынка офисов в 2018 году стали рекордно низкий объем ввода новых офисных площадей с 2009 года и уровень вакансий с 2014 года (в классе «А» – 12,7%, в классе «В» – 9%), а также рост арендных ставок на 11,2% в сегменте офисов класса «А» и на 3% по офисам класса «В». Аналитики Knight Frank прогнозируют, что в 2019 году вакансия на офисном рынке продолжит снижаться, а ставки аренды расти.

Общий объем предложения качественных площадей офисной недвижимости столицы по предварительным итогам 2018 года составит 16,4 млн кв.м. Объем предложения площадей класса «А» достигнет отметки в 4,2 млн кв.м, а предложение офисов класса «В» – 12,1 млн кв.м. По сравнению с 2017 годом объем предложения вырос на 1,1%. В классе «А» прирост площадей составил 2,6%, в классе «В» – 0,4%.

По предварительным итогам, в 2018 году планировалось ввести в эксплуатацию около 177 000 кв. м офисных площадей, что на 57% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 408 000 кв.м: из них офисов класса «А» – 108000 кв.м, что на 58% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 258 000 кв.м площадей. В классе «В» прогнозируется ввод 69 000 кв.м, что на 54% ниже показателя прошлого года, когда за такой же период было введено 150 000 кв.м качественных площадей. В связи с кризисом 2014 года девелоперская активность замедлилась, рынок офисной недвижимости начал восстанавливаться только во второй половине 2017 года. Девелоперский цикл строительства объекта составляет минимум 2 года, не все проекты успели завершить в этом году. В 2018 году офисный рынок продемонстрировал самые низкие показатели ввода новых площадей с 2009 года.

Аналитики Knight Frank прогнозируют в 2019 году двукратный рост объемов ввода на уровне порядка 400 000 кв.м, по 200 000 кв.м в классе «А» и «В», что в целом соответствует среднерыночному показателю до кризиса, но значительно уступает рекордному 2014 году с его объемом ввода 1,4 млн кв.м.

Ключевыми офисными объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 году, являются: БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 000 кв.м), БЦ «Вере́йская Плаза IV» (GLA – 50 000 кв.м),

⁴ Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/13004>

БЦ «Академик» (GLA – 47 000 кв.м), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 000 кв.м), БЦ «Большевик (фаза II)» (GLA – 25 000 кв.м), БЦ «Смоленский Пассаж (Фаза II)» (GLA – 11 000 кв.м).

В 2020-2021 годах прогнозируется увеличение объемов ввода в эксплуатацию новых объектов до 600 000 кв.м в год. Ключевыми объектами, ввод которых намечен на 2020-2021 года, являются: БЦ Grand Tower (GLA – 183 000 кв.м), фаза II БЦ «Нагатино i-Land» (GLA – 65 000 кв.м), фаза II БЦ Com City (GLA – 55 000 кв.м), БЦ «Neva Towers» (GLA – 52 000 кв.м), фаза II БЦ «ВТБ Арена Парк (GLA – 32 000 кв.м, БЦ «Алкон II» (GLA – 26 000 кв.м).

По словам Константина Лосюкова, директора департамента офисной недвижимости Knight Frank, главные тренды рынка связаны с низкой девелоперской активностью. Именно этим обусловлен достаточно высокий для рынка рост ставок и фактическое возвращение их на докризисный уровень, а также стабильный, в ряде локаций превышающий предложение, спрос. В 2019 году ожидается постепенное восстановление темпов ввода, однако ставки будут расти, а вакансии сокращаться, учитывая, что снижение предложения наблюдалось несколько лет.

По предварительным итогам, суммарный объем чистого поглощения на рынке офисной недвижимости 2018 года составит 638 000 кв.м. Из них объем чистого поглощения в офисах класса «А» находится на уровне 275 000 кв.м, в офисах класса «В» показатель прогнозируется в размере 363 000 кв.м. В этом году отмечен незначительный рост объема чистого поглощения на 2-3% по сравнению с 2017 годом. Таким образом, спрос на офисы как класса «А», так и класса «В» можно считать стабильным.

Доля вакантных площадей в офисах класса «А», согласно предварительным данным, по итогам 2018 года снизилась на 3,4 п. п. по сравнению с 2017 годом и составила 12,7% или 575 000 кв.м. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple-net).

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за 2018 год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple net). По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 году ставка аренды повысится до 26 700 руб. за кв.м в год (triple-net). В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по предварительным итогам 2018 года составила 14 500 руб. за кв. м в год (triple net). С начала года ставка увеличилась на 3%. В 2019 году ожидается небольшой рост ставки до 14 900 руб. за кв.м в год (triple net). Положительная динамика ставок обусловлена в первую очередь снижением объемов предложения и низкими темпами выхода нового офисного строительства.

В 2019 году эксперты Knight Frank прогнозируют снижение доли вакантных площадей до 9,6% в связи со стабильным спросом в сегменте и низким объемом ввода новых площадей. В офисах класса «В» доля свободных площадей за год сократилась на 1,6 п.п. и по предварительным итогам 2018 года составила 9%, что соответствует 1,2 млн кв.м. В 2019 году возможная вакансии в классе «В» может опуститься до 7,7%.

Табл. 8. Рейтинг крупнейших деловых районов Москвы по доле вакантных площадей в офисах класса «В» в 2018 году⁵

Деловой район	Арендопригодная площадь (кв.м)	Свободная площадь (кв.м)	Уровень вакантных площадей (%)	Средневзвешенная ставка аренды (руб./кв.м/год)
Центральный деловой район	250 913	19 725	8%	23 881

⁵ Исследование рынка офисов: районы Москвы с дефицитом качественных площадей и наибольшей долей вакансий.// <https://zдание.info/2393/2420/news/13165>

Деловой район	Арендопригодная площадь (кв.м)	Свободная площадь (кв.м)	Уровень вакантных площадей (%)	Средневзвешенная ставка аренды (руб./кв.м/год)
СК Юг (Павелецкий деловой район)	150 238	1 562	1%	22 525
СК Запад	181 473	20 617	11%	26 891
СК Север	243 130	8 538	4%	20 452
СК Восток	228 698	9 225	4%	16 713
ТТК Юг	995 525	75 889	8%	13 802
ТТК Запад	514 218	39 029	8%	21 191
ТТК Север (включая Белорусский деловой район)	308 344	22 203	7%	19 429
ТТК Восток	710 013	39 348	6%	15 432
Сити	235 080	25 351	11%	34 711
ТТК – МКАД Север	747 883	40 869	5%	12 412
ТТК – МКАД Северо-Запад	439 633	96 828	22%	15 533
ТТК – МКАД Запад	976 803	109 476	11%	12 293
ТТК – МКАД Юго-Запад	687 080	95 400	14%	10 578
ТТК – МКАД Юг	990 600	83 652	8%	15 273
ТТК – МКАД Восток	868 129	35 723	4%	11 701
За МКАД	395 239	84 298	21%	6 499
Химки	127 732	35 258	28%	8 849
Новая Москва	106 310	8 456	8%	6 455

Лидером по итогам 2018 года по показателю доли вакантных площадей в офисах класса «В» является Павелецкий деловой район – всего 1% или 1500 кв.м. Возможность арендовать офисный центр, расположенный в районе с хорошей транспортной доступностью, развитой сопутствующей и бизнес-инфраструктурой по ставке, которая на 10 000 руб. за кв.м в год ниже, чем в офисах класса «А», формируют высокий спрос на офисы в данном районе. При этом нового предложения в данном кластере за последние 2 года не появилось. Основной спрос на офисы класса «В» формируется за счет небольших и средних сделок, благодаря которым полностью заполнились такие бизнес-центры, как «Домус», Glass House, «Конкорд», «Монета», «Заречье», Black&White, «Кадашевская». Начиная с конца 2016 года доля вакантных площадей в районе сократилась на 11 п.п.

Среди арендаторов офисов класса «В» высоким спросом пользуются районы на севере и востоке Садового кольца – по итогам 2018 года доля вакантных площадей составила здесь по 4% соответственно. И если на севере Садового кольца при отсутствии нового строительства доля вакантных площадей уже достаточно время находится в пределах 4-6%, то на востоке Садового кольца показатель сократился на 14 п.п. В 2017 году вы этом кластере ввелся в эксплуатацию только один бизнес-центр «РТС Земляной вал» площадью 5800 кв.м. Но благодаря достаточному количеству небольших и средних сделок с рынка ушло порядка 30 000 кв.м: в деловом квартале «Арма» было сдано 6500 кв.м, «Георг Плаза», «Орликов Плаза», «Яковоапостольский», «Николаямская», Bankside были полностью заполнены.

Табл. 9. Основные показатели офисного рынка и его динамика

Основные показатели рынка офисов	2018 п	2017	
Общий объем предложения качественных площадей (тыс.кв.м), в том числе:	16440	16263	
Класс «А»	4257	4149	
Класс «В»	12183	12114	
Введено в эксплуатацию (тыс.кв.м), в том числе:	177	408	
Класс «А»	108	258	
Класс «В»	69	150	
Объем чистого поглощения (тыс.кв.м), в том числе:	638	657	
Класс «А»	275	296	
Класс «В»	363	361	
Доля свободных площадей (%)	Класс «А»	12,7	17,1
	Класс «В»	9	11,5
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды (руб./кв.м/год)	Класс «А»	25500	22923
	Класс «В»	14500	14074

Лидерами по объему сделок с офисами по предварительным итогам 2018 года стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий (ТМТ). Их доля в общем объеме составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы были банковские структуры, транспортные и производственные компании: 12% от общего объема для каждого типа арендаторов. В аналогичном периоде прошлого года первые строчки по объему сделок занимали компании ТМТ – 21%, производственные – 16,5%, FMCG и B2B – по 11%, банки – 9%.

Ключевыми сделками на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году стали: покупка структурами Правительства Московской области офисов класса «А» в БЦ «Паллау-РБ» (29 900 кв.м), аренда компанией «Аэрофлот» площадей класса «А» в БЦ «Арбат, 1» (18 447 кв.м), покупка банком «Авангард» офисов класса «В» в БЦ «Лесная, 6» (14 000 кв.м).

Доля сделок с офисными блоками от 1000 до 2000 кв.м в то же время сократилась на 3 п.п. и составила 24%. На сделки с офисной недвижимостью от 2000 до 10 000 кв.м приходится оставшиеся 26% от общего объема (29% в прошлом году). При этом, средний размер сделки в 2018 году составил 1945 кв.м, что на 8% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

65% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы, по предварительным итогам года, было заключено по объектам, расположенным за пределами Садового кольца. В прошлом году за аналогичный период количество сделок за его пределами составляло 74%. Увеличение показателя внутри Садового кольца в 2018 году объясняется рядом сделок, которые прошли в этой локации: аренда 18 500 кв.м компанией «Аэрофлот» в БЦ «Новый Арбат, 1» и аренда компанией X5 почти 10 000 кв.м в БЦ «Оазис». Однако по мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро, востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием данного обстоятельства может стать рост доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В таблице ниже приведены аналитические данные Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – С.103.

Табл. 10. Время ликвидности отдельных типовых объектов
 В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1 1-комнатные квартиры								
	Москва	2..5	2..4	3..5	3..6	1,5..3,0	1..2,2	0,3..1,1
	Санкт-Петербург	2..6	3..6	4..6	4,5..6	1,8..3,5	1,3..2,8	0,5..1,3
	Екатеринбург	3..5	3..4	3..4	3..4,5			
2 2-комнатные квартиры								
	Москва	3..5	3..5	4..6	4,5..7	3..5	2,5..4,5	0,5..1,5
	Санкт-Петербург	3..6	3..6	4..7	5..7		1,8..5	
	Екатеринбург	3..5	4..6	4..6	4,5..7		8..6	
3 3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	6..9	5..6	6..7	6..8	4..7,5	4..6,9	
	Санкт-Петербург	5..8	4..6	4..8	5..10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	3..7	3..5	4..6	5..8			
Земельные участки								
1 Под дачное строительство								
	Московская область	4..6	3..5	4..6	4..9		3..7	1,5..4,5
	Тульская область	6..7			5..11		5..9	
2 Под офисные и торговые цели								
	Москва	2..5	2..4	2..4	2..5		1..3	
	Московская область (торговые цели)	4..5	5..6	6..8	6..9		4..8	
3 Под производственно-складские цели								
	Москва	4..6	4..7	4..6	4..8		2..5	
	Московская область	5..8	6..10	7..10	8..12		6..10	
Помещения (здания)								
1 Производственные								
	Иркутск	5..8	6..8		5..9			3..9,9
	Киров	6..9			4,5..5,5			6,1..10,8
	Москва	3..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11	0,8..3,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..10	6..9	8..10	8..13	5..10	6..13	0,9..4,4
	Санкт-Петербург	6..8	5..9	5..8	6..10			
2 Торговые								
	Иркутск	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3		0,7..1,7
	Киров	3..6	4..5	4..5	4..7			2..4
	Москва	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7	0,3..4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6	0,9..2,8
3 Офисные								
	Москва	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12	
	Иркутск	-	-	3..5	4..6			
	Санкт-Петербург	4..8	4..7	5..8	7..10			
4 Гостиницы								
	Москва	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	-	9..11	9..12		8..16	

Уровень операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить постоянные и переменные.

Обычно выделяют следующие статьи операционных расходов⁶:

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

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов на 2018 год приведены в

⁶ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. –С.96

аналитической таблице ниже⁷.

Табл. 12 Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

5.3. Индикаторы рынка офисной недвижимости Басманного района г.Москвы

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

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

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

⁷ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – С.96.



Рис. 2 Основные показатели рынка недвижимости Басманного района⁸

Таким образом, усредненный диапазон арендных ставок для офисов класса «В» составляет: от 18 000 – до 20 000 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 88 000 руб./кв.м. и выше без НДС⁹.

5.4. Выводу по анализу рыночной ситуации

Прогноз роста экономики в 2018 г. в 1,8%, вероятнее всего, не оправдается. Рост был 1,9% в начале года, а во второй половине года экономика перешла к стагнации: в III квартале рост замедлился до 1,5%.

На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке офисной недвижимости за 2018 год наблюдается:

- Рост объема предложения.
- Дефицит нового строительства.
- Высокий и стабильный спрос на офисные помещения.
- Снижение объема вакантных площадей.
- Диапазон цен предложений объектов класса «В+», с учётом стоимости земельного участка, в данном районе по состоянию на дату оценки составляет от 88 000 руб./кв.м. без учёта НДС и диапазон арендных ставок для офисов класса «В+» составляет: от 18 000 – до 20 000 руб. за 1 кв.м. в год с НДС.
- Объекты оценки находятся между Садовым кольцом и Третьим Транспортным Кольцом, относится к классу «В+» офисной недвижимости, на удалении от ближайшей станций метро Бауманская.

Источники информации: материалы информационного агентства «РБК (<https://www.rbc.ru>), Ассоциации российских банков (АРБ) (<https://arb.ru>), и Сетевого издания "Вести. Экономика (vestifinance.ru)", аналитические исследования интернет проекта Zdanie.info –

⁸ Источник: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-basmannyy/>

⁹ По данным базы Циан (<https://www.cian.ru>)

всё о коммерческой недвижимости (<https://zdanie.info>), Консалтинговой компании Knight Frank (<https://www.knightfrank.ru>), Компании NAI Becar, <http://naibecar.com/>, Компания Fortex Consulting Group (<http://fortexgroup.ru/>), Компании S.A. Ricci на рынке коммерческой и жилой недвижимости России (<http://www.ricci.ru/>) и ценовая информация базы данных недвижимости ЦИАН (<https://www.cian.ru/>),

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

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. 13 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов¹⁰

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Загратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м., 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости; УПСС Ко-инвест). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объекта 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,	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод экспертных оценок		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости,

¹⁰ Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	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
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	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод капитализации по расчетным моделям	<p>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</p>	<p>Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения</p>

6.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объекта оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *Затратного подхода* применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников.

Оценщиком было установлено, что объект оценки находится на развитом рынке с высокой активностью, данных для применения сравнительного и доходного подходов к оценке более чем достаточно, объект оценки не является объектом специального назначения. Соответственно, следуя рекомендациям ФСО №7 применение затратного подхода не рекомендовано.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *Сравнительного подхода* должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект оценки, сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

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

Таким образом, при расчете рыночной стоимости 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 постпрогнозный период (остаточной стоимости),
- 5) расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном 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 и потенциального валового дохода

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

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 15 000 руб. за 1 кв.м., в год с НДС на дату оценки без операционных расходов.

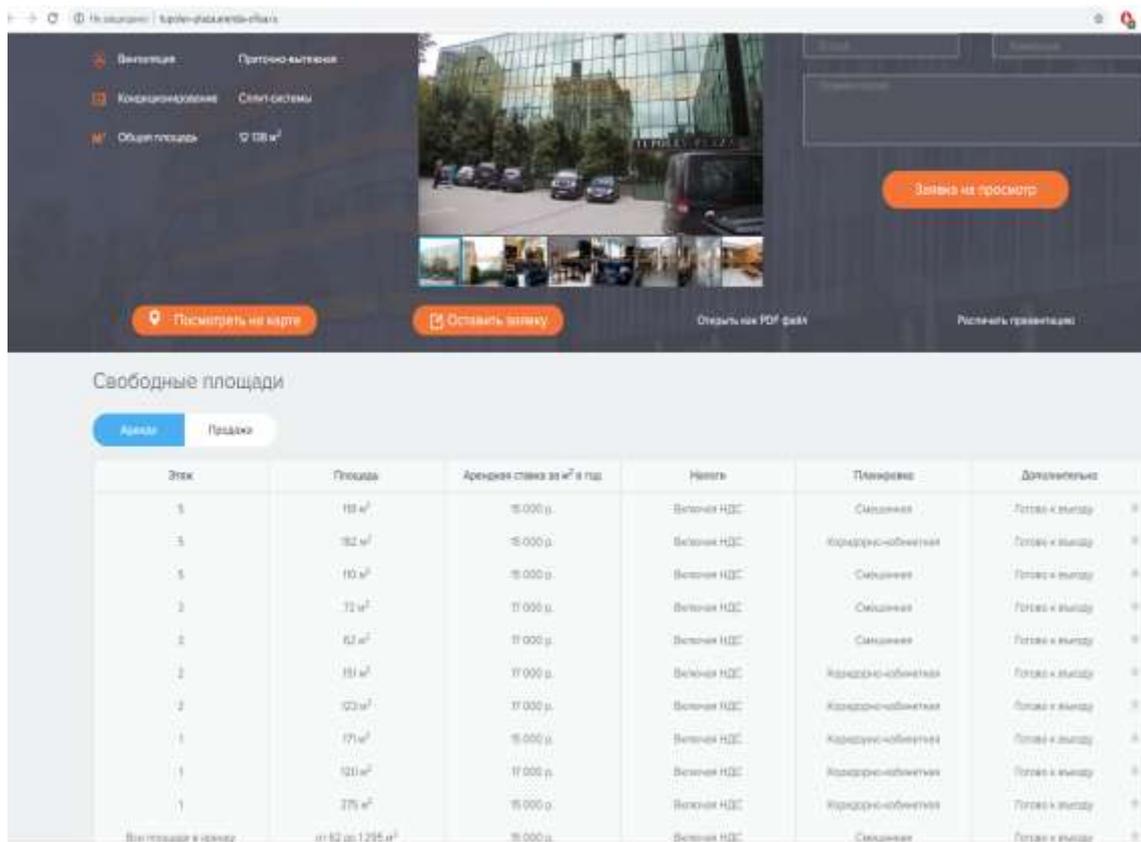


Рис. 3 Арендные ставки по помещениям объектов оценки

Табл. 14. Анализ площадей объектов оценки для определения арендопригодной площади¹¹

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

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

В среднем по высококлассным офисам, согласно исследованиям, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»¹², рост

¹¹ Исходя из данных экспликации зданий объектов оценки

¹² Справочник оценщика недвижимости - 2018. «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». 2018 год.

арендных ставок за 2019-2024 гг. составит 3,1% в год.

Табл. 15 Динамика темпа роста арендных ставок

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Темпы роста арендных ставок	-	+3,1%	+3,1%	+3,1%

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%.¹³ На остаток прогнозного периода и постпрогноз принято снижение значения до 6% исходя из анализа рынка недозагрузки офисных помещений (См. Табл. 8).

Второй объект оценки исходя из информации менеджмента УК (Управляющая компания) полностью сдан в аренду по договорам аренды на период 3 года.

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

¹³ Источник: письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки

воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить постоянные и переменные.

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов¹⁴:

Табл. 16 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 операционных расходов для дальнейших расчетов принималась в среднем на уровне 17,8% по г.Москве от уровня ПВД (потенциальный валовый доход) исходя из исследований, проведенных канд. канд. техн. наук Лейфером Л.А. (Справочник оценщика недвижимости - 2018. «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».- табл.16.).

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 16

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%
4	Нижний Новгород	17,2%	12,5%	21,9%
5	Хабаровск	18,5%	13,9%	23,1%
6	Нальчик	17,8%	15,1%	20,4%
7	Ижевск	18,2%	12,8%	23,6%
8	Воронеж	17,8%	13,4%	22,1%
9	Краснодар	16,7%	11,8%	21,6%

¹⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 168 с

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 8,43% на дату оценки.¹⁵

¹⁵ Источник информации <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>.

The screenshot shows the RUSBONDS website interface. On the left, there is a 'Новости рынка облигаций' (Bond Market News) section with several news items. The main content area displays 'Доходность' (Yield) for OJSC 'SBERBANK OF RUSSIA' (ОАО «Сбербанк России»). The data table includes:

ЦЕНА (28.03.2019)	
Цена акции, чистая, % от номинала	80,001 (1,000%)
Цена акции, грязная, % от номинала	80,776
Номинальный Купонный Доход (НКД)	7,75 000
Дата следующей оплаты	28.03.2019
Доходность	
Доходность с пагашенной аф., % год.	8,43 (8)
Доходность с пагашенной аф., % год.	8,3296
Текущая доходность, % год.	7,8890
Текущая доходность модифицированная, % год.	8,3677
Дисконты	
Дисконт до погашения	8161
Дисконт до даты	3452
Дисконт модифицированный, %	8,1223

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

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

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

Табл. 17 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	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный										
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									

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

Источник: методика Компании Deloitte & Touche. Расчеты Оценщика.

Определение премии за низкую ликвидность. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

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

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Период экспозиции для объекта оценки был определен в размере 8,43 мес¹⁶. Таким образом для объекта оценки $\Pi = 8,43 \times 5,5/12 = 3,96\%$.

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%¹⁷. Так как объект оценки приносит устойчивый доход принято принять данный риск в размере 1%.

Табл. 18. Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Эффективная доходность ОФЗ 46020 к погашению	8,430%
Премия за риск вложения в объект	1,0%
Премия за риск ликвидности	3,86%
Премия за риск качества менеджмента	1,00%
Ставка дисконтирования	14,70%

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

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.

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):

$$R = R_d - g,$$

R - ставка капитализации;

R_d - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста прибыли или денежного потока.

Рост денежного потока в постпрогнозный период принят на уровне 3,1% 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. 19 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г. Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 2.

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	8 613,1	8 613,1	8 613,1	8 613,1
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС (20%)	15 000	15 465	15 944	16 438
Темпы роста арендных ставок	-	+3,1%	+3,1%	+3,1%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	<i>129 196 500</i>	<i>133 201 592</i>	<i>137 327 266</i>	<i>141 582 138</i>
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	15%	10%	8%	6%
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	19 379 475	13 320 159	10 986 181	8 494 928
<i>Действительный валовый доход, руб.</i>	<i>109 817 025</i>	<i>119 881 432</i>	<i>126 341 085</i>	<i>133 087 210</i>
Операционные расходы, руб.	22 996 977	23 709 883	24 444 253	25 201 621
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	<i>86 820 048</i>	<i>96 171 549</i>	<i>101 896 832</i>	<i>107 885 589</i>
Ставка дисконтирования	0,147	0,147	0,147	0,147
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,3840	1,2680	2,2680	2,7680
Фактор текущей стоимости	0,9487	0,8404	0,7327	0,6841
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	82 366 180	80 822 570	74 659 809	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	237 848 559	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	636 245 961	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (20%)	874 094 520			
Рыночная стоимость объекта недвижимости, округлённо, руб. Без НДС (20%)	728 412 000		-	-

Табл. 20 Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. г.Москва, наб. ТУПОЛЕВА АКАДЕМИКА, д. 15, корп. 17

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Арендопригодная площадь, кв.м.	628,4	628,4	628,4	628,4
Арендная ставка, руб. / кв.м. – год, с НДС (20%)	15 000	15 465	15 944	16 438
Темпы роста арендных ставок	-	+3,1%	+3,1%	+3,1%
<i>Потенциальный валовый доход, руб.</i>	<i>9 426 000</i>	<i>9 718 206</i>	<i>10 019 210</i>	<i>10 329 639</i>
Коэффициент недозагрузки и недополучения арендных платежей	1%	1%	1%	1%

Показатель \ год прогнозного периода	2019 год	2020 год	2021 год	Постпрогноз
Потери от недозагрузки площадей и недосбора арендных платежей, руб.	94 260	97 182	100 192	103 296
<i>Действительный валовой доход, руб.</i>	<i>9 331 740</i>	<i>9 621 024</i>	<i>9 919 018</i>	<i>10 226 343</i>
Операционные расходы, руб.	1 677 828	1 729 841	1 783 419	1 838 676
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	<i>7 653 912</i>	<i>7 891 183</i>	<i>8 135 598</i>	<i>8 387 667</i>
Ставка дисконтирования	0,147	0,147	0,147	0,147
Период дисконтирования (продолжительность периода дисконтирования)	0,38400	1,26800	2,26800	2,76800
Фактор текущей стоимости	0,9487	0,8404	0,7327	0,6841
Дисконтированный чистый операционный доход, руб.	7 261 266	6 631 750	5 960 953	-
Текущая стоимость чистых доходов за прогнозный период, руб.	19 853 969	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	49 465 546	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (20%)	69 319 515			
Рыночная стоимость объекта недвижимости, округлённо, руб. Без НДС (20%)	57 766 000		-	-

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. 21 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+, 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	139 132	https://www.cian.ru/sale/commercial/168487346/
г. Москва, Пушкин-переулок, 7	Продаётся офисное здание класса В+, Есть парковка. Участок в аренде. Бизнес-центр "Пушкин-переулок 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/pushkarev-7/offices/?block=165334#allBlocks
г. Москва, Казарменный переулок, 3	Продаётся офисное здание класса В+, 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	122 083	http://fortexgroup.ru/bc/kazarmenny-3/offices/?block=141831#allBlocks
г. Москва, Спартаковская площадь, 14 с1	6 минутах ходьбы от метро "Бауманская". Класс В+, к которому относится бизнес-центр, говорит о том, что он имеет хорошую транспортную. Для арендаторов объекта предусмотрена возможность пользоваться подземным паркингом. Арендаторам бизнес-центра предоставляются на выбор помещения с готовым ремонтом, но по желанию им могут быть предоставлены и офисы без ремонта. Благодаря централизованной системе кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции температурный режим и уровень очистки воздуха в помещениях соответствуют самым высоким требованиям. Помещения офисного центра имеют открытую планировку, что дает возможность для создания офисов типа "open space". Участок в аренде	1 775	182 333	http://fortexgroup.ru/bc/central-street/offices/?block=16135#allBlocks

Местоположение	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена продажи, 1 кв.м. руб. без НДС	Источник информации
г. Москва, Басманный тупик, 6А с1	Продаётся офисное здание класса В+, Есть парковка. Централизованная система кондиционирования и вентиляции, противопожарная защита и охранная сигнализация. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета. Район, где расположен бизнес-центр "Басманный Парк", находится не более чем километре от метро "Красные Ворота", поэтому имеет всю необходимую инфраструктуру. Участок в аренде.	10 255,0	157 000	http://fortexgroup.ru/bc/basmanny-park/offices/?block=186052
г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3	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. Участок в аренде.	9 241	108 250	http://fortexgroup.ru/bc/zemlyanoy-50a-s3/offices/?block=77579#allBlocks
г.Москва, улица Александра Солженицына, 23АС1,	Продаётся офисное здание класса В+ в ЦАО. Есть парковка. 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. Участок в аренде. +,	5 401,5	157 415	https://www.cian.ru/sale/commercial/156216278/
г. Москва, Денисовский переулок, 26	бизнес-центр "Денисовский" класс В+. Деловой комплекс имеет собственный подземный паркинг, пользование которым доступно каждому арендатору. Арендаторам бизнес-центра "Денисовский" предоставляются на выбор помещения с готовым ремонтом, В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Действуют сети телефонии (МГТС) и Интернета. Участок в аренде.	4 047	157 583	http://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=212558#allBlocks

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. 22 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.		157 000	157 583	108 250	157 415
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.		157 000	157 583	108 250	157 415
Условия финансирования		собственные средства				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 000	157 583	108 250	157 415
Условия продажи		без рассрочки				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 000	157 583	108 250	157 415
Условия рынка (время предложения)		Март.19	Март.19	Март.19	Март.19	Март.19
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 000	157 583	108 250	157 415
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
	руб./кв.м.		-15 700	-15 758	-10 825	-15 742
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		141 300	141 825	97 425	141 673
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.		141 300	141 825	97 425	141 673
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	г. Москва, Басманный тупик, 6А с1	г. Москва, Денисовский переулок, 26	г.Москва, улица Земляной Вал, 50А с3,	г. Москва, ул. Александра Солженицына, 23АС1
Расстояние до метро		15 мин, пешком, 1,2 км. м.Бауманская	11 мин, пешком, 960 м, м.Красные ворота	10 мин, 800 метров, м. Бауманская	м.Курская, 10 мин пешком	10 мин пешком, 760 м., м.Таганская
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		141 300	141 825	97 425	141 673
Общая площадь		12 051,2	10 255	4 047	9 241	6 157
Корректировка	%		-2%	-10%	-3%	-6%
	руб./кв.м.		-2 826	-14 183	-2 923	-8 500
Скорректированная цена	руб./кв.м.		138 474	127 642	94 502	133 173
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.		138 474	127 642	94 502	133 173
Качество отделки		улучшенная, премиум	улучшенная, премиум	стандарт	стандарт	улучшенная, премиум

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Корректировка	%		-	-	-	-
	руб./кв.м.		0	+4 431	+4 431	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		138 474	132 073	98 933	133 173
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.		138 474	132 073	98 933	133 173
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.		138 474	132 073	98 933	133 173
Средняя стоимость 1 кв.м.			125 663,00			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, без НДС, руб.			1 514 390 000			

Табл. 23 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	122 083	178 917	130 200
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	122 083	178 917	130 200

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
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	122 083	178 917	130 200
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	122 083	178 917	130 200
Условия рынка (время предложения)		март.18	март.18	март.18	март.18	март.18
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 483	122 083	178 917	130 200
Условия сделки (корректировка на торг)						
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	руб./кв.м.		-12 648	-12 208	-17 892	-13 020
Скорректированная ставка	руб./кв.м.		113 835	109 875	161 025	117 180
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.		113 835	109 875	161 025	117 180
Местоположение		г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	г. Москва, м. Бауманская, переулок Токмаков, 5С1	г. Москва, Пушкин-Карев переулок, 7	г. Москва, Казарменный переулок, 3	Москва, Большая Почтовая улица, 38 с1А

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Элемент сравнения			
			1	2	3	4
Расстояние до метро		15 мин, пешком, 1,2 км. м.Бауманская	15 мин пешком, 1 км. м.Бауманская	внутри СК	8 мин пешком, м.Бауманская	внутри СК
Корректировка	%		0%	-10%	0,00	-10%
	руб./кв.м.		0	-11 354	0,00	-12 109
Скорректированная цена	руб./кв.м.		113 835	102 183	161 025	108 977
Общая площадь		969,0	3 953	1 890	1 775	1 330
Корректировка	%		+15%	+7%	+6%	+3%
	руб./кв.м.		+17 075	+7 153	+9 661	+3 269
Скорректированная цена	руб./кв.м.		130 910	109 336	170 686	112 246
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.		130 910	109 336	170 686	112 246
Качество отделки		улучшенная, стандарт	улучшенная, премиум	улучшенная, стандарт	улучшенная, стандарт	улучшенная, стандарт
Корректировка	руб./кв.м.		-4 431	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 479	109 336	170 686	112 246
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		126 479	109 336	170 686	112 246
Наличие парковки		организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%



Отчет – оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости

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.		126 479	109 336	170 686	112 246
Средняя стоимость 1 кв.м.			129 687			
Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, без НДС, руб.			125 667 000			

8.4. Обоснование внесённых корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

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

Так как все подобранные объекты-аналоги обладают схожими с оцениваемым объектом правом (право собственности и права аренды земельного участка), корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки. Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта оценки проведен при введении специального допущения, что данные особенности являются типичными для данной категории имущества.

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

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

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

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

Корректировка на торг на Оценщик ввел на основании исследования, представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»¹⁸.

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Справочник Оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 год. – С.285.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 171

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%
4	Нижний Новгород	10,0%	7,1%	12,9%
5	Хабаровск	10,4%	7,4%	13,3%
6	Нальчик	9,7%	7,6%	11,8%
7	Ижевск	10,0%	6,6%	13,4%
8	Воронеж	9,0%	6,3%	11,6%
9	Краснодар	9,4%	6,0%	12,8%

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-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»¹⁹. И консультаций с специалистами риэлторских компаний: Дельта Эстейт, т.8(495) 782 14 60 <http://www.deltaestate.ru>, МИАН, 8 (495) 974 62 62, <http://www.mian.ru>, ИНКОМ-Недвижимость, 8 (495) 363-10-10, <http://incom-realty.ru> и Fortex Consulting Group, 8 (495) 255-09-65, <http://fortexgroup.ru/contacts>

Площадь. Площадь, также, как и местоположение, влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Корректировка на площадь вводилась на основании данных Справочнике оценщика (Корректирующий коэффициент рассчитан на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади). Так по данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением:

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Справочник Оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018. С-156.

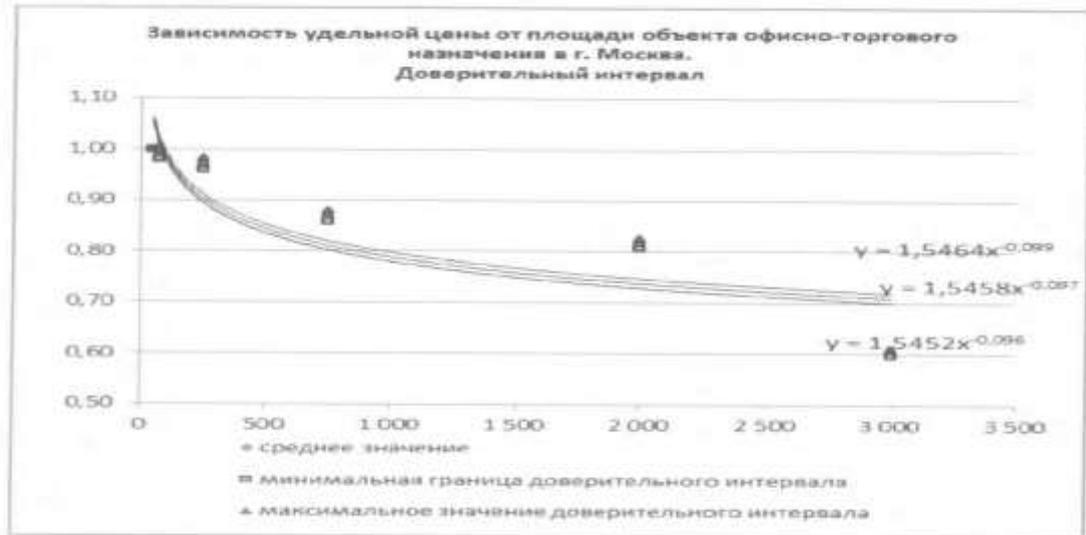


Рис. 50¹⁴

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). 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

Корректировки на качество отделки Оценщик использует из исследования, представленного в представленного в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»²⁰.

²⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Справочник Оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»/ под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. – НН.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018. С-258.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

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.

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:

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

где

C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Табл. 24. 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.	125 663	129 687
Дисперсия (объекты аналоги)	325 369 031,33	803 173 348,99
Среднее квадратическое отклонение.	18 038,0	28 340
V коэффициент вариации	14,4%	21,9%

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 аналогов²¹

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится не более 22%. 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. 25 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.	1 514 390 000	125 667 000
Доходный подход	руб.	728 412 000	57 766 000

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

²¹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с

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. 26 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	1 514 390 000	0,4	605 756 000	125 667 000	0,4	50 266 800
Доходный подход	728 412 000	0,6	437 047 200	57 766 000	0,6	34 659 600
Рыночная стоимость, округленно руб.		-	1 042 803 000		-	84 926 000

Табл. 27 Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, округленно

Объект оценки/местонахождение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание, кол-во этажей: 3, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2	77:01:0003006:1061	12 051,2	1 042 803 000
Нежилое здание, кол-во этажей: 2, расположено по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17	77:01:0003006:1033	969	84 926 000

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

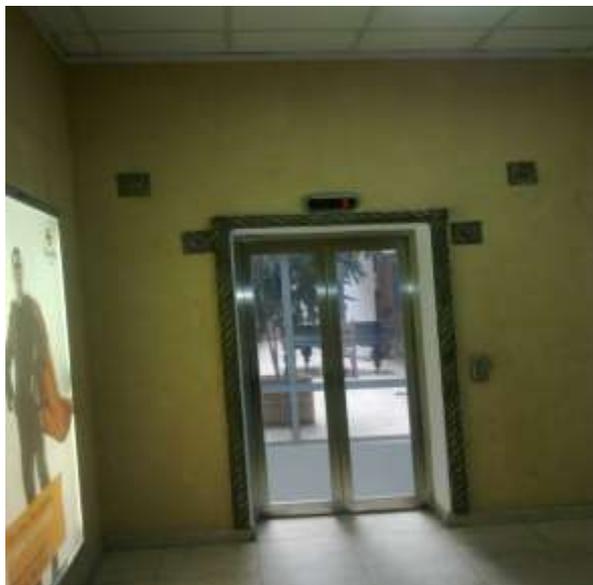


Фото 8. Помещения общего пользования



Фото 9. Помещения общего пользования



Фото 10. Помещения общего пользования

Аналитическая информация

Аналоги (оферта)

Здание (В+), 3 953,1 м²
 Москва ЦАО р-н Басманный пер. Толмачев 5С3 134394
 ● Басманская 11 мин. пешком ● Кожуховская 19 мин. пешком

550 000 000 Р
 134 532 Р/м²

ID 13863875
+7 926 212-37-66

Площадь: **3 953,1 м²** | Этажность: **7 этажей** | Класс: **В+** | Годовое пособие: **1996**

ID и ИМРС: 134394 Мы собственники!
 Предлагем к продаже замечательное отделение склада 7-ми этажном здании 1997 года постройки. Площадь: 3953,1 м². Возможна продажа отдельными этажами, от 340 м². Сервис, отопление, круглосуточный действующий арендный бизнес ИЦ "Толмачев" (класс В+). Возможно территориальное расширение под админ-зданием.

Аренда офисов
 Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Цена
157 м ²	130 200 Р
222 м ²	130 200 Р
384 м ²	130 200 Р
543 м ²	130 200 Р
940 м ²	130 200 Р
1330 м²	130 200 Р

1330 М²
130 200 Р/М²

Основная информация:
 Площадь: 1330 м²
 Система: Голово к входу
 Планировка: Смешанная

Запросить схему планировки

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

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

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Звонок из отдела аренды:
 В Бизнес-центре «Пушкирев-7» при аренде данного помещения действует скидка 10%.

Недвижимость | Бизнес-центры | Москва | Центральный район | 14133 | 14133

Аренда офисов в Москве
6774 предложения

Искать офис, торговую точку или квартиру

Избранное | Выслать | Архив | Войти

Свободные площади бизнес-центра «Казарменный 3» ★

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | Печать | Презентация

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

1890 М²

146 500 Р/м²

Контактная информация

Отдел продаж

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Основная информация:

Площадь:	1890 м ²
Состояние:	Плюс к вылету
Планировка:	Специальная

[Запросить схему планировки](#)

Финансовые условия:

Цена за м ² :	146 500 Р
Цена продажи:	276.92 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Казарменный 3» при аренде данного помещения действует спецпредложение!

Недвижимость | Бизнес-центры | Москва | Центральный район | 14133 | 14133

Аренда офисов в Москве
6773 предложения

Искать офис, торговую точку или квартиру

Избранное | Выслать | Архив | Войти

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Central Street»

Свободные площади бизнес-центра «Central Street» ★

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | Печать | Презентация

Аренда офисов

Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
71 м ²	260 000 Р
71 м ²	200 000 Р
89 м ²	290 200 Р
91 м ²	264 400 Р
93 м ²	322 600 Р
93 м ²	322 600 Р
93 м²	322 600 Р
177 м ²	425 700 Р

1775 М²

214 700 Р/м²

Контактная информация

Отдел продаж

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Основная информация:

Площадь:	1775 м ²
Этаж:	1-4
Состояние:	Под отделку
Планировка:	Открытая

[Запросить схему планировки](#)

Финансовые условия:

Цена за м ² :	214 700 Р
Налог:	С учетом НДС
Цена продажи:	381.01 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Central Street» при аренде данного помещения действует спецпредложение!

https://realty.yandex.ru/fo/objects/154216770/

Аренда офиса в Москве 10788 предложений

Введите улицу, метро или название ДТЦ

Избранное: 0 | Мои сертификаты: 2 | Выход

Аренда | Продажа

Свободные площади бизнес-центра «Новорогож»

О Бизнес-центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | Почта

Аренда офисов

Пождать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
6500 м ²	188 400 Р
6500 м ²	188 400 Р
13540 м ²	188 400 Р

13540 м²

188 400 Р/м²

Основная информация:

Площадь	13540 м ²
Этаж	1 - 5
Состояние	Готово к выводу
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	188 400 Р
Налог в	С учетом НДС
Цена продажи	2 55 млрд Р

Звонок из отдела

В бизнес-центре «Новорогож» данные по помещению действуют спец. предложение

https://www.yandex.ru/objects/154216770/

Здание (В), 5 401,5 м²

Москва ЦАО р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 23АС1 На карте

Таганская - 6 мин. пешком | Мадристовская - 9 мин. пешком

В избранное | Фотогалерея | Планировка

17 фото

Площадь: **5 401,5 м²** | Этажность: **3 этажа** | Класс: **В**

Продается здание по адресу ул.А.Солженицына, 23А, стр.1. Головной арендный бизнес (сдано 95% площадей). Постройка конца 19 века, не является памятником. Полная реконструкция проводилась в 2009г. Класс: В. EОFT. Современная инженерия, перекрытия железобетонные. Открытые планировки, центральная система приточно-вытяжной вентиляции, ЦАО. Удобное местоположение, от станций Таганская и Мадристовская 5-7 минут пешком. Стоимость 19 млн. \$ TORF.

1 020 328 000 Р

188 890 Р/м²

ИД: ID 547546

Отдел аренды: Нет объекта

Есть 2 объекта

+7 903 960-50-62

+7 495 748-71-70

Помогите клиентам, не найдя что-либо интересное по ЦИМТ. И отзывы от вас тоже важны.

[Написать сообщение](#)

Адрес: Москва, Земляной Вал, 17/18
 Вид: аренда офисов
 Площадь: 9241 м²
 Цена: 129 900 Р/м²

Свободные площади бизнес-центра «РТС Земляной Вал»

О Бизнес центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | [Печать](#) | [Презентация](#)

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площади: [Справка](#)

9241 м²	129 900 Р
---------	-----------

Аренда торговых помещений

[Показать предложения по аренде торговых помещений](#)

9241 М²

129 900 Р/М²

Основная информация:

Площадь:	9241 м²
Этаж:	1-18
Состояние:	Готово к выезду
Планировка:	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м²:	129 900 Р
Налог:	С учетом НДС
Цена продажи:	1,2 млрд Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «РТС Земляной Вал» при аренде данного помещения действует спец-предложение.

Адрес: Москва, Денисовский, 10/15
 Вид: аренда офисов
 Площадь: 4047 м²
 Цена: 189 100 Р/м²

Свободные площади бизнес-центра «Денисовский»

О Бизнес центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | [Печать](#) | [Презентация](#)

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площади: [Справка](#)

144 м²	195 300 Р
204 м²	195 300 Р
354 м²	195 300 Р
500 м²	195 300 Р
866 м²	195 300 Р
1225 м²	195 300 Р
4047 м²	382 600 Р
4047 м²	189 100 Р

4047 М²

189 100 Р/М²

Основная информация:

Площадь:	4047 м²
Этаж:	0 - 5
Состояние:	Готово к выезду
Планировка:	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м²:	189 100 Р
Цена продажи:	765,46 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Денисовский» при аренде данного помещения действует спец-предложение.

Данные кадастрового учета (РОСРЕЕСТР)

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

Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Вид номера	77:01/003/006/002
Вид участка	77:01/003/006
Статус	Приватный
Адрес	г. Москва, наб. Андреева Тупица, вл. 12, корпус 2
Видовой земли	Земли населенных пунктов
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	373 213 895,20 руб.
Участковые площади	4 540 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения производственных объектов
История	доказано управление (4.1) (земельный участок, предназначенный для размещения объектов складского назначения (1.2.7), некая промышленность (8.3) (земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений производственного, складского назначения, административно-хозяйственного назначения, складского назначения (1.1.8), склады (8.9) земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений складского назначения, административно-хозяйственного назначения, складского назначения (1.2.8))
Кадастровый номер	Щербакова Ольга Анатольевна
Дата постановки на учет	29.03.2016
Дата внесения сведений в ГИС	09.11.2016
Дата выгрузки сведений из ГИС	09.11.2016

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер	77:01:0603006:1033
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	22.05.2012
Площадь ОПС/в	869
Единица измерения (площ.)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	71837599,88
Дата внесения стоимости	09.01.2019
Дата определения стоимости	01.01.2019
Адрес (местоположение)	Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, корпус 17
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность	2
(ОКС) Материал стен	Кирпичные
(ОКС) Вид в эксплуатации	1800
(ОКС) Завершение строительства	1900
Дата обновления информации	19.02.2019
Ранее присвоенные коды	
Условный номер	4301209
Форма собственности	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
18:77-77:003-77:003/2015-03702 от 17.08.2015 (Ипотека)	
18:77-77:12:020/2009-184 от 29.09.2009 (Общая долевая собственность)	
18:77-77:12:020/2009-184 от 29.09.2009 (Доверительное управление)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	

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

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка составных запросов online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер	77:01:0603006:1031
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	22.05.2012
Площадь ОПС/в	12671
Единица измерения (площ.)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1056213514,25
Дата внесения стоимости	09.01.2019
Дата определения стоимости	01.01.2019
Адрес (местоположение)	г. Москва, наб. Академика Туполева, д. 15, кор. 2
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание, Здание)
(ОКС) Этажность	3
(ОКС) Материал стен	Штукатурнобетонный
(ОКС) Вид в эксплуатации	1803
(ОКС) Завершение строительства	1803
Дата обновления информации	15.01.2019
Ранее присвоенные коды	
Идентификационный номер	45:286:882:000945595
Форма собственности	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
18:77-77:12:020/2009-182 от 29.09.2009 (Общая долевая собственность)	
18:77-77:12:020/2009-182 от 29.09.2009 (Доверительное управление)	
18:77:01:0603006:1031-77:011/2017-3 от 11.08.2017 (Аренда)	
18:77:009-77:009/0302015-9382 от 30.07.2015 (Аренда)	
Особые отметки	
Найти объект на публичной кадастровой карте	

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

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка составных запросов online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры

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)

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копия).
- Технические паспорта (копии).
- Письмо Заказчика оценки о степени недозагрузки помещений объектов оценки.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

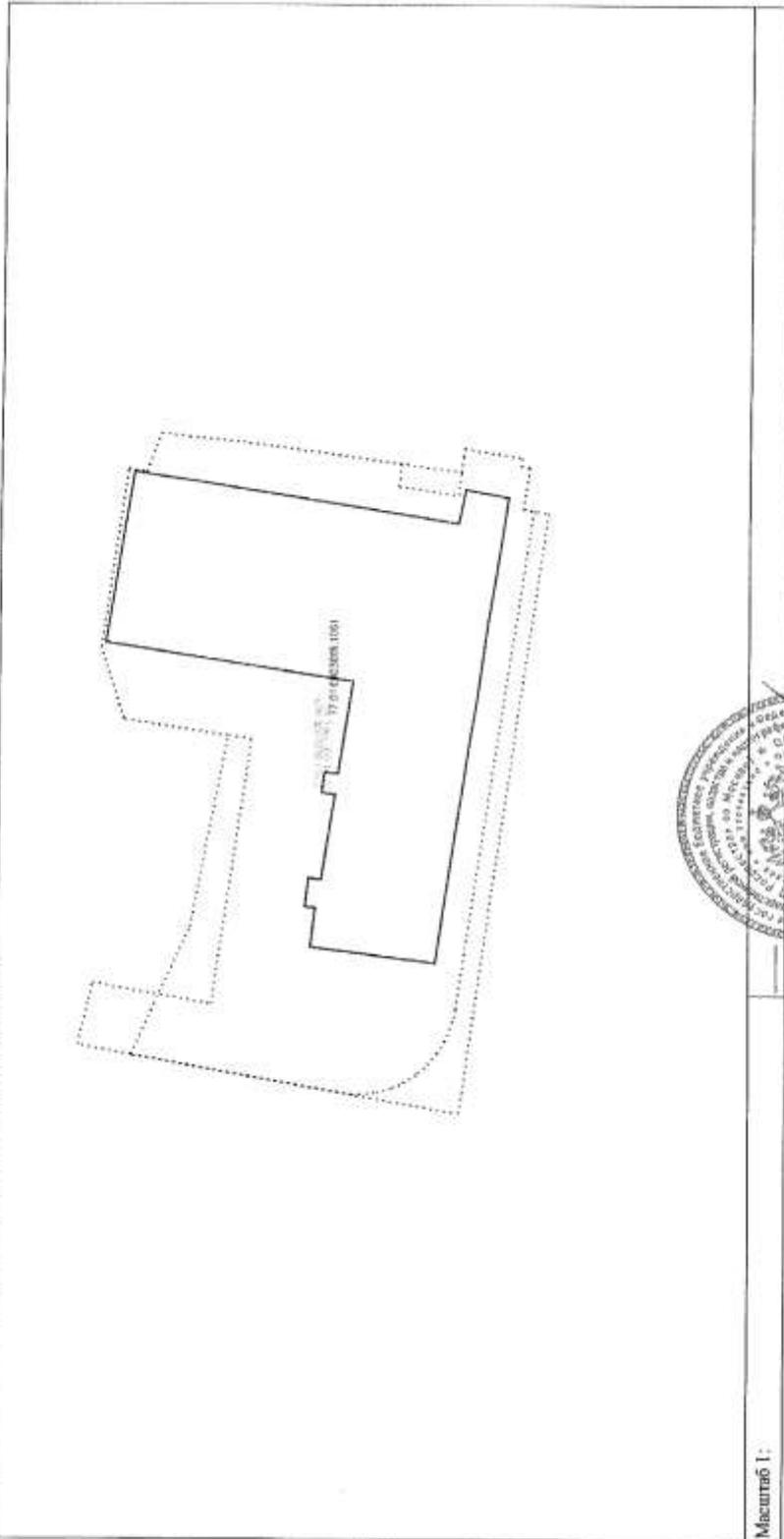
Выданы	Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
	28.04.2017	№ 77/100/336/2017-2907		
Кадастровый номер:	77:01:0003006:1061			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003006			
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	45:286:002:000045160			
Адрес:	г. Москва, наб. Академिका Тулолева, д. 15, кор. 2			
Площадь, м²:	12071,0			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1923			
Год завершения строительства:	1923			
Кадастровая стоимость, руб.:	1249079678,83			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003006:40, 77:01:0003006:6091			
Кадастровые номера иных помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003006:4263, 77:01:0003006:4264, 77:01:0003006:1514, 77:01:0003006:1515, 77:01:0003006:1517, 77:01:0003006:1518, 77:01:0003006:1530, 77:01:0003006:1531			
Виды разрешенного использования:	данное отсутствует			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Иные отсутствуют			
Получатель выписки:	Степанов Максим Александрович			
РЕГИСТРАТОР	 Исполнитель: _____ (подпись, должность)			

Раздел 4

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

Лист №	Раздел	Всего листов раздела :	Всего листов выписки
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2907			
Кадастровый номер:		77-01-0003006:1061	

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



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР

КОМПЬЮТЕРИЗИРОВАННОЕ

Итого листов: 1

ВАНДЕРПОРТ
ЗАРКА * М.Н.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

На основании запроса от 26.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.04.2017 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости
Здание

Лист №	Реквизит	Всего листов раздела :	Всего листов выписки
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2908			
Кадастровый номер:	77:01:0003006:1033		

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003006
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	4301299
Адрес:	105005 Москва, р-н Басманный, т/дб Академika Тушкова, д 15, корп 17
Площадь, м²:	969,0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	здание отсутствует
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1880
Год зачисления в эксплуатацию:	1880
Кадастровая стоимость, руб.:	19131926,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003006:6093
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003006:1324, 77:01:0003006:1326, 77:01:0003006:1327, 77:01:0003006:1328, 77:01:0003006:4323
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сидоров Максим Александрович

РЕГИСТРАТОР

ИСПОЛНИТЕЛЬ (подпись)

Исполнитель (подпись)

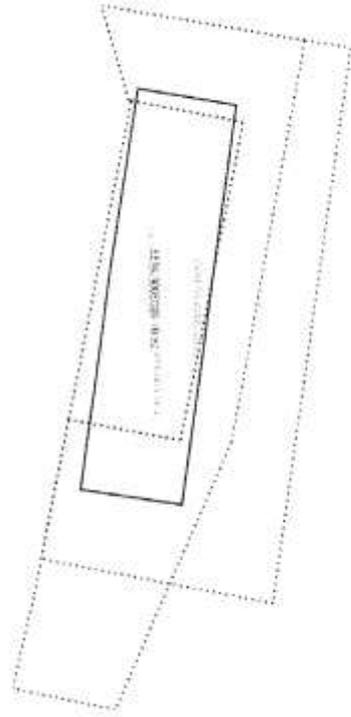
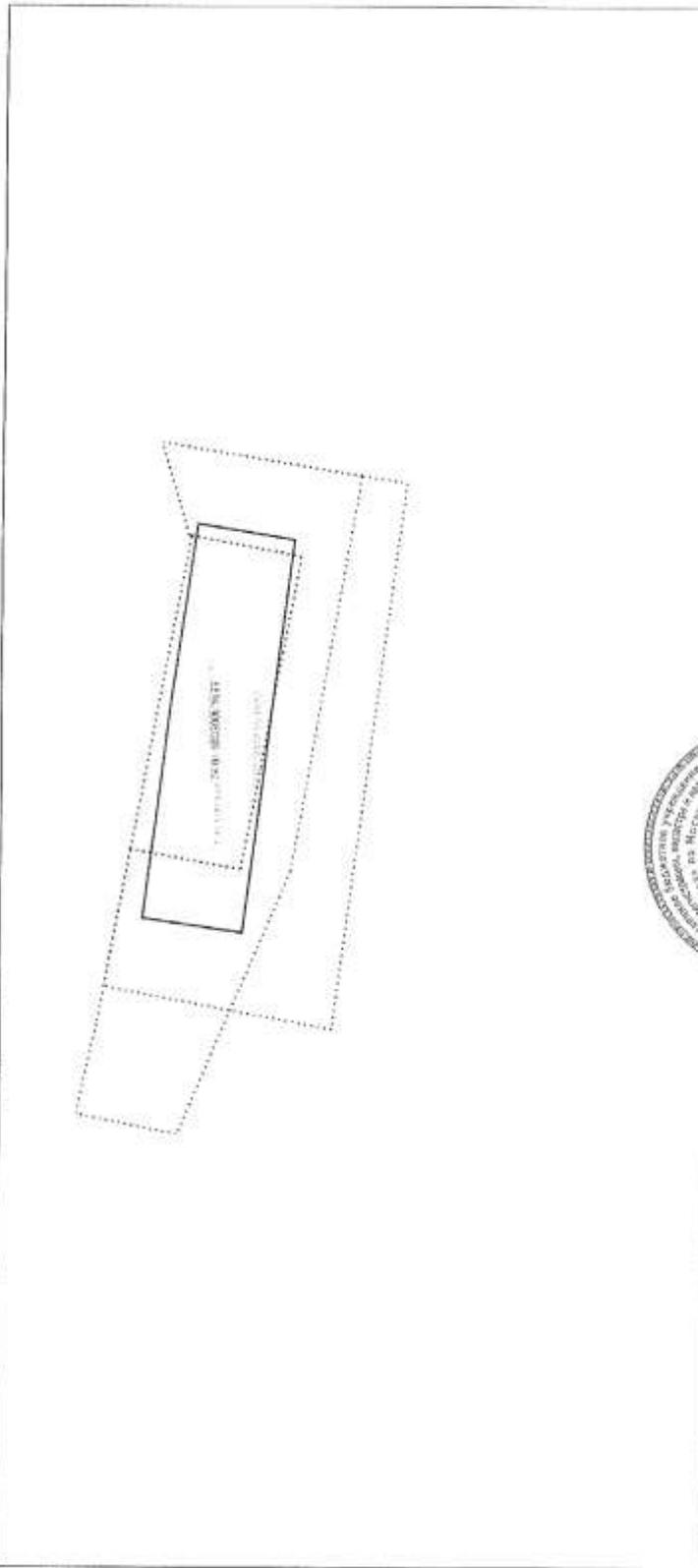


Раздел 4

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

Заголовок	
Лист №	Всего листов раздела :
28.04.2017 № 77/100/336/2017-2/08	Всего листов раздела :
Кадастровый номер:	77:01:0003006:1033

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



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР



Исполнитель: [подпись]

[подпись]



Исполнитель: [подпись]

РЕГИСТРАТОР



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 М.Тимин
М.П.

Тимин МВ
(Ф.И.О.)



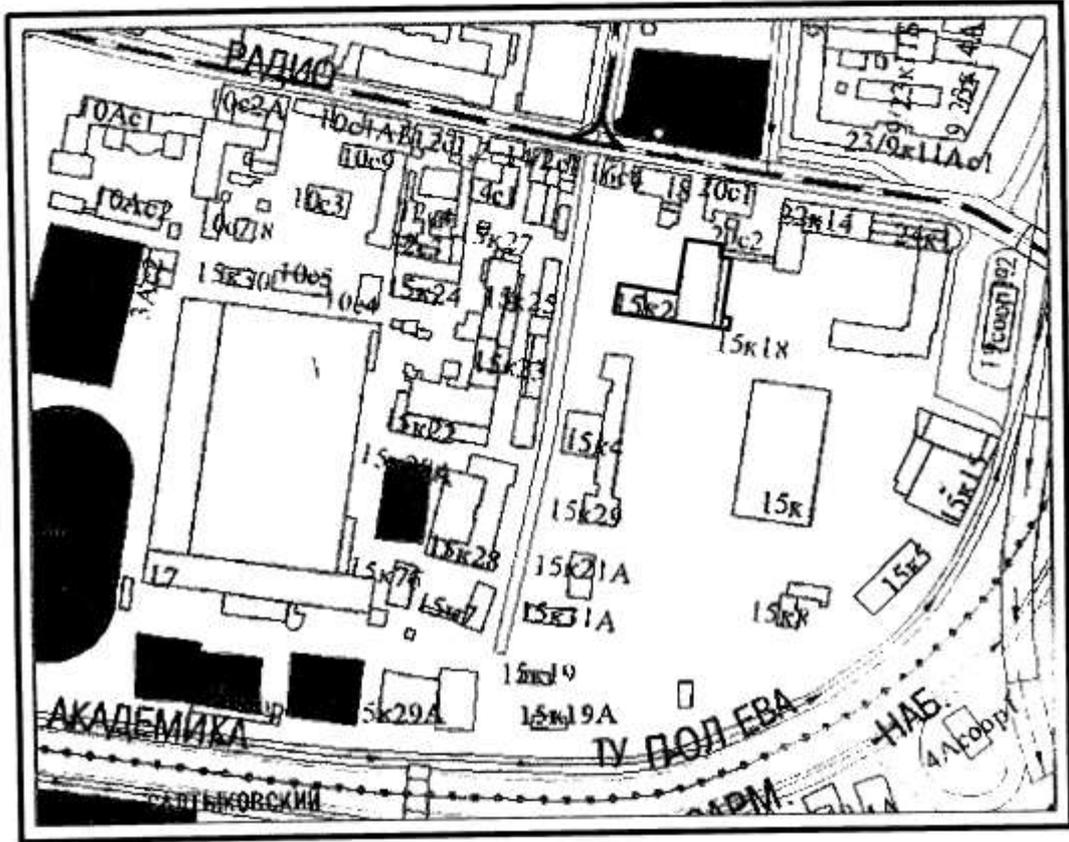
Содержание

№ 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 поэтажным 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:** _____ - _____

Ситуационная схема



Условные обозначения:

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

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

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

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

Итого $\frac{100 \times 44}{44 \times 100} = 44$
 % износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$

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

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	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем «куб. м, площ. кв. м»	переводный коэффициент в цены 1991г.	Восстан. Стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
						удел. вес	груп. кабит.	своёмич.	илим. 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

Литера участка	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	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 помещения			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 помещения			7,9	7,9			
		17	коридор			46,6			46,6	
		18	офисное помещения			11,5	11,5			
		19	офисное помещения			14,2	14,2			
		20	офисное помещения			49,0	49,0			
		21	офисное помещения			6,0	6,0			
		22	офисное помещения			6,7	6,7			
		23	офисное помещения			124,6	124,6			
		24	тамбур			4,8			4,8	
		25	коридор			32,4			32,4	
		26	офисное помещения			15,1	15,1			
		27	коридор			81,5			81,5	
		28	умывальная			2,8			2,8	
		29	туалет			3,1			3,1	
		30	офисное помещения			50,6	50,6			
		31	офисное помещения			9,2	9,2			
		32	офисное помещения			8,8	8,8			
		33	офисное помещения			39,0	39,0			
		34	офисное помещения			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 помещения			67,5	67,5			
		44	офисное помещения			8,6	8,6			
		45	офисное помещения			10,0	10,0			

Викопликация 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	испомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ЛМ 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	вспомогательная		
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	службное		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

Литера № плана	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	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 помещение		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 помещение		14,0	14,0			
		21	офисное помещение		56,3	56,3			
		22	офисное помещение		47,4	47,4			
		23	офисное помещение		17,8	17,8			
		24	офисное помещение		18,4	18,4			
		25	офисное помещение		45,4	45,4			
		26	офисное помещение		18,1	18,1			
		27	офисное помещение		9,8	9,8			
		28	офисное помещение		49,8	49,8			
		29	офисное помещение		38,2	38,2			
		30	офисное помещение		59,8	59,8			
		31	офисное помещение		15,5	15,5			
		32	офисное помещение		40,2	40,2			
		33	офисное помещение		27,4	27,4			
		34	офисное помещение		20,2	20,2			
		35	офисное помещения		41,4	41,4			
		36	офисное помещение		31,6	31,6			
		37	офисное помещение		18,5	18,5			
		38	офисное помещение		22,4	22,4			
		39	офисное помещение		14,1	14,1			
		40	офисное помещение		25,6	25,6			
		41	офисное помещение		12,1	12,1			

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

Листа с плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогате льная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А		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 помещения		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		

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
21.05.07	Исаев С.В.		Стулов 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 Н.Тимин Тимин МВ
(Ф.И.О.)
М.П.

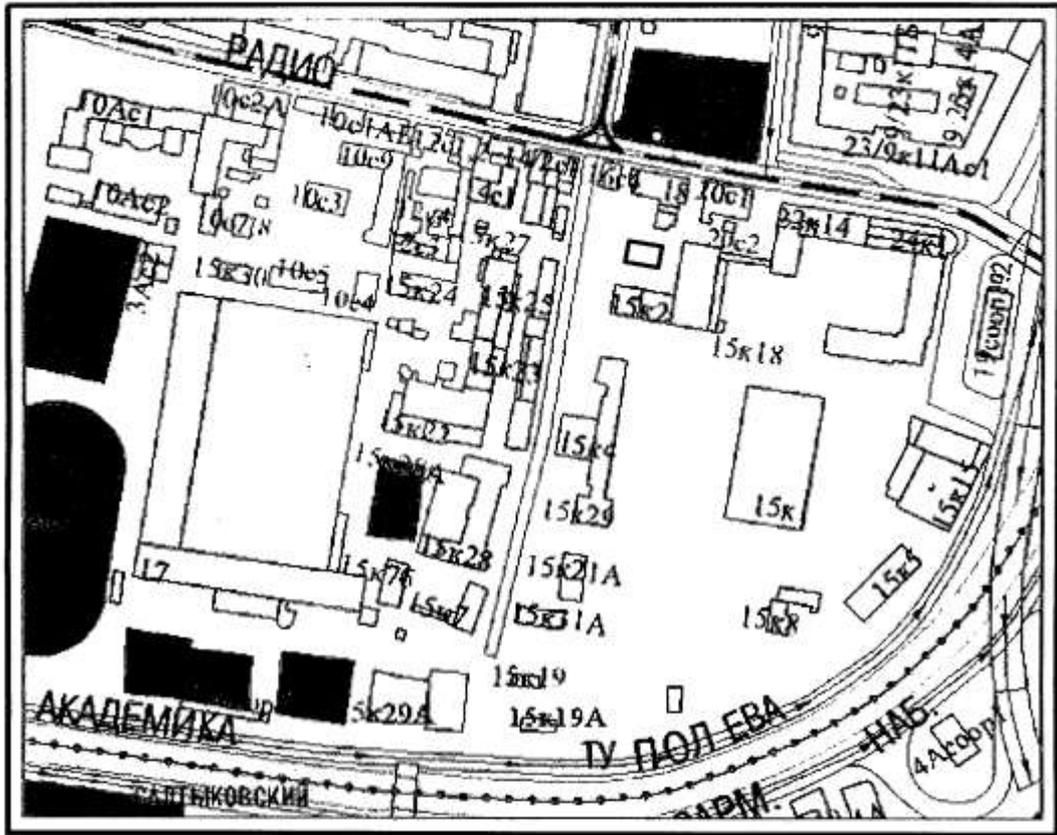
Содержание

№ 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: _____ - _____

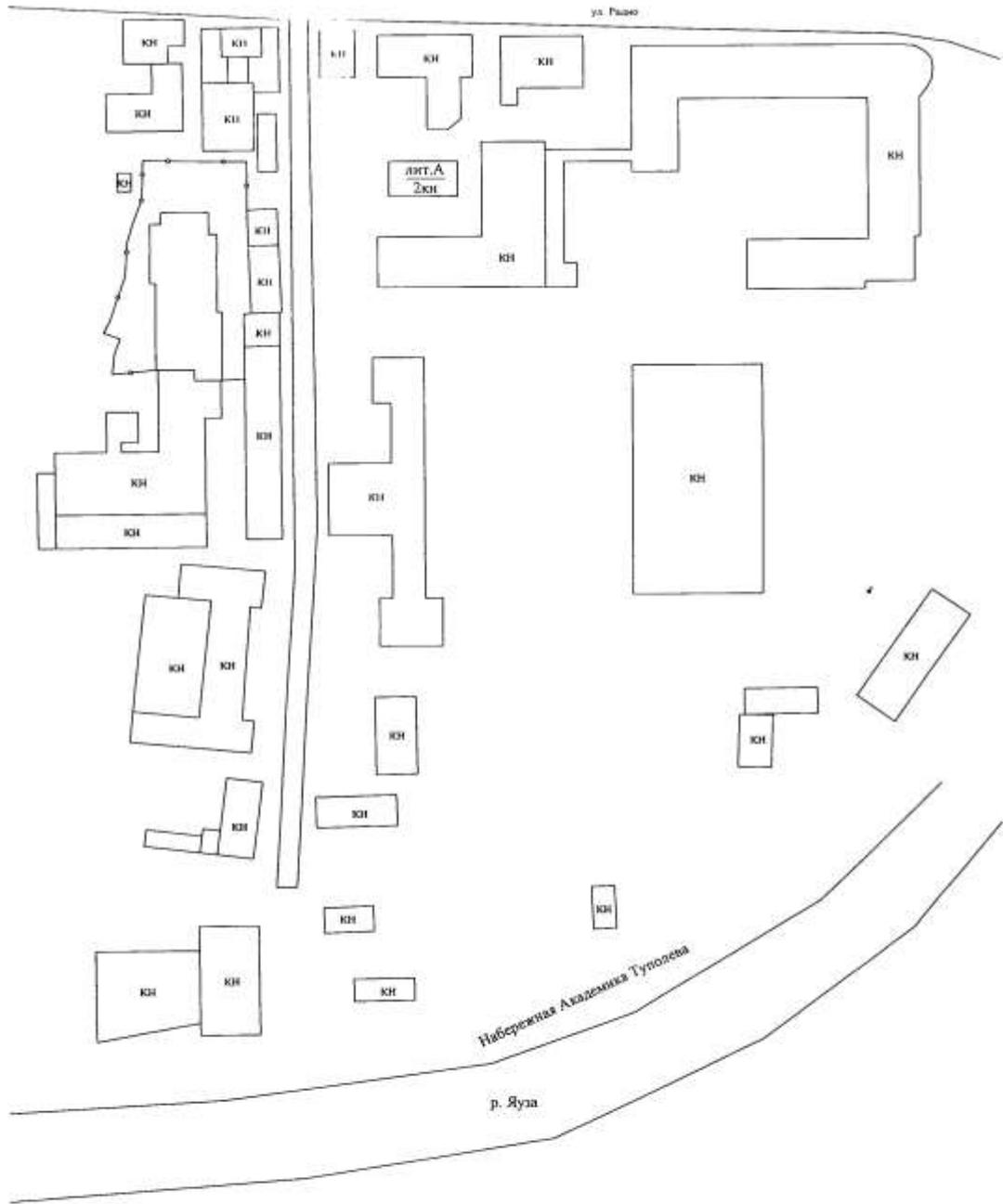
Ситуационная схема



Условные обозначения:



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



Условные обозначения :

-  Здание
-  Заняк
-  Ограждения

Распределительность	ФГУП "Ростехинвентаризация"		РФ
Лист 1	Схема земельного участка		
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.06.2007	Выполнил	Исаев С.В.	
	Проверил	Стузов С.А.	

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

Литера А 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, пилы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкций с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 9 / 100	Тек. 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	чердачное	сборные железобетонные	14	1	14	40	6		
		междуэтажные	сборные железобетонные							
		надподвальное	-							
4	Кровля	мягкая		4	1	4	35	1		
		совмещенная								
5	Полы	плитка		8	1	8	45	4		
		керамическая								
6	Проемы	оконные	деревянные створные	10	1	10	50	5		
		дверные	заводского изготав.							
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									
компьютерн. сети	есть									
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	45	4		

Итого 100 x 100 x 43
 43 x 100 = 43
 100 = 43

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

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

Наименование конструктивных элементов	литера	Сред. вес по таблице		удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой
		поправки	поправки			поправки	поправки							
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		удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице		поправки	удельный вес с поправкой
		поправки	поправки			поправки	поправки							
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	Изм. сборника			Изм. таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем – куб м, площ. – кв. м.	переводный коэффициент в цены 1991г.	Восстан. Стоимость, руб	Износ, %	Действит. стоимость, руб
		№	№	№				удел. вес	груп. калит.	сейсмич.	клим. 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	4121	1,80	141680	43	79341	

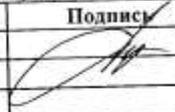
Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) по адресу : Набережная Академика
Туполева, д. 15, корп. 17

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит.А	ц	1	помещение охраны		15,5		15,5	2,80	
		2	служебное		6,1		6,1		
		3	служебное		6,5		6,5		
		4	кабинетная клетка		21,5		21,5		
		5	умывальная		4,6		4,6		
		6	туалет		1,2		1,2		
		7	туалет		1,2		1,2		
		8	туалет		1,2		1,2		
		9	подсобное		0,9		0,9		
		10	серверная		12,4		12,4		
		11	служебное		5,3		5,3		
		12	офисное помещение		14,5	14,5			
		13	офисное помещение		162,3	162,3			
Итого по этажу :					253,2	176,8	76,4		

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
					общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
лит А	Т	1	лестн клетка		21,5		21,5	3,55	
		2	коридор		28,0		28,0		
		3	умывальная		2,6		2,6		
		4	туалет		1,1		1,1		
		5	туалет		1,2		1,2		
		6	туалет		2,1		2,1		
		7	умывальная		5,7		5,7		
		8	офисное помещение		40,5	40,5			
		9	офисное помещение		23,8	23,8			
		10	офисное помещение		17,2	17,2			
		11	офисное помещение		19,3	19,3			
		12	офисное помещение		37,1	37,1			
		13	офисное помещение		26,7	26,7			
Итого по этажу :					226,8	164,6	62,2		

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-01-260319
от 26 марта 2019 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 15%.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 сдано в аренду целиком.

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



Кульбарисова С.Р.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы Оценщика



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0341R/776/00002/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0341R/776/00002/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от «02» ноября 2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО Аудиторско-оценочная компания «ЛТ консалт»
Местонахождение: 115516, г. Москва, ул. Севанская, д.23, оф. 31
ИНН 7724728848, КПП 772401001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).

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

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

Франшиза: не применяется.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» января 2019 г. и действует до «22» января 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Минаева Ж.Н./



Страхователь:



/Токарев П.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«22» января 2019 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19041В40R0319

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru			
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА			
ВСК ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): 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 (Застрахованная деятельность): 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма (лимиты и франшизы)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,13%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		одновременно	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		С «20» февраля 2019 г.	по «19» февраля 2020 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика 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, запереченной по назначению Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страховителем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).</p>			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Местонахождение: 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Агентство (Кузьминки) филиала САО «ВСК»:
109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.
ИНН 7710026574
Р/сч. 40701810600020001241
в ЦАО Сбербанка г. Москва
Кор.сч. 3010181040000000225
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225
КПП 997950001
ОГРН 33037734
ОКОНХ 96549
Тел. (495) 784-7700, факс: 426-60-56

Организация Страховщика:

Т.А. Кулашникова
М.П. [подпись]
Место выдачи Страхового полиса: г.Москва

Дата выдачи: 30/01/2019г.



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.