



# *Экспертный профиль*

IBC Real Estate



### Рынок коммерческой недвижимости Москвы, СПб, регионы, СНГ

(коммерческая недвижимость)

- Обзоры рынка, свежая аналитика (спрос, предложение, вакантность, цены/ставки)
- Обоснование трендов, новые тенденции, прогнозы
- Портрет арендатора, анализ потребительских предпочтений
- Текущая специфика сделок по аренде/покупке площадей
- Экспансия бизнеса/ движение брендов

### Стратегический консалтинг

(жилая и коммерческая недвижимость)

- Исследования рынка
- Оценка экономической эффективности проектов, best-use
- Экспертное мнение о востребованных форматах и концепциях
- Маркетинг объектов коммерческой недвижимости
- Оценка стоимости СМР
- Развитие масштабных проектов
- Экономическая эффективность и финансирование проектов

### Рынки капитала и инвестиций

(жилая и коммерческая недвижимость)

- Макроэкономические факторы и влияния
- Инвестиционные сделки, финансирование девелоперских проектов
- Сделки MBO/LBO
- Оценка недвижимых/ земельных активов
- Оценка объемов инвестиций
- Оптимизация портфеля недвижимости
- Реструктуризация портфеля проектов и работа с непрофильными активами
- Управление инвестиционными активами

### Общие вопросы по развитию рынка коммерческой недвижимости

- Ключевые события, тенденции и тренды
- Оценка рыночных изменений
- Градостроительная политика и законодательные инициативы
- Векторы развития девелопмента и брокериджа
- События компании

### Прикладная экспертиза

- Развитие сервисных офисов/ гибких пространств
- Проекты built-to-suite в аренду/покупку
- Сегмент Light industrial
- Организация рабочих пространств
- Управление проектами строительства/ технический аудит

# Экспертный профиль

*Макроэкономика*



## Алексей Ефимов

**Генеральный директор IBC Real Estate**

Опыт Алексей в сфере коммерческой недвижимости более 20 лет. Работая с 2003 г. до 2022 г. в российском подразделении международной сети JLL, Алексей внес внушительный вклад в рост ключевых направлений бизнеса компании. В его портфолио такие крупные международные и российские бренды, как «Яндекс», «Лаборатория Касперского», «Альфа-Банк», IBM, Deutsche Bank и другие.

В результате реализованной сделки купли-продажи 100% долей ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» российскому менеджменту весной 2022 года, Алексей Ефимов стал одним из владельцев и генеральным директором компании IBC Real Estate, созданной на базе JLL в России.

**Образование:** Военный университет Министерства Обороны, Высшая Школа Экономики

Алексей является признанным экспертом рынка и обладателем профессиональных квалификаций MRICS и CCIM.



### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

Комментарии по ключевым событиям рынка недвижимости

Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости и прогнозы

Градостроительная политика и законодательные инициативы

Векторы развития девелопмента и брокериджа

События компании

## Евгений Бумагин

**Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate, генеральный директор IBC Real Estate в Казахстане**

Евгений работает в сфере складской недвижимости более 16 лет. За это время он успел внести весомый вклад в развитие крупнейшей на тот момент девелоперской компании ESPRO, а в 2010 г. стать частью команды российского подразделения международной сети JLL, где прошел путь от консультанта до руководителя департамента по работе со складскими и производственными помещениями. В портфеле Евгения знаковые сделки с российскими и международными брендами: Wildberries, Leroy Merlin, Lamoda, Bosch Siemens, Яндекс.Маркет, ВсеИнструменты.РУ.

В результате реализованной сделки купли-продажи 100% долей ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» российскому менеджменту весной 2022 года, Евгений стал одним из совладельцев компании IBC Real Estate, созданной на базе JLL в России. В конце 2022 г. Евгений возглавил новое представительство компании в Казахстане.

**Образование:** Московский Государственный Университет Экономики, Статистики и Информатики

### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

**Аналитика рынка складской и производственной недвижимости в России и странах СНГ** (текущее состояние, тренды, заключение сделок, вводимые объекты, объемы продаж, анализ спроса и предложения, ценообразование)

**Тенденции развития рынка и прогнозы**

**Проекты built-to-suit**

**Портрет арендатора и потребительских предпочтений**

**Сопровождение сделок по аренде/покупке площадей**

**Экспансия/движение брендов**

**Ведение эксклюзивных проектов**



## Игорь Кротенков

### Член совета директоров, директор по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate

Игорь работает в сфере коммерческой недвижимости более 12 лет и обладает обширным опытом в индустриально-складском сегменте. С 2010 по 2016 гг. работал в международной консалтинговой компании Colliers International и А Плюс Девелопмент на позиции руководителя региональных продаж.

В 2016 г. присоединился к команде российского подразделения международной сети JLL, где прошел путь от старшего консультанта до директора направления складской недвижимости. За время работы, его клиентами стали такие крупные компании, как Wildberries, Яндекс Маркет, Мистраль, Billa и другие.

В результате реализованной сделки купли-продажи 100% долей ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» российскому менеджменту весной 2022 года, Игорь стал одним из совладельцев компании IBC Real Estate, созданной на базе JLL в России.

**Образование:** Казанский Государственный Университет, РАНХиГС по программе MBA



### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

**Брокеридж индустриально-складской недвижимости, работа с арендаторами и собственниками объектов**

**Аналитика по рынку складских и производственных помещений**

(текущее состояние, тренды, заключение сделок, вводимые объекты, объемы продаж, анализ спроса и предложения, ценообразование)

**Экспертное мнение по тенденциям развития рынка и прогнозы**

**Ведение эксклюзивных проектов**

**Законодательные и градостроительные инициативы**

**Оценка стоимости СМР**

## Екатерина Белова

### Член совета директоров, руководитель департамента по работе с офисными помещениями IBC Real Estate

Екатерина с 2006 г. работала в команде международной сети JLL – в Москве и штаб-квартире в Чикаго. Она имеет обширный практический опыт в сфере коммерческой недвижимости и является признанным экспертом рынка.

В портфолио Екатерины свыше 200 реализованных проектов, как для крупных отечественных, так и для международных компаний, в частности, вывод на российский рынок бренда WeWork, сделки с WPP, Publicis, Adidas, Huawei, Chanel, P&G, Hyundai и пр.

В результате реализованной сделки купли-продажи 100% долей ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» российскому менеджменту весной 2022 года, Екатерина стала одним из совладельцев компании IBC Real Estate, созданной на базе JLL в России.

**Образование:** Тверской Государственный Университет

Екатерина является сертифицированным специалистом CCIM.

## ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

**Аналитика по рынку офисной недвижимости в России и странах СНГ** (текущее состояние, тренды, заключение сделок, вводимые объекты, объемы продаж, спрос и предложение, ценообразование)

**Брокеридж офисной недвижимости, работа с арендаторами и собственниками объектов**

**Экспертное мнение по тенденциям развития рынка и прогнозы**

**Ведение эксклюзивных проектов**

**Стратегия организации рабочего пространства**



# Экспертный профиль

*Управление проектами  
строительства*



## Инна Травина

**Управляющий партнер**

В сфере строительства коммерческой недвижимости Инна работает более 15 лет и сегодня возглавляет команду по управлению проектами капитального строительства и внутренней отделки, проектированию инженерного оснащения офисных помещений.

Под руководством Инны было реализовано более 300 проектов разного назначения: от офисных помещений до фармацевтических предприятий. Инна успешно сотрудничает с корпоративными, частными и государственными заказчиками с учетом специфики каждого. В числе ее клиентов – Huawei, DDX Fitness, Total, E&Y, Sanofi, Hyundai, Kraft Heinz, Сибур, Газпромнефть.

Команда по управлению проектами, под управлением Инны, увеличила ежегодное количество реализованных проектов на 88%, внедрила систему Clarizen для комплексного, системного и эффективного управления.

**Образование:** Белорусский государственный университет, Высшая Школа Экономики



### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

**Управление проектами  
строительства**

---

**Технический аудит**

---

**Внутренняя отделка  
помещений**

## **Евгений Саурин**

### **Руководитель проектов департамента стратегического консалтинга IBC Real Estate**

В сфере консалтинга Евгений работает уже более 10 лет. С 2009 по 2017 год занимался маркетингом коммерческой недвижимости, среди проектов, реализованных с его участием: открытие ТРЦ «Торговый Квартал» (Калуга), «Триумф Молл» (Саратов), «Модный Квартал» (Иркутск), «Тюмень Сити Молл» (Тюмень) и др. В начале 2021 года Евгений присоединился к направлению ритейл-консалтинга в российском подразделении международной сети JLL, после 4 лет работы в департаменте развития инвестиционно-девелоперской компании UD Group.

В портфеле Евгения такие клиенты, как «Киевская площадь» (проекты МФК «Олимпийский» и ТПУ «Нагатинская»), Capital Partners (ТРЦ «Метрополис»), ТРЦ «Гагаринский», Банк «ТРАСТ» (ТРЦ «Ривьера») и пр.

**Образование:** МГУ им. М.В. Ломоносова

### **ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ**

#### **Рынок стрит-ритейла**

(текущее состояние, тренды, заключение сделок, вводимые объекты, объемы продаж, анализ спроса и предложения, ценообразование)

---

#### **Рынок торговой недвижимости**

---

#### **Рынок гостиничной недвижимости**

---

#### **Стратегическое развитие коммерческой недвижимости**

---

#### **Маркетинг проектов**





## Микаэл Казарян

### Член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate

Профессиональный опыт Микаэла в сфере финансов превышает 19 лет, 13 из которых – это работа с инвестициями в недвижимость и управление активами.

В 2020 г. вошел в совет директоров JLL, а в 2022 г. возглавил направление рынков капитала и инвестиций в компании IBC Real Estate. До этого Микаэл возглавлял департамент недвижимости в инвестиционной группе «Тринфико», а также курировал работу с крупнейшими корпоративными клиентами Sberbank CIB. В портфолио Микаэла ряд знаковых сделок, реализованных с ГК «Белая Дача», KGAL/Thunderbolt Partners, Warimpex, MLP, БСК, SRV, Hines, Balchug Capital и др.

В результате реализованной сделки купли-продажи 100% долей ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» российскому менеджменту весной 2022 года, Микаэл стал одним из совладельцев компании IBC Real Estate, созданной на базе JLL в России.

**Образование:** Финансовый университет при Правительстве РФ

Микаэл является сертифицированным специалистом АССА.



### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

Инвестиции в недвижимость России и стран СНГ

Рынок капитала и инвестиций (текущее состояние, возможности, прогнозы)

Макроэкономические факторы и влияния

Оценка активов под застройку и объема инвестиций

Инвестиционные сделки, привлечение финансирования

Слияние и поглощение

Финансирование девелоперских проектов

Сделки MBO и LBO

## Николай Горюнов

### Директор департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate

Николай работает в сфере недвижимости с 2004 г. В 2007 г. он присоединился к компании Knight Frank, где прошел путь от младшего оценщика до заместителя директора департамента по оценке. В 2012 г. приступил к работе в JLL и сфокусировался на разработке и оценке портфолио для различных целей и клиентов. В декабре 2016 г. Николай присоединился к AFI Development в качестве руководителя отдела финансового анализа и оценки. После участия в различных инвестиционных проектах, включая сделку компании take private и крупнейшую сделку по будущей аренде московского офиса, Николай присоединился к команде российского подразделения международной сети JLL в качестве директора направления рынков капитала, чтобы сосредоточиться на инвестиционных сделках. Весной 2022 г. он продолжил отвечать за инвестиционные сделки в IBC Real Estate.

В портфеле Николая такие крупные клиенты, как Julius Meinl, Trigranit, Hines, Balchug Capital.

**Образование:** Московский государственный лингвистический университет, Московский физико-технический институт

Николай является сертифицированным специалистом MRICS.

### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

**Инвестиции в недвижимость  
Москвы и регионов России**

**Инвестиции на рынке жилой  
недвижимости и земельных  
участков**



## Дмитрий Шелковский

### Руководитель направления земельных активов и девелопмента IBC Real Estate

Дмитрий обладает 20-летней профессиональной практикой управления проектами в сфере девелопмента, в том числе имеет значительный практический опыт реализации проектов комплексной жилой застройки в Москве «от и до» как со стороны частного инвестора (ГК Донстрой, ГК Ведис Групп), государственного заказчика (КП Управление гражданского строительства, ОАО Моспроект-»), так и со стороны независимого консультанта. Обладает опытом ведения проектов от этапа приобретения земельных участков, разработки концепции и градостроительной и проектной подготовки, до их структурирования и продажи (M&A).

До присоединения к команде IBC Real Estate, Дмитрий 9 лет работал в Российском подразделении международной финансово-инвестиционной группы PPF, где отвечал за управление портфелем проектов PPF в различных регионах РФ, включая поиск перспективных участков под новое строительство в Москве и Санкт-Петербурге.

Образование: Московский государственный строительный университет, дополнительное по программе MBA

Дмитрий является сертифицированным специалистом IPMA

### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

**Девелопмент земельных активов**

---

**Оценка инвестиций в земельные активы для последующего девелопмента**

---

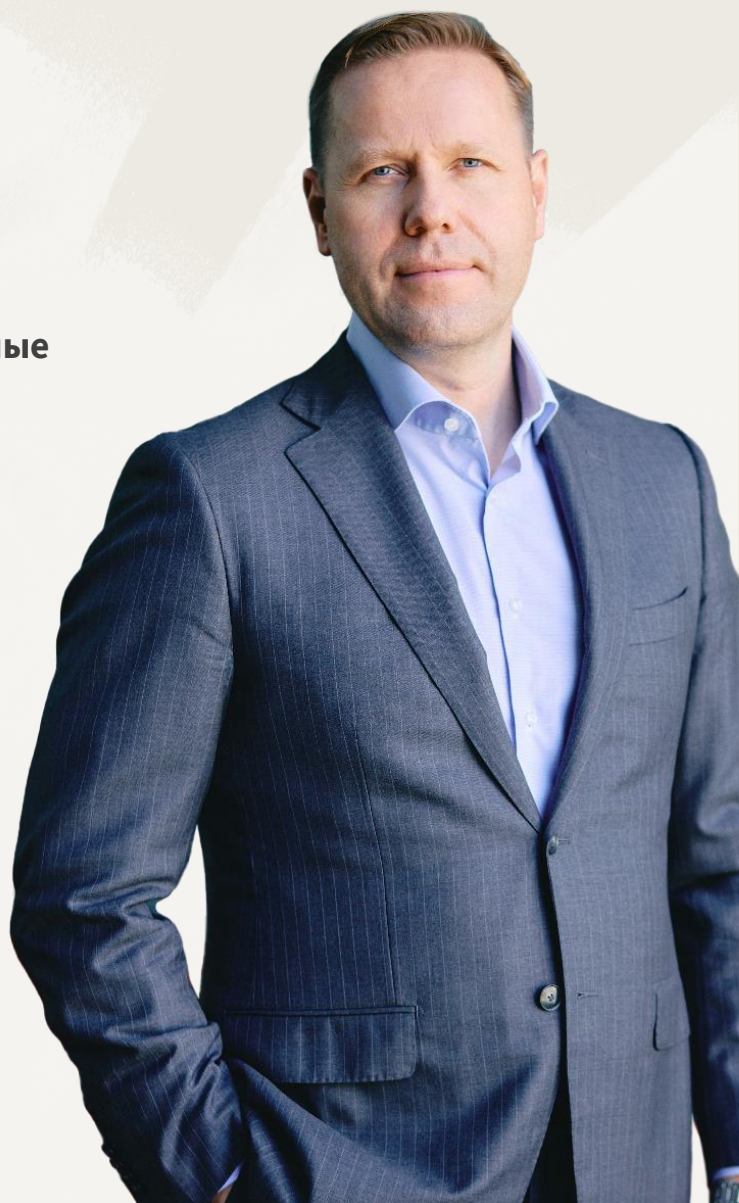
**Градостроительная и проектная подготовка**

---

**Оценка градостроительного потенциала**

---

**Брокеридж земельных активов**



## **Сергей Владимиров**

### **Руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге**

В сфере коммерческой недвижимости более 17 лет. Сергей начал свой карьерный путь в российском подразделении международной сети JLL в 2012 г. Затем работал на стороне собственников недвижимости: был инвестиционным директором в компании AVICA, заместителем генерального директора и директором по инвестициям в компании Coliseum-3, руководителем по работе с инвесторами в Jensen Group. В 2017 г. присоединился к JLL в качестве руководителя департамента рынков капитала и инвестиций в Санкт-Петербурге. В конце 2022 г. Сергей возглавил филиал IBC Real Estate в Санкт-Петербурге.

В портфеле инвестиционных сделок Сергея такие крупные проекты, как ТРЦ «Галерея», гостиничный портфель компании Wenaasgruppen в четырех городах России, логопарк «Троицкий», БЦ «Технополис», СК «Томилино К43», БЦ Pulkovo Sky и другие.

**Образование:** Высшая школа менеджмента СПбГУ



### **ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ**

**Инвестиции в недвижимость  
в СПб и ЛО**

---

**Рынки капитала и  
инвестиций** (текущее  
состояние, возможности,  
прогнозы)

---

**Макроэкономические  
факторы и влияния**

---

**Градостроительная политика  
и законодательные  
инициативы в северо-  
западном регионе**

---

**Городское развитие,  
девелопмент и строительство  
в регионе**

---

**Тенденции развития рынка  
коммерческой недвижимости  
в СПб и ЛО, прогнозы**

---

**Новости филиала**

## **Ксения Александриди**

### **Руководитель департамента стратегического консалтинга IBC Real Estate**

Ксения работает в сфере стратегического консалтинга более 10 лет. В 2014 г. она присоединилась к российскому подразделению международной сети JLL и прошла путь от младшего консультанта до руководителя проектов департамента стратегического консалтинга.

В составе портфолио Ксении разноплановые проекты, в числе которых: разработка стратегий для портфелей коммерческой недвижимости, рыночные обоснования с финансовой оценкой для проектов нового девелопмента и редевелопмента, формирование концепций и схем развития территорий, участие в проектах исследования рынков жилой и коммерческой недвижимости. Летом 2022 г. Ксения возглавила департамент стратегического консалтинга IBC Real Estate.

Работала с такими крупными компаниями, как ВТБ, КБ Стрелка, Horovod space, Главстрой, ГУТА Групп, Донстрой, ПИК, Самолет Девелопмент, Гледен Инвест, Mercury Properties, Verny Capital.

**Образование:** Высшая школа Экономики, University of London (Лондон, Великобритания), Vlerick Leuven Ghent Management School (Гент, Бельгия)

### **ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ**

**Стратегическое развитие  
коммерческой недвижимости**

---

**Финансовая оценка проектов  
нового девелопмента и  
редевелопмента**

---

**Формирование концепций  
и развитие объектов**

---

**Оценка проектов**

---

**Анализ наилучшего и  
наиболее эффективного  
использования**

---

**Оценка стоимости СМР**



## **Екатерина Ногай**

### **Руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate**

Екатерина начала свой карьерный путь в российском подразделении международной сети JLL. Более двух лет работала в компании Commonwealth Partnership (ex. Cushman&Wakefield).

Летом 2022 г. возглавила департамент исследований и аналитики в IBC Real Estate. Является автором многочисленных отраслевых, межотраслевых отчетов и научных публикаций.

**Образование:** МГУ им. Ломоносова



### **ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ**

**Текущее состояние и историческое развитие рынков коммерческой недвижимости в России и мире** (офисная недвижимость, торговая, складская, гостиничная, а также развивающиеся форматы)

**Влияние макроэкономических факторов на рынки коммерческой недвижимости**

**Прогнозирование процессов и динамики развития сегментов**

**Потребительский рынок** (спрос, движение брендов, объемы потребления, онлайн ритейл, рынок общественного питания)

**Социологический анализ потребителя и потребительских практик**

**Градостроительная политика и законодательные инициативы**

**Внешняя торговля РФ и география грузоперевозок**

**Развитие инфраструктуры и транспорта в РФ**

## Дмитрий Давыдов

Партнер – Оценка недвижимости, IBC Real Estate

Оценкой коммерческой и жилой недвижимости для купли-продажи, подготовки финансовой отчетности, передачи в залог банкам, принятия управленческих решений и иных целей занимается более 20 лет. Имеет обширный опыт оценки МФК, гостиниц, бизнес-центров, крупных торговых и складских комплексов, земельных участков под застройку, девелоперских проектов в Москве, Санкт-Петербурге и других российских регионах, а также в странах СНГ. До работы с IBC Real Estate (май 2022 г.) возглавлял отдел оценки в российском офисе глобальной международной сети JLL.

**Образование:** Санкт-Петербургский Университет Экономики и Финансов по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Является сертифицированным членом Королевского Института Сертифицированных Экспертов (RICS) и российской саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков».

### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

Оценка для осуществления сделок  
купи-продажи и аренды

---

Оценка для подготовки  
финансовой отчетности

---

Оценка для кредитования

---

Оценка активов при принятии  
управленческих решений



## Дмитрий Давыдов

Партнер – Оценка недвижимости, IBC Real Estate

Оценкой коммерческой и жилой недвижимости для купли-продажи, подготовки финансовой отчетности, передачи в залог банкам, принятия управленческих решений и иных целей занимается более 20 лет. Имеет обширный опыт оценки МФК, гостиниц, бизнес-центров, крупных торговых и складских комплексов, земельных участков под застройку, девелоперских проектов в Москве, Санкт-Петербурге и других российских регионах, а также в странах СНГ. До работы с IBC Real Estate (май 2022 г.) возглавлял отдел оценки в российском офисе глобальной международной сети JLL.

**Образование:** Санкт-Петербургский Университет Экономики и Финансов по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Является сертифицированным членом Королевского Института Сертифицированных Экспертов (RICS) и российской саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков».

### ЭКСПЕРТНЫЕ ОБЛАСТИ

#### Оценка для осуществления сделок купли-продажи и аренды

установление рыночной стоимости/рыночной ставки аренды объектов недвижимости

#### Оценка для подготовки финансовой отчетности

при регулярном формировании финансовой отчетности по МСФО или РСБУ в целях отражения рыночной стоимости активов компаний

#### Оценка для кредитования

при необходимости получения кредита в банке под залог недвижимости или актуализации залоговой стоимости объектов, ранее переданных в залог банку

#### Оценка активов при принятии управленческих решений

для понимания рыночной стоимости активов при планировании деятельности/ развитии бизнеса





# Экспертный профиль

## О компании



**IBC Real Estate** – лидирующая компания на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости. Компания работает в России и странах СНГ более 25 лет; до 2022 года оказывала услуги своим клиентам под брендом JLL. Наша команда вместе со своими клиентами создавала то, что сейчас для всех нас является привычным миром коммерческой недвижимости в РФ и СНГ. Мы формировали высокие стандарты качества, и продолжаем это делать и сегодня.

Специалисты IBC Real Estate предоставляют широкий спектр профессиональных услуг собственникам недвижимости, арендаторам и инвесторам в Москве, Санкт-Петербурге, регионах России и в странах СНГ. Наша команда успешно работает в сфере инвестиционных продаж и сделок M&A, привлечении финансирования и различного рода реструктуризаций, оптимизации портфеля недвижимости сопровождении сделок по аренде и покупке площадей, организации рабочего пространства, стратегического консалтинга и исследований рынка, маркетинга объектов недвижимости, а также управления проектами капитального строительства, отделки и проектирования, и оценки жилой и коммерческой недвижимости, в рамках стратегических партнерств с компаниями RITM Project и DMA Valuation.

## Контакты



**Ольга Гольцова**

PR-директор  
Департамент маркетинга и PR

T +7 (495) 737 8000  
M +7 (965) 105 3534

[Olga.Goltsova@ibcrealestate.ru](mailto:Olga.Goltsova@ibcrealestate.ru)



**Анна Стрижова**

Руководитель  
Департамент маркетинга и PR

T +7 (495) 737 8000  
M +7 (909) 945 4534

[Anna.Strizhova@ibcrealestate.ru](mailto:Anna.Strizhova@ibcrealestate.ru)