



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, Телефон: (495) 502-82-28, факс: (495) 628 8363
Адрес электронной почты: ekso@eksotpp.ru; Адрес сайта: www.eksotpp.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №134/1115 РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВЕ:

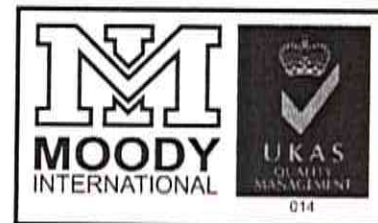
- 1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м,
расположенное по адресу: г.Москва,
ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787
(далее – Здание 1);**
- 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м,
расположенное по адресу: г.Москва,
ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер
27788 (далее – Здание 2)**

Дата проведения оценки: 04.12.2015г.

Дата составления отчета: 04.12.2015г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО
«Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2015 год

Генеральному директору
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.
Закрытым паевым
инвестиционным фондом
недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
под управлением ООО
«Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС»
г-ну Виноградову К.В.

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с договором от 02.12.2015 г. №68/11/15 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, заключенным между ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ), проведена независимая оценка по определению рыночной стоимости объекта недвижимости в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2) (далее Объект оценки).

Дата проведения оценки – 04 декабря 2014 года.

Под датой проведения оценки подразумевается состояние оцениваемого имущества в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка недвижимости в г.Москве на вышеуказанную дату.

Вид права – объекты недвижимости в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);
 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2)
- входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов Фонда.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; стандартами и правилами НП «Кадастр-оценка».

Характеристика объекта, анализ ситуации на рынке торговой недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

885 633 000 (Восемьсот восемьдесят пять миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей

без учета НДС

750 536 440,68 (Семьсот пятьдесят миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей, 68 копеек

в том числе:

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (Здание 1), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

852 381 000 (Восемьсот пятьдесят два миллиона триста восемьдесят одна тысяча) рублей

без учета НДС

722 356 779,66 (Семьсот двадцать два миллиона триста пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят девять) рублей, 66 копеек

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (Здание 2), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

33 252 000 (Тридцать три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей

без учета НДС

28 179 661,02 (Двадцать восемь миллионов сто семьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль, 02 копейки

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик I категории

Ю.В. Сафонов

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Н.К. Шелепнев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая ОБЪЕКТ оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	11
2.1. Сведения о Заказчике оценки	11
2.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	11
2.3. Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	12
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	14
3.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	14
3.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	16
3.4. Требования к отчету	16
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
4.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
4.3. Информация о текущем использовании	23
4.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.5.1. Характеристика Южного административного округа	24
4.5.2. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное»	26
4.5.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
4.6. Визуальный осмотр	27
4.7. Имущественные права	27
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость	29
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	29
5.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2015г.	29
5.1.2. Инвестиционный рынок недвижимости	30
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, к которому принадлежит Объект оценки	31
5.3. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы	31
5.4. Выводы	35
5.5. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости	35
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
6.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования	37
6.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	37
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к расчету рыночной стоимости	40
7.1. Основные принципы подходов к расчету рыночной стоимости	40
7.2. Применение подходов и методов оценки для определения рыночной стоимости	41
7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом	42
7.3.1. Общие положения	42
7.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ рыночной арендной ставки	43
7.3.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом	44
7.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом	46
7.4.1. Общие положения	46
7.4.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	47
7.4.3. Обоснование вводимых корректировок	47
7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ и расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемых объектов	57
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки.
- Копии документов, предоставленные Заказчиком:
 - ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036195 от 26.06.2007г.;
 - ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036194 от 26.06.2007г.;
 - ✓ Справка о балансовой стоимости имущества по состоянию на 04.12.2015г.;
 - ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
 - ✓ Доп.соглашение от 10.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
 - ✓ Доп.соглашение от 11.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
 - ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.10г.;
 - ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 08.10.2008г.;
 - ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 08.10.2008г.;
 - ✓ План БТИ Домодедовская, д.12;
 - ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 08.09.2008г.;
 - ✓ Выписка из тех. паспорта на здание по состоянию на 18.11.2008г.;
 - ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 18.11.2008г.;
 - ✓ Поэтажный план Домодедовская, д.12, стр.2;
 - ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 06.07.2006г.;
 - ✓ Договор аренды нежилого помещения №ДЦА-24 от 08.08.2008г.;
 - ✓ Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.
- Копии документов Оценщика:
 - ✓ Сертификат системы качества ISO (копия);
 - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков». Регистрационный №311 от 22.08.2005г. (копия);
 - ✓ Страховой полис ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис №ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г. (срок действия с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.). Страховая сумма составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей;
 - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Регистрационный № 00436 от 01.06.2011г.;
 - ✓ Полис страхования ответственности оценщика в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис №ГО-ОЦ-940/14 от 31.12.2014г. (срок действия с 01.01.2015г. по 31.12.2017г.). Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1); 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2)
Имущественные права на объект оценки:	<p>Здание 1:</p> <p>Вид права: общая долевая собственность.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p> <p>Право аренды на земельный участок (договор долгосрочной аренды земельного участка М-05-021058 от 06.11.2003г. и дополнительные соглашения к нему от 10.02.2011г.)</p> <p>Здание 2:</p> <p>Вид права: общая долевая собственность.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.</p> <p>Право аренды на земельный участок (договор аренды земельного участка М-05-034946 от 29.09.2010г.).</p>
Вид права Владельца:	<p>Собственность</p> <p>права Владельца регламентированы:</p> <p>✓ Свидетельством о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007 г. (Здание 1);</p> <p>✓ Свидетельством о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007 г. (Здание 2).</p>
Балансовая стоимость:	25 123 961,00 руб. Здание 1-19 156 942 руб. Здание 2-5 967 019 руб.
Дата проведения оценки Объекта оценки:	04.12.2015г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения стоимости чистых активов Фонда
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	<p>✓ Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции);</p> <p>✓ Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;</p> <p>✓ стандарты и правила НП «Кадастр-оценка».</p>
Проведение оценки включает следующие этапы:	<p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и</p>

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

осуществление необходимых расчетов;
г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
д) составление отчета об оценке.

- ✓ Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;
- ✓ Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности;
- ✓ Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от заказчика в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом;
- ✓ Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в отчете.

Декларация качества оценки:

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- ✓ факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- ✓ оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- ✓ вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2)

по состоянию на 04.12.2015г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов*.

Таблица 1-1

Здание 1	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 160 323 592р.
Сравнительный подход	686 566 822р.

Таблица 1-2

Здание 2	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	37 429 805р.
Сравнительный подход	31 003 246р.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки**с учетом НДС**

885 633 000 (Восемьсот восемьдесят пять миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей

без учета НДС

750 536 440,68 (Семьсот пятьдесят миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей, 68 копеек

в том числе:

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (Здание 1), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

852 381 000 (Восемьсот пятьдесят два миллиона триста восемьдесят одна тысяча) рублей

без учета НДС

722 356 779,66 (Семьсот двадцать два миллиона триста пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят девять) рублей, 66 копеек

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (Здание 2), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

33 252 000 (Тридцать три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей

без учета НДС

28 179 661,02 (Двадцать восемь миллионов сто семьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль, 02 копейки

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определения стоимости чистых активов Фонда.

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки Объекта оценки является Договор от 02.12.2015 г. № 68/1115 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый пассив инвестиционный фонд.

Таблица 1-3

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	<p>1. Нежилое здание, площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);</p> <p>2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12, стр. 2, условный номер 27788 (далее – Здание 2).</p> <p>Здание 1 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-079).</p> <p>Здание 2 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-081).</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<p>Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. Право аренды на земельный участок (договор долгосрочной аренды земельного участка М-05-021058 от 06.11.2003г. и дополнительные соглашения к нему от 10.02.2011г.)</p> <p>Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Право аренды на земельный участок (договор аренды земельного участка М-05-034946 от 29.09.2010г.).</p>
Вид стоимости:	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов Фонда.
Дата оценки:	04 декабря 2015г.

Срок проведения оценки:	С 02.12.2015 г. по 04.12.2015 г.
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ. - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. - стандарты и правила НП «Кадастр-оценка».
Допущения, на которых основывается оценка:	<ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от заказчика в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом - Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в отчете.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ**2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

Таблица 2-1

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1 р/с №40701810900130000057 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) г. Москва, БИК 044525187, к/с 30101810700000000187

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Сафонов Юрий Вячеславович	
Место нахождения Оценщика:	127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.15	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (ИП «Кадастр-оценка»)	
Место нахождения СРОО:	г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№00436	
Дата регистрации в СРОО:	01 июня 2011г.	
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации и иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ
	Вид документа:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
	Номер и дата выдачи:	ПП №419511 от 03.12.2001г.
Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №139 за 2004г.	
	Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №386 за 2007г.	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№ ГО-ОЦ-940/14 от 31 декабря 2014г.	
Период действия договора	с 01.01.15г. по 31.12.17г.	

страхования:	
Размер страховой суммы	100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 1997г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№ 05-ОК-С от 01.07.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru ; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы»
Номер и дата заключение договора страхования:	№ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г.
Период действия договора страхования:	с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> • НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.) • Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> • ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (протокол от 22.01.2015г.) • Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №024 от 12 января 2015г.). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от

	<p>21.04.2014г.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>)
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>) • Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.).
<p>Компания является правообладателем товарного знака (знака обслуживания) №345059, приоритет товарного знака 03 ноября 2006г., свидетельство зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации (Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам).</p>	
<p>Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудитам. Система менеджмента качества распространяется на <u>судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность</u>.</p>	

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на Объекты оценки полностью или частично перейдет другому лицу.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- ✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- ✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
- ✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

- ✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
- ✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
- ✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
- ✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
- ✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
- ✓ итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п.36 ФСО №1).
- ✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

Характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а

также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №6 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

2. Стандарты саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»:

- ✓ Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка») утверждены Решением Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №1 от 16.02.2010г.).

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, используемая для расчетов при определении рыночной стоимости Объекта оценки, была получена из официальных источников (источник указан по тексту в месте приведения информации) и считается достоверной. То есть данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать выводы, о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, то есть использованная при определении рыночной стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

Таким образом, информация, использованная оценщиком, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036195 от 26 июня 2007г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036194 от 26 июня 2007г.;
- ✓ Справка о балансовой стоимости имущества по состоянию на 04.12.2015г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 10.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 11.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.10г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ План БТИ Домодедовская, д.12;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 08.09.2008г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Поэтажный план Домодедовская, д.12, стр.2;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 06.07.2006г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.;

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой два отдельно стоящих объекта недвижимости, в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2).

Основные технико-экономические показатели объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, и краткое описание их конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, представлены ниже в таблице.

Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1)

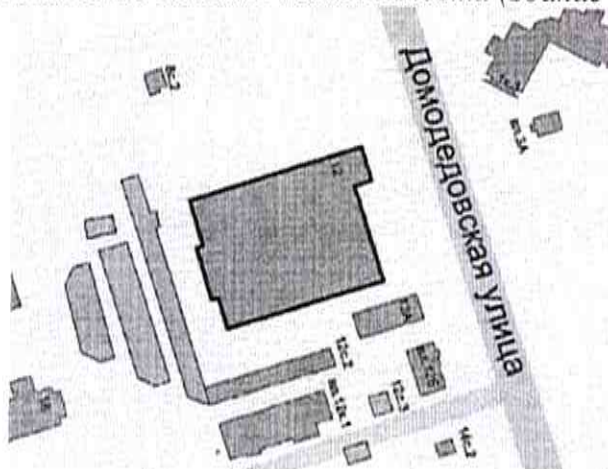
Таблица 4-1

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г.
Местоположение	г.Москва, ул.Домодедовская, д.12	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г.
Текущее использование	Магазин, универсам	Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 08.09.2008г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Общая площадь, кв.м	3 886,0	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Площадь застройки, кв.м	3 096	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.

Год постройки	1974г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпичные	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Перекрытия	Ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008 г.
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Местоположение объекта недвижимости (Здание 1)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 1

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 1), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

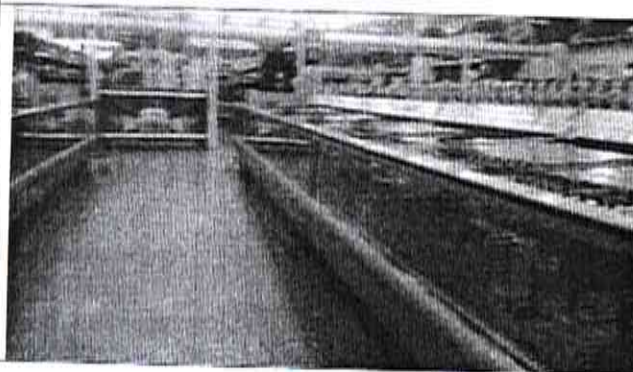
Таблица 4-2

Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 1) не выявлены.





Источник: результаты осмотра

Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2)

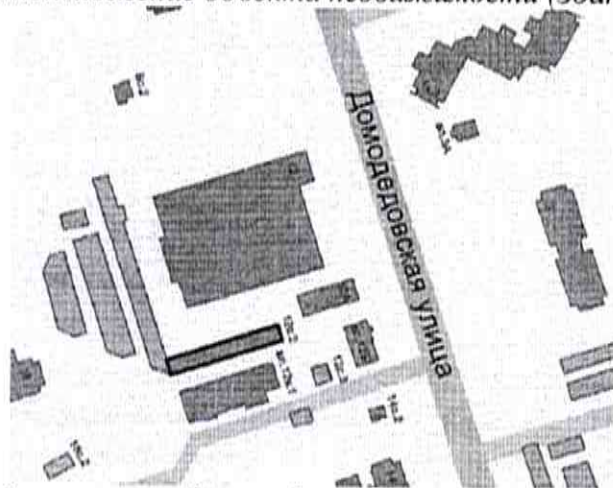
Таблица 4-3

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г.
Местоположение	Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 06.07.2006г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	1	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Общая площадь, кв. м	259,7	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.

Параметр	Характеристика	Источник
Площадь застройки, кв. м	326	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Год постройки	1975г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Нет	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Требует ремонта	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Стихийная перед зданием	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Местоположение объекта недвижимости (Здание 2)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 2

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 2), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 4-4

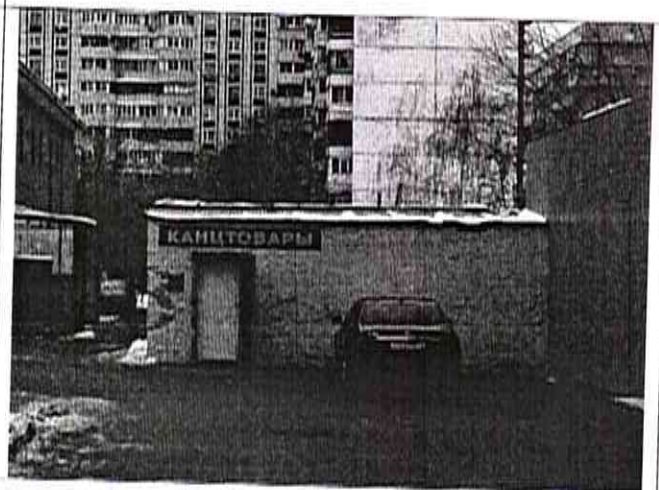
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

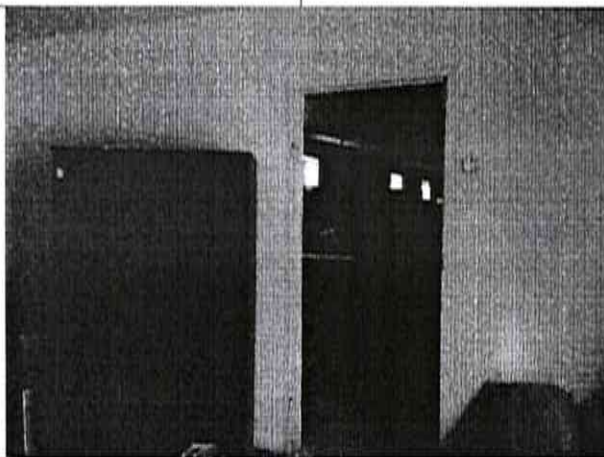
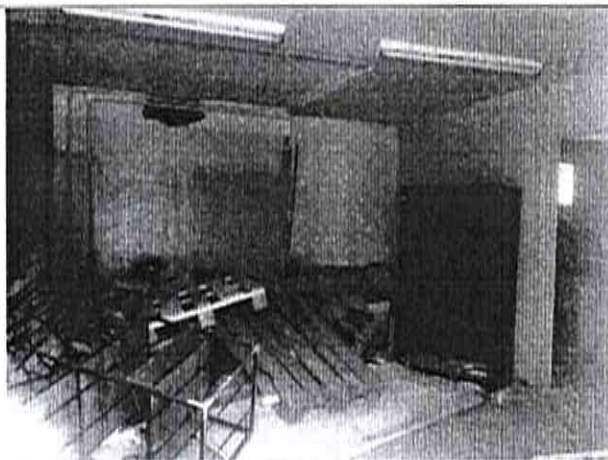
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

На дату оценки помещения Здания 2 требуют проведения ремонтных работ.

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 2) не выявлены.

Фотографии объекта недвижимости (Здание 2)





Источник: результаты осмотра

Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежат оцениваемые объекты, приведены в разделе 2.1 настоящего отчета.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Помещения, расположенные в оцениваемых объектах недвижимости, представлены в основном помещениями торгового назначения.

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДЛ-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. Арендатор использует арендуемое помещения по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности (под Коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять деятельность по организации розничной торговли).

На дату оценки помещения Здания 2 требуют проведения ремонтных работ.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. Арендатор использует арендуемое помещения по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности (под Коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять деятельность по организации розничной торговли).

4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оцениваемое Здание 1 (балансовая стоимость по состоянию на дату оценки 04.12.2015г. составляет 19 156 942 руб.) расположено на земельном участке общей площадью 6 386 кв.м, кадастровый №77:05:11002:101. Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» владеет участком кадастровый №77:05:11002:101 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.2003 г. (Землеустроительное дело №05019149). Арендная плата начисляется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006г. №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в г.Москве».

Оцениваемое Здание 2 (балансовая стоимость по состоянию на дату оценки 04.12.2015г. составляет 5 967 019,00 руб.) расположено на земельном участке общей площадью 609 кв.м, кадастровый №77:05:11002:107. Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» владеет участком кадастровый №77:05:11002:107 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.2010г. Арендная плата начисляется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006г. №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в г.Москве».

Как отмечалось выше, на дату оценки Здание 1 и Здание 2, входящие в состав Объекта оценки, имеют обременения в виде договоров аренды нежилых помещений. Договоры зарегистрированы в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с допущениями, сделанными выше, принимая во внимание цель настоящего отчета, при оценке не учитываются ограничения и обременения указанных прав арендой.

Другие факторы и характеристики, относящиеся непосредственно к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, на дату проведения оценки, не выявлены.

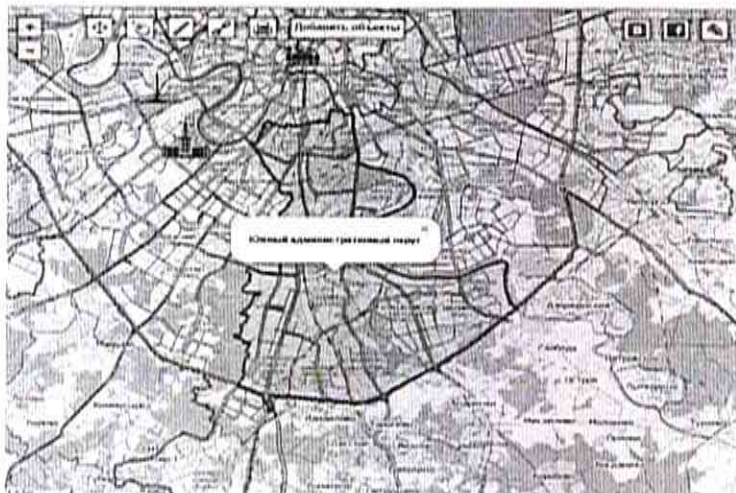
4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе «Орехово-Борисово Северное» Южном административного округа г.Москвы, по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

4.5.1. Характеристика Южного административного округа

Южный административный округ (ЮАО) – один из 12 административных округов г.Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города – 1 754 613 чел. (2014г.). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

Южный округ занимает площадь 131,177 кв.км – это 12,2% территории Москвы. С севера он ограничен Лешинским проспектом, с юга – МКАД, с востока – долиной Москвы-реки, с запада – долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.



Крупные районы Орехово-Борисово Южное, Бирюлёво Восточное, Чертаново Южное и другие, традиционно причисляемые к «спальным», соседствуют с промышленными районами.

Промышленное производство на юге Москвы возникло ещё в начале XVII века, а многие предприятия перешагнули столетний рубеж. В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6 116 предприятий потребительского рынка.

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 - окружного, 15 - городского, 17 - федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них - 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры - финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 1 803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов - 11 (6 системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы), мини-бассейнов в детских садах - 76, стадионов - 21, спортивных залов - 288, спортивных площадок - 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: Бирюлёво Западное - «Пингвин» и Зябликово - «Русь», построены и введены в эксплуатацию: бассейн на ул.Медынская, д.9А (район Бирюлёво Западное), универсальные спортивные залы по адресам: ул.Лебедянская, д.16 (район Бирюлёво Восточное), Чертановская улица, д.59 (район Чертаново Южное), Росошанский проезд, д.4, корп.4 (район Чертаново Южное), ул.Дорожная, д.44 (район Чертаново Южное), ул.Елепкая, д.17 (район Орехово-Борисово Северное), Кавказский б-р, д.16 (район Царицыно), ул.Донбасская, д.6 (район Бирюлёво Восточное). На сегодняшний день в округе функционируют 17 учреждений спортивной направленности системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы, в которых работают 57 отделений по видам спорта, в которых на бюджетной основе занимаются на разных этапах подготовки 20 654 детей и подростков. По итогам 2012г. Южный административный округ занял 2 место в комплексном зачете московских Спартакиад по месту жительства.

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв - 22; прудов - 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24% общей площади водных поверхностей Москвы.

193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба Загорье, Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров - от района Царицыно до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно» преобразовано в учреждение культуры г.Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность г.Москвы.

Другие достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI-XIX веков «Донской монастырь»; одно из древнейших мест Москвы - музей-заповедник «Коломенское»; историко-архитектурный ансамбль XVI-XVIII веков «Симонов монастырь».

Жилищно-коммунальное хозяйство в административном округе - это 3 102 строения, в том числе: 1 334 - городской фонд, 75 - ведомственный фонд, 279 - ЖСК, 1414 - ТСЖ.

Округ имеет разветвленную улично-дорожную сеть: 338 улиц и магистралей общей протяженностью 326,2 километра.

Южный округ - лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек.

В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промпзо. Убыточные предприятия уступают место наукоёмким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы - важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

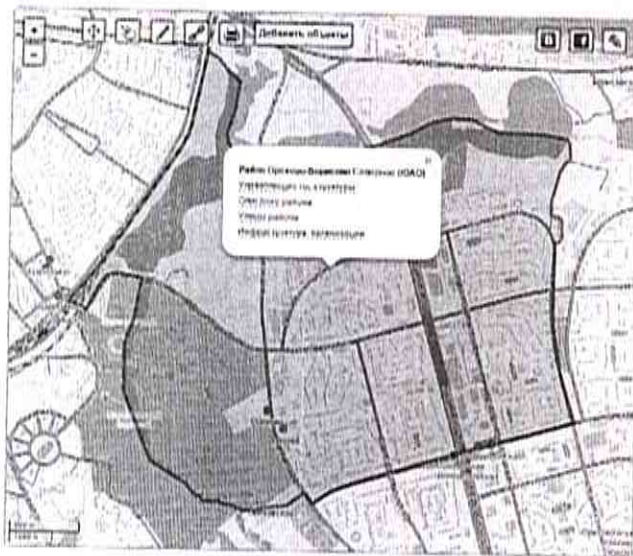
Источник: <http://uao.mos.ru/our-district/about-the-district/>

4.5.2. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное»

Район Орехово-Борисово Северное территориально входит в состав Южного административного округа столицы. Его общая площадь составляет 7,6716 кв.км. Согласно результатам последней переписи населения, в районе проживает более 128 тысяч человек при средней плотности 16 721 житель на кв.км.

Соседние районы: Бирюлево Восточное, Братеево, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Орехово-Борисово Южное, Царицыно (ЮАО)

Ранее на этих землях располагались три поселения: Шипилово, Борисово и Орехово. Первое задокументированное упоминание об этой местности датируется XVI веком. До нашего времени от поселения Орехово сохранилось только Ореховское кладбище. В 1960г. вся площадь нынешнего района вошла в состав столицы, изначально в Пролетарский район, а затем (с 1969г.) – в Красногвардейский. В 1970-х годах здесь началось массовое жилищное строительство. Свой статус район Орехово-Борисово Северное официально получил только в 1995г.



На данный момент здесь работают 5 колледжей, 12 общеобразовательных школ, центр образования «Царицыно» и 2 негосударственные школы - НОУ школа «Премьер» и НОУ школа «Интеллект-XXI». Кроме того, на территории района находятся дошкольные образовательные учреждения, а также спортивная и музыкальная школы.

Здравоохранительная инфраструктура Орехово-Борисово Северного представлена 3 поликлиниками, детской стоматологической поликлиникой, частными аптеками и врачебно-физкультурным диспансером.

К местным промышленным объектам относятся ФГУП СНПО «Элерон» и табачная фабрика «Лигетт-Дукат».

Источник: <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=54>

4.5.3. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости, в составе Объекта оценки расположены по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2. Здание 1 (ул.Домодедовская, д.12) расположено на первой линии домов. Подъезд к объекту недвижимости осуществляется с ул.Домодедовская.

Ближайшее окружение характеризуется как жилая застройка.

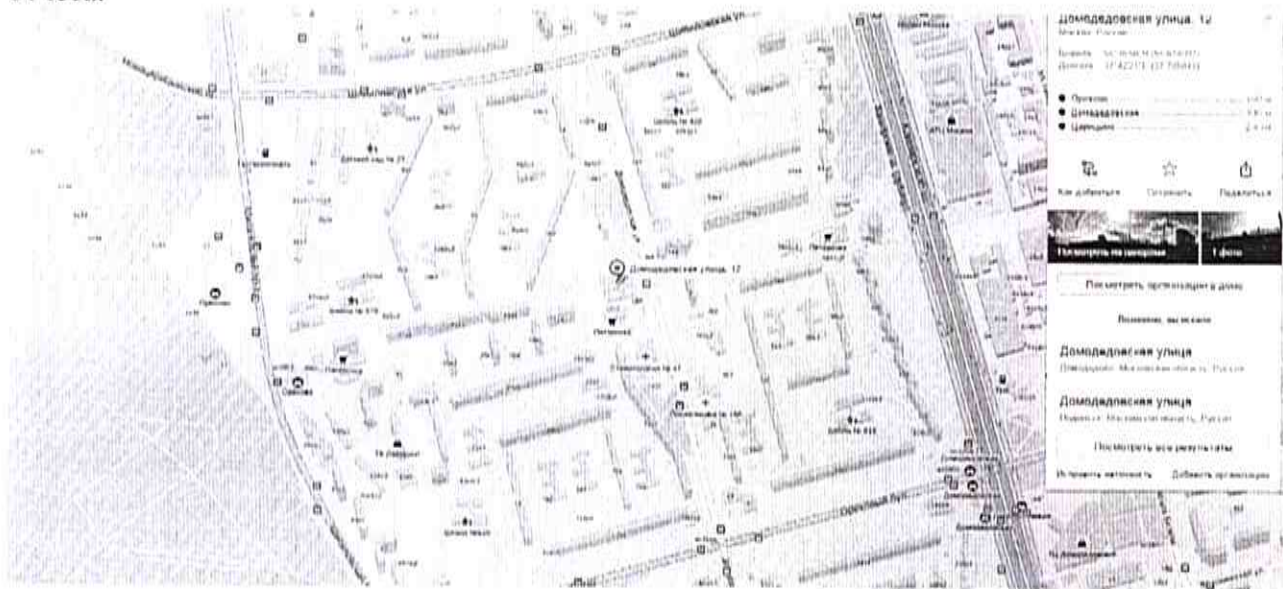
Обеспеченность общественным транспортом хорошая.

Транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную - 10 мин. пешком от метро. Ближайшая станция метро: «Орехово».

Ближайшие крупные транспортные магистрали: Каширское шоссе.

Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Месторасположение Объекта, с указанием на карте, представлено ниже по тексту отчета.



4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР

04.12.2015г. Оценщиком был проведен визуальный осмотр Объекта оценки, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Согласно документам, предоставленным Заказчиком:

Здание 1 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-079).

Собственность права Владельца регламентированы: Свидетельством о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26.06.2007г. (Здание 1).

Здание 2 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-081).

Собственность права Владельца регламентированы: Свидетельством о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26.06.2007г. (Здание 2).

Копии документов представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

Земельный участок с кадастровым номером 77:05:11002:101, общей площадью 6 386 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, на котором расположен объект недвижимости (Здание 1), входящий в состав Объекта оценки, закреплен на праве собственности за г.Москва, ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» владеет участком кадастровый

№77:05:11002:101 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.2003 г. (Землеустроительное дело №05019149).

Земельный участок с кадастровым номером 77:05:11002:107, общей площадью 609 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2, на котором расположен объект недвижимости (Здание 2), входящий в состав Объекта оценки, закреплен на праве собственности за г.Москва. ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» владеет участком кадастровый №77:05:11002:107 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.2010г.

Копии Договоров о предоставлении участков в пользование на условиях долгосрочной аренды представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена, исходя из права собственности на оцениваемое недвижимое имущество, и имущество свободно от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенными на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

5.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2015г.

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев.

Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно. Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный. Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства. С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года.

В октябре, по оценке Минэкономразвития России, рост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих продолжился второй месяц подряд после сокращения в августе (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,1%). Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,3%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в октябре замедлилось (сентябрь – -0,8%, октябрь – -0,2%). В обрабатывающих производствах динамика стабилизировалась (сентябрь – 0,4%, октябрь – 0,0%).

В отраслях инвестиционного спроса в октябре восстановился рост производства машин и оборудования, продолжился в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве транспортных средств и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, продолжился в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство кокса и нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

По виду деятельности «Строительство» восстановился положительный тренд с исключением сезонного фактора – прирост, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,6% к предыдущему месяцу. Учитывая, что Росстат уточнил помесечную годовую динамику за 2014 и 2015 годы, Минэкономразвития России скорректировало помесечную сезонно очищенную динамику за указанный период.

Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента. 4 Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности снизилось в октябре на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем, который показал высокий темп прироста (1,7%).

Третий месяц подряд наблюдается ускорение темпов снижения динамики оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки. В октябре она снизилась на 1,2% к

сентябрю 2015 года. По платным услугам населению, после некоторой стабилизации в сентябре, в октябре снижение вновь усилилось и составило с учетом сезонной корректировки 0,3 процента. Как и ожидалось, уровень безработицы в октябре показал незначительный рост до 5,6 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре).

Экспорт товаров в октябре 2015 г., по оценке, составил 26,8 млрд. долл. США (64,6% к октябрю 2014 г. и 101,7% к сентябрю 2015 года).

Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 16,8 млрд. долл. США (62,7% к октябрю 2014 г. и 100,5% к сентябрю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2015 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента.

В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%).

Таблица 5-1
Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год		изм. к окт. 2014 г. в % (с учетом сезонной корректировки)
	окт.	сентяб. к окт.	окт.	сентяб. к окт.	
ВВП ¹⁾	100,6	100,7	96,3	96,3	0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	107,1	100,6	106,7	111,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,9	101,7	96,3	96,4	96,7
Объем промышленного производства ⁴⁾	103,6	102,8	94,6	94,1	94,7
Индекс промышленной продукции сельского хозяйства	88,1	103,8	104,0	107,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	99,2	97,7	94,4	94,8 ⁵⁾	94,5 ⁶⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,5	97,4	87,0	92,1	89,7
Ввод в действие жилых домов	118,4	123,3	94,4	87,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	102,1	100,4	96,0	94,4 ⁸⁾	96,5 ⁹⁾
Реальная заработная плата работников организаций	100,6	102,2	89,6	86,1 ¹⁰⁾	86,7 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	22439	21666	22911	23240 ¹²⁾	23044 ¹³⁾
Уровень безработицы в экономически активном населении	5,1		5,2	5,8 ¹⁴⁾	5,6
Оборот розничной торговли	101,7	103,4	89,6	88,3	91,3
Объем платных услуг населению	101,7	101,2	97,5 ¹⁵⁾	97,1 ¹⁶⁾	98,1 ¹⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	423,6	26,4	26,8 ¹⁸⁾	286,8 ¹⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,8	390,4	16,8	16,8 ²⁰⁾	160,6 ²¹⁾
Средняя цена на нефть Urals, долл. США/баррель	86,4	103,0	46,7	46,8	53,6

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Сентябрь, октябрь – в % к соответствующему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс промышленного производства по видам деятельности: «Обрабатывающая промышленность», «Энергетика и теплота», «Сельское хозяйство, охота и рыболовство».

⁴⁾ Индекс промышленного производства, «Обрабатывающая промышленность», «Энергетика и теплота», «Сельское хозяйство, охота и рыболовство».

⁵⁾ С учетом сезонной корректировки.

⁶⁾ Оценка Росстата.

⁷⁾ Предварительные данные.

⁸⁾ Без учета октябрьских данных.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6804fb45-36e2-4281-8c71-f83dfe49c17b/Мониторинг+живарь-октябрь+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6804fb45-36e2-4281-8c71-f83dfe49c17b>

5.1.2. Инвестиционный рынок недвижимости

В 3-м квартале 2015 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России сократился на 38% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 641 млн. долл. Показатель в целом за девять месяцев превысил 1,7 млрд. долл., продемонстрировав снижение по отношению к результату трех кварталов 2014 года на 35%.

Объемы инвестиционных сделок за 3-й квартал и девяти месяцев в целом являются самыми низкими среди показателей аналогичных периодов за последнее десятилетие. В частности, итоги июля-сентября 2015 года на 15% ниже результата трех кварталов 2009 года, пикового периода мирового финансового кризиса.

Традиционно основная инвестиционная активность концентрировалась в Москве или вблизи нее – только 12% подобных транзакций было закрыто в Санкт-Петербурге,

остальные пришлось на столичный регион. Стоит отметить, что на рынке наблюдается высокий интерес со стороны иностранных инвесторов – с их участием прошло 44% от общего числа сделок в 3-м квартале; при этом транзакции с участием зарубежного капитала проходили в офисном и складском сегментах.

Прогнозы

- ✦ В офисном сегменте прогнозируется снижение девелоперской активности: заморозка текущих проектов или пересмотр реализуемых проектов с уменьшением общей площади проектов, реконцепции объектов; проекты, реализация которых еще не началась, будут отложены.
- ✦ В торговом сегменте ожидается наступление определенности для основных игроков рынка в отношении развития в ближайшие годы: это или стагнация на фоне ухудшающейся финансово-экономической ситуации, или поступательное возобновление дальнейшего роста. С высокой вероятностью программы развития и планы по девелопменту новых проектов будут пересмотрены в сторону сокращения и/или уменьшения площадей.
- ✦ Уровень вакансий: уровень вакантных площадей как в торговых центрах, так и в сегменте street retail продолжит расти за счет сокращения программ развития торговых операторов и ухода с российского рынка наименее успешных сетей. Торговые операторы будут пересматривать текущий портфель магазинов и отказываться от наименее рентабельных.

Источник: <http://www.logistika-prim.ru/press-releases/obem-investicionnyh-sdelok-na-rossijskom-rynke-nedvizhimosti-v-3-m-kvartale-2015-goda>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Здание 1 (г.Москва, ул.Домодедовская, д.12), общей площадью 3 886 кв.м, входящее в состав Объекта оценки, используется в качестве торгового центра. Здание 2 (г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2) общей площадью 259,7 кв.м, входящее в состав Объекта оценки, на дату оценки не используется. В соответствии с Договором аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. сдан в аренду для осуществления деятельности по организации розничной торговли.

Земельные участки, имеющие адресный ориентир: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12 и вл.12, стр.2, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости, предоставлен на условиях долгосрочной аренды для целей эксплуатации существующих зданий магазина в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что оцениваемые объекты следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор для рынка торговой недвижимости.

5.3. ОБЗОР РЫНКА ТРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные события и тенденции развития

С 1 июля 2015 г. введен новый налог - торговый сбор (глава 33 НК РФ «Торговый сбор» была введена Федеральным законом от 29.11.2014 г. № 382-ФЗ и состоит из 9 статей (с 410 по 418)), величина которого зависит исключительно от площади торгового зала. Введение налога может оказать негативное влияние на деятельность среднего и малого бизнеса. Сейчас торговый сбор ввели только в Москве. В Санкт-Петербурге власти рассматривают возможность установить сбор только в 2016 г.

В III квартале 2015 г. федеральное Министерство промышленности и торговли совместно с Национальной ассоциацией сетевой торговли разработали проект изменений для Гражданского кодекса, предусматривающий запрет на взимание с торговых сетей ставок аренды в иностранной валюте. Запрет распространяется на выплаты ставки аренды в валюте, а также на сопутствующие расходы торговых сетей, такие как эксплуатационные расходы, обслуживание, маркетинговые сборы.

Спрос на торговые помещения в III квартале 2015 г. по-прежнему сохранялся на низком уровне. Большинство арендаторов предпочитали действующие ТЦ/ТРЦ вновь открывшимся.

Большинство договоров аренды по-прежнему заключались на индивидуальных условиях, собственники торговых объектов и торговые операторы искали взаимовыгодные условия для сотрудничества. Ставки аренды, номинируемые в рублях, несколько возросли относительно II квартала 2015 г. Тем не менее, по итогам III квартала 2015 г. ставки аренды в рублях все еще существенно ниже по сравнению с декабрем 2014 г.

Таблица 5-2

Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближайшего Подмосковья. III квартал 2015 г.

Основные показатели	Значения показателей
Объем площадей на начало 2015 г., млн кв.м GBA (GLA)	9,535-9,935 (4,790-5,390)
Прирост площадей за III квартал 2015 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	156,7 (96,8)
Прирост площадей за I-III кварталы 2015 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	934,7 (434,2)
Объем площадей по итогам III квартала 2015 г., млн кв.м GBA (GLA)	10,470-10,870 (5,224-5,824)
Уровень вакансий, %	10
Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов)	5700-165 000
Ставки операционных расходов, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3500-10 000
Ставки капитализации, %	10,5-11,5

Девелоперская активность

В I полугодии 2015 г. были открыты 6 торговых центров общей площадью 778 тыс. кв.м, торговой - 337,4 тыс. кв.м. В I квартале 2015 г. был открыт рекордный объем новых торговых площадей за всю историю рынка - 239,4 тыс. кв.м (GLA) - 55% торговых площадей от объема ввода за первые 9 месяцев 2015 г.

В III квартале 2015 г. также были открыты 6 торговых объектов общей площадью 156,7 тыс. кв.м, торговой - 96,8 тыс. кв.м. Состоялось техническое открытие ТРЦ «РИО Румянцево» общей площадью 70 тыс. кв.м, торговой - 45,5 тыс. кв.м, где был открыт гипермаркет сети «Лента». Была открыта И очередь Vnukovo Outlet Village (GBA - 17,8 тыс. кв.м, GLA - 10,3 тыс. кв.м).

Среди небольших торговых центров районного формата в Москве был открыт ТЦ «ОДА», якорным арендатором которого является супермаркет «Виктория». В Московской области в сентябре 2015 г. был открыт специализированный ТЦ (продажа техники и товаров для активного отдыха) - ТЦ «Формула X» общей площадью 33,2 тыс. кв.м (GLA - 18 тыс. кв.м).

Таким образом, за I-III кварталы 2015 г. были открыты 12 торговых центров суммарной общей площадью 934,7 тыс. кв.м, торговой - 434,2 тыс. кв.м. Стоит отметить, что прирост торговых площадей за I-III кварталы 2015 г. снизился относительно прироста за аналогичный период 2014 г.: показатель GBA снизился на 35%, GLA - на 23%.

Большинство объектов, открытых в 2015 г., были запланированы к открытию еще в 2014 г., среди таких объектов ТРЦ «Центральный Детский магазин на Лубянке», ТРЦ «Кунцево Плаза». Большинство объектов, открытых в I-III кварталах 2015 г. на момент открытия функционировали не в полной мере, в среднем на момент открытия работали порядка 30-40% арендаторов. Практически все открытые и запланированные к открытию торговые центры расположены в районах, удаленных от центра Москвы, за исключением «Центрального детского магазина на Лубянке».

Общий объем качественных торговых площадей Москвы и ближайшего Подмосковья по итогам III квартала 2015 г. составил порядка 10,470-10,870 млн кв.м (GBA) и порядка 5,224-5,824 млн кв.м (GLA).

Уровень обеспеченности качественными торговыми площадями в Москве практически не изменился, по различным оценкам, составив порядка 420-470 кв.м/1000 жителей.

В III квартале 2015 г. было анонсировано небольшое количество крупных торговых объектов, среди которых строительство первого ТРЦ сети Oz Mall компании Optima Development на территории бывшего завода «Москвич», компания IKEA подписала соглашение о сотрудничестве с Правительством Москвы в возведении в ближайшие годы трех новых гипермаркетов с дорожной и социальной инфраструктурой. Также до конца 2016 г. запланировано начать строительство II очереди агрокластера «Фуд-сити».

Девелоперы продолжили переносить сроки открытия объектов. Так, на 2016 г. были перенесены открытия: ТРЦ «Галерея Кутузовский» и торговой галереи в МФК Evolution Tower, ТРЦ «Рига Молл», ТРЦ «Бутово Молл», ТРЦ «Полежаевский», ТРЦ на Рязанском просп., МФК «Смоленский Пассаж-2», ранее запланированные до конца 2015 г.

Деловая активность

Снижение реальных доходов населения привело к переключению покупателей на товары более дешевых брендов и к стремлению сокращать расходы и откладывать сбережения. Стоит отметить, что стремление к экономии затронуло и потребление товаров первой необходимости. На фоне сокращения платежеспособного спроса происходит снижение оборотов розничной торговли. Повышенная волатильность рубля ограничивает возможности планирования бизнеса. Кроме того, ослабление рубля стало причиной новой волны роста потребительских цен.

В торговых центрах Москвы сохранилась тенденция к снижению посещаемости торговых центров по сравнению с 2014 г. Стоит отметить, что в I полугодии 2015 г. снижение посещаемости коснулось крупных торговых и торгово-развлекательных центров площадью более 40 тыс. кв.м, для которых появились трудности в удержании трафика посетителей в результате снижения расходов потребителей на крупные покупки и развлечения; посещаемость малоформатных торговых центров оставалась на достаточно высоком уровне.

В III квартале 2015 г. снижение посещаемости коснулось и торговых центров площадью менее 40 тыс. кв.м, в том числе ТЦ районного формата.

Снижение трафика в крупноформатных торговых центрах, по данным CBRE, составило в среднем порядка 10-15% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.

Чистый объем поглощения в III квартале 2015 г., по данным CBRE, снизился до 4,1 тыс. кв.м. Наиболее востребованы торговые помещения с отделкой, полностью готовые к въезду.

В III квартале 2015 г. наиболее устойчиво продолжали развиваться крупные продуктовые сети, которые, по данным CBRE, демонстрировали рост выручки на 10-30% (за счет открытия новых торговых точек).

Наименее устойчивое положение занимают ритейлеры профилей одежда и обувь, особенно в ценовом сегменте «выше среднего».

Возможность выбора торговых площадей в различных районах Москвы по достаточно выгодным коммерческим условиям способствует появлению новых брендов на рынке как иностранного происхождения, так и из регионов России. Также появляются новые форматы торговых точек, открываются авторские монобутики, розничные магазины ин-тернет-сетей.

Среди новых российских брендов в Москве состоялось открытие нового супермаркета «Небо» ГК «Сапсан» и нового формата супермаркетов - клубмаркета «Смартори» компании ООО «Столичная торговая компания». Среди новых форматов также были открыты розничные магазины интернет-сетей KupiVip (открылся в ТЦ «Гагаринский») и сети Wikimart. Melon Fashion Group приняла решение о реконцепции магазинов бренда befree для перевода бренда в категорию mainstream (органическая одежда).

Бренд Gloria Jeans будет расширять площади магазинов. В сентябре 2015 г. в ТРЦ «АвиаПарк» был открыт самый большой магазин сети H&M в России, площадь которого составляет порядка 4,8 тыс. кв.м.

После открытия ТРЦ «ЦДМ на Лубянке» в Москве отмечалась повышенная активность операторов профиля детских товаров. Так, с начала 2015 г. в Москве впервые были открыты магазины 8 новых детских брендов, такие, как H&M Kid's, Bimbus, Brums, Orchestra, Original Marines, Silver Cross, Mafrat и Rookie.

Несмотря на нестабильную экономическую ситуацию, количество новых иностранных брендов, вышедших на российский рынок в 2015 г., осталось на уровне 2014 г., так с начала года в России открыли первые торговые точки более 40 иностранных операторов, из которых 20 брендов открыли первые магазины в III квартале 2015 г. В торговых центрах Москвы были открыты 17 магазинов новых иностранных брендов.

В III квартале планы по открытию первых магазинов в Москве анонсировали 4 бренда. В итоге, до конца 2015 г. на рынок может выйти еще порядка 7-8 новых международных брендов.

Некоторые бренды в действующих неблагоприятных условиях объявили об уходе с российского рынка: испанская марка одежды Desigual, американский бренд одежды American Eagle Outfitter. Всего с начала года с рынка ушли 6 международных брендов.

Вакантность

Доля вакантных площадей в III квартале 2015 г. незначительно возросла, в результате увеличения объема предложения на фоне низкого уровня спроса, и по итогам квартала в среднем по рынку составила порядка 10%. Стоит отметить, что открытый в III квартале ТРЦ «РИО Румянцев» на момент открытия был заполнен всего лишь на 18%.

В целом по рынку уровень свободных торговых площадей достигает рекордных показателей. При этом важно отметить, что 10% вакантных площадей сегодня и аналогичное значение показателя прошлых лет в абсолютных цифрах существенно отличаются. Так, если предыдущий рекорд в 7% в 2009 г. давал около 200 тыс. кв.м свободных площадей, то текущие 10%, по оценкам Knight Frank, - это порядка 500 тыс. кв.м.

Некоторые торговые операторы стремятся занимать освободившиеся торговые площади в наиболее успешных торговых центрах, несмотря на высокие ставки, чем в недавно открывшихся; некоторые, наоборот, в новых торговых центрах, открытых в 2014-2015 гг., что связано с возможностью заключить более выгодные договоры. В результате, заполняемость большинства крупных ТРЦ, открывшихся за последний год с заполняемостью 20-40%, по итогам III квартала 2015 г. составила более 60%.

Лидерами по заполняемости торговых площадей в III квартале 2015 г., по данным Магазинов Магазинов, среди торговых центров, открытых с 2014 г., стали ТРЦ Mari (+26%), «Авиапарк» (+14%), «Центральный детский магазин на Лубянке» (+11%) и Columbus (+4%).

Для заполнения вакантных площадей девелоперы и собственники привлекают временных арендаторов, крупных рестораторов и увеличивают площади под развлекательную составляющую, проводят выставки. Например, торговая мультибрендовая ярмарка «Аквариум Маркет» площадью 590 кв.м была открыта в новом ТРЦ «Водный». Стоит отметить, что на начало ноября 2015 г. в ТРЦ «Водный» сдано в аренду порядка 94% торговых площадей, при этом функционируют 86% арендаторов.

Коммерческие условия

В III квартале 2015 г. по-прежнему в большинстве договоров аренды ставки номинированы в рублях. Особенно о переходе на оплату аренды в рублях настаивают торговые операторы профилей DIY и продуктовые гипермаркеты. Так, на ставки аренды в рублях, по данным CBRE, перешли порядка 75-80% торговых операторов, при этом исчисление рублевой ставки в 70% случаев осуществляется в виде процента от товарооборота.

Ставки аренды, номинируемые в рублях, несколько возросли относительно II квартала 2015 г. Тем не менее, по итогам III квартала, ставки аренды в рублях все еще существенно ниже по сравнению с концом 2014 г.

Ставки аренды в долларах США снизились, при этом в большей мере для операторов торговой галереи. Так, по данным CBRE, прайм ставка аренды в III квартале 2015 г. составила \$1650/кв.м/год, снизившись на 3% по сравнению со II кварталом 2015.

В целом, ставка аренды зависит от различных факторов, к примеру, от платы аренды в качестве процента от товарооборота, от профиля компании и занимаемой площади, при этом в договоре может быть зафиксирована нижняя граница, а в некоторых случаях и верхняя граница арендного платежа.

В том случае, если по итогам расчетного периода арендный платеж, зависящий от товарооборота, оказывается меньше или больше фиксированной границы, которая номинируется в рублях или условных единицах, стороны рассчитываются по схеме «арендный платеж – верхняя/нижняя граница диапазона» (данные Knight Frank).

Стоит отметить, что соглашение о фиксации курса в условных единицах (порядка 50-60 руб./у.е), как правило, заключается на квартал или на полгода, а в новых проектах - на более длительные сроки.

Среди дополнительных условий для операторов могут быть скидки от собственников или управляющих компаний на первый год аренды, а в некоторых случаях - на первые 2 или 3 года. При этом, при пересмотре условий аренды в сторону значительного понижения ставок, владельцы объектов стараются заключать краткосрочные договоры аренды либо предусматривать изменения коммерческих условий по истечении 1-3 лет. При заключении дополнительных соглашений в рамках действующих договоров аренды их срок действия составляет, как правило, 3-6 мес.

При высокой доли вакансий в торговом центре (как правило, более 20%), по данным Knight Frank, операторы выплачивают 80% от общей суммы начисленного арендного платежа. При доле вакансий на уровне более 50% операторы могут выплачивать 50% от суммы начисленного платежа.

В проектах со ставками в иностранной валюте собственники, как правило, предоставляют для арендаторов скидки в размере 15-20%. Кроме того, остается актуальным:

- использование ставки *step-rent* (низкая ставка в первый год с дальнейшим ежегодным повышением, как правило, на протяжении 3 лет, до достижения объектом заявленного уровня посещаемости).

- *CAP* - ставка с ограничением в форме процента от товарооборота: выплачивается меньшее из фиксированной ставки и платы в форме процента от товарооборота.

Срок действия договора зависит от профиля арендатора. Так, для «якорных» арендаторов, преимущественно профилей продуктовых и *DIY* гипермаркетов, в большинстве случаев подписываются долгосрочные договоры, сроком более 15-20 лет. Согласно данным CBRE, небольшие по площади «якорные» арендаторы, такие, как магазины спортивных товаров, одежды, обуви, занимающие площади порядка 1,5-2 тыс. кв.м, как правило, заключают договоры на 10-15 лет. Срок действия договора для представителей торговой галереи составляет 5-7 лет.

5.4. Выводы

Спрос на торговые помещения в III квартале 2015 г. по-прежнему сохранялся на низком уровне. Большинство арендаторов предпочитали действующие ТЦ/ТРЦ вновь открывшимся.

Большинство договоров аренды по-прежнему заключались на индивидуальных условиях, собственники торговых объектов и торговые операторы искали взаимовыгодные условия для сотрудничества. Ставки аренды, номинируемые в рублях, несколько возросли относительно II квартала 2015 г. Тем не менее, по итогам III квартала 2015 г. ставки аренды в рублях все еще существенно ниже по сравнению с декабрем 2014 г.

Доля вакантных площадей в III квартале 2015 г. незначительно возросла, в результате увеличения объема предложения на фоне низкого уровня спроса, и по итогам квартала в среднем по рынку составила порядка 10%.

Источник: ИАБ рынка недвижимости № 248, ноябрь 2015 г.

5.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость торговых зданий и помещений, относятся:

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-25%;

3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. На основании данных, полученных от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, «Миэль - Коммерческая недвижимость» (г.Москва, ул.Николоямская, д.40, стр.1 +7(495) 775 7555), наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта, за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 5%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 21%;
8. Также в качестве ценообразующих факторов для торговой недвижимости нужно выделить особые условия, которые встречаются не у всех объектов недвижимости торгового назначения и их невозможно выделить в какую то особую группу, но они имеют место на рынке торговой недвижимости и влияют на стоимость и величину арендной ставки. К таким особым условиям можно отнести: отдельная входная группа, наличие витринных окон и др.
 - наличие витринных окон. Торговые помещения, имеющие витринные окна оцениваются дороже. Увеличение стоимости объекта за счет наличия витринных окон составляет 10-25%.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

6.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

6.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют жилые здания. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 6-1

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	+	-
Юридическая допустимость	+	-
Экономическая целесообразность	+	-
Максимальная стоимость	+	-

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- ✓ варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта торгового назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- ✓ карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- ✓ акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;
- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта торгового назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве торговой недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *торговой недвижимости, т.е. текущее использование.*

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К РАСЧЕТУ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем отчете определению подлежит рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством 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.

(Ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При проведении оценки оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки, в рамках применения каждого из подходов.

7.1. Основные принципы подходов к расчету рыночной стоимости

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект имущества больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Затратный подход в основном используется в сфере страхования, для налогообложения, в случаях оценки специализированного имущества, а также при определении рыночной стоимости имущества на недостаточно развитых и емких рынках, где затруднительно подобрать сопоставимые объекты и надежные данные по сделкам продаж аналогов отсутствуют. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает имущество в ожидании получения в будущем доходов от его эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Сравнительный подход моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку. Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта. Данный подход наиболее применим для объектов недвижимости, которые имеют развитый первичный и вторичный рынок, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации.

7.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В данном случае, расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов проводился двумя подходами: *доходным подходом и сравнительным подходом*.

Данные подходы являются наиболее объективными и адекватными при оценке рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости. Где доходный подход основан на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем текущая стоимость будущих расходов от его использования, а расчет сравнительным подходом проводится на основании рыночных данных по уже проведенным сделкам или текущим предложениям на продажу нежилых помещений.

Здесь следует отметить следующие моменты:

- ✓ Расчет рыночной стоимости с применением *доходного подхода* может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации доходов или в результате анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов. Метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт и реконструкцию. При оценке методом дисконтирования денежных потоков наличности отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

Здесь необходимо отметить, что на дату оценки по оцениваемым объектам недвижимости, входящим в состав Объекта оценки, заключены долгосрочные договора аренды до 2018г. Объекты недвижимости используются наиболее эффективным образом, значительного изменения чистого дохода во времени не предполагается, т.е. доход предполагается стабильным и равновеликим. Учитывая вышесказанное, расчет рыночной стоимости доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

- ✓ Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости сравнительным подходом проводится с применением *метода сравнительного анализа продаж*, который базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Применение данного метода обусловлено наличием достаточного объема достоверной рыночной информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами исследуемого, необходимой для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом в данном случае не применялся. В рамках затратного подхода к оценке, рыночная стоимость недвижимого имущества складывается из рыночных стоимостей его составляющих, земельный участок и улучшения, расположенные на нем – здания, сооружения, передаточные устройства. Стоимость, рассчитанная затратным подходом, отражает необходимые фактические затраты на строительство объекта недвижимости, что не всегда является эквивалентом его рыночной стоимости, так как нет прямой зависимости между затратами и полезностью. Затратный подход при развитом рынке не жилой недвижимости не отражает в полной мере состояние рынка. Он обладает определенной инерцией и не так оперативно реагирует на изменение рыночной ситуации где, как указывалось выше, основную роль играет спрос и предложение. К тому же, необходимо отметить, что одной из существенных составляющих стоимости объекта недвижимости является стоимость прав на земельный участок, на котором он расположен. Возможность достоверно определить стоимость земельного участка отсутствует в силу непрозрачности рынка земельных участков под коммерцию в г.Москве и, следовательно, отсутствия достоверной информации в необходимом количестве для проведения качественного анализа и расчета стоимости участка в рамках затратного подхода. Метод выделения и метод остатка, которые могли бы быть использованы для определения стоимости прав на земельный участок, в свою очередь не повышают достоверность полученных результатов, поскольку фактически дублируют результаты

доходного и сравнительного подходов. Затратный подход при развитом рынке нежилой недвижимости не отражает в полной мере состояние рынка, он обладает определенной инерцией и не так оперативно реагирует на изменение рыночной ситуации где, как указывалось выше, основную роль играет спрос и предложение.

7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

7.3.1. Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет рыночной стоимости доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому расчетному периоду;
2. Определение ставки капитализации;
3. Определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

- ✓ чем выше размер дохода, тем лучше;
- ✓ чем выше надежность получения дохода, тем лучше;
- ✓ чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов. Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где A – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;

S – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Самый простой, самый быстрый и самый точный способ определения *ставки капитализации* (R) – с помощью рыночных данных, т.е. непосредственно по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая

капитализация). Т.е. предполагается, что все участники рынка являются рациональными субъектами, а рыночные цены купли-продажи/аренды недвижимости отражают всю известную значимую информацию. При недостаточности или отсутствии рыночных данных ставка капитализации применительно к недвижимости рассчитывается путем суммирования (кумулятивного построения), согласно которому, ставка капитализации является суммой *ставки дохода на инвестиции* (безрисковой ставки, поправок на риск, низкую ликвидность, компенсации за управление инвестициями) и *нормы возврата инвестиций*.

7.3.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки сданы в долгосрочную аренду, сроком до 2018г., под использование в качестве торговых помещений.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта, так как ценообразование на рынке аренды площадей в торговых центрах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции ТЦ набор арендаторов, что может приводить к существенному отличию ставок аренды между теми арендаторами в которых ТЦ заинтересован с точки зрения привлечения потока посетителей и которые не являются таковыми.

Согласно Договорам аренды оцениваемых объектов недвижимости:

- объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».
- объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

Условия по данным Договорам аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г. и №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. следующие:

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 3 886,0 кв.м (Здание 1) – **131 356 у.е. в месяц, без учета НДС.**

Условная единица рассчитывается по следующей формуле:

$$1 \text{ у.е.} = \text{МАКС} (K_{\text{Евро}}; \text{Доллар}),$$

где:

МАКС - максимальное значение;

$K_{\text{Евро}}$ - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

$K_{\text{Доллар}}$ - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

В случае если на дату платежа курс Евро или курс Доллара США составляет менее 34 рублей, то условная единица принимается равной 34,0 рубля.

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 259,7 кв.м (Здание 2) – **4 237,29 у.е. в месяц, без учета НДС.**

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС
- ✓ - коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
- ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
- ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- ✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- ✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;

- ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенной на ней имущества, возмещение страховых премий (страховых взносов).

Указанные арендные ставки были проанализированы на соответствие рыночным данным на момент проведения оценки.

Учитывая выше сказанное, для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в составе объектов недвижимости Здание 1 и Здание 2 были приняты следующие арендные ставки:

Таблица 7-1

Здание 1	
Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №ДЦА-24 от 08.08.2008г., без учета НДС и операционных расходов	131 356 у.е. в месяц
Кур ЦБ РФ на дату оценки	
	\$1 67,7691р.
	€1 71,7404р.
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение	71,7404р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	9 423 532р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год	113 082 384р.
Общая площадь, кв.м	3 886,00
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	29 100р.

Таблица 7-2

Здание 2	
Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г., без учета НДС и операционных расходов	4 237,29 у.е. в месяц
Кур ЦБ РФ на дату оценки	
	\$1 67,7691р.
	€1 71,7404р.
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение	71,7404р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	303 985р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год	3 647 820р.
Общая площадь, кв.м	259,70
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	14 046р.

7.3.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлены ниже в таблице.

Таблица 7-3

Здание 1	
Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	3 886,00
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	131 356
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	9 423 532р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	113 082 384р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	29 100р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	113 082 384р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	113 082 384р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются

	дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	113 082 384р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,5%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	983 325 078р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	983 325 078р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	1 160 323 592р.

Расчеты оценщика

Таблица 7-4

Здание 2	
Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	259,70
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	4 237,29
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	303 985р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	3 647 820р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	14 046р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	3 647 820р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	3 647 820р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы, руб./кв.м/год	Оплачиваются дополнительно
Чистый операционный доход, руб./год	3 647 820р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,5%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	31 720 174р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	31 720 174р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	37 429 805р.

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый доход за оцениваемые объекты недвижимости определен как произведение величины арендной ставки на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка торговых помещений оцениваемых объектов недвижимости, сдаваемая в аренду, согласно действующим долгосрочным договорам аренды.

Учитывая данное обстоятельство, действительный валовый доход в данном случае совпадает с потенциальным валовым доходом.

Величина арендных ставок за торговые помещения определена без учета операционных расходов. Согласно действующим договорам аренды операционные расходы

оплачиваются арендатором дополнительно, сверх установленной арендной платы. Таким образом, действительный валовый доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в информационно аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №248, ноябрь 2015г. Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,5-11,5%. Учитывая местоположение Объекта оценки, для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере верхнего значения указанного диапазона – 11,5%.

Резюме:

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемых объектов, определенная доходным подходом, с учетом НДС составляет: - 1 160 323 592 руб. - здание 1; 37 429 805 руб. - здание 2.

7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимости сравнительным подходом проводится методом сравнительного анализа продаж.

7.4.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i-го объекта-аналога;

W_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i-го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i-го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i-го объекта-аналога по j-му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по купле-продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесением поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости.
- ✓ согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

7.4.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с объектом исследования. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину стоимости влияют следующие факторы:

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| ✓ условия реализации; | ✓ фактическое состояние здания; |
| ✓ дата предложения; | ✓ фактическое состояние помещений; |
| ✓ местоположение; | ✓ коммуникации; |
| ✓ функциональное назначение; | ✓ парковка. |
| ✓ общая площадь; | |

Рынок торговой недвижимости г.Москвы на дату определения рыночной стоимости Объекта оценки находился в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблицах 7-9 и 7-10*.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м помещений, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

7.4.3. Обоснование вводимых корректировок

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми объектами недвижимости, проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что цены предложения выбранных объектов-аналогов включают НДС. Корректировка не вводилась. Рыночная стоимость объектов недвижимости была получена с учетом НДС.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 17, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2015 г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 9%-13%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – 11%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемых объектов недвижимости. Для учета

данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса В в г.Москве (12 000-30 000 руб./кв.м/год), полученной из анализа рынка недвижимости (информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №248, ноябрь 2015г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/news/104278.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

- ✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

В результате проведенных расчетов, величина корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

Таблица 7-5

Станции метрополитена	Нормированная средняя арендная ставка, \$/кв.м/год	Величина корректировки на местоположение, %
Орехово	\$198	0%
Шипиловская	\$193	3%
Домодедовская	\$198	0%
Царицыно	\$196	1%
Красногвардейская	\$193	3%

Расчеты оценщика

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости (Здание 1). Введение корректировки не требуется. Объект оценки – здание 2 не имеет выхода на красную линию. Величина корректировки на данный фактор для Объекта оценки (Здание 2) принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014г. (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 7-6

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,79. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 21%.

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемых объектов недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014г.

Таблица 7-7

Площадь, кв.м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние здания.

По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечания: фактическое состояние зданий выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

Для объекта недвижимости (Здание 1). По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Для объекта недвижимости (Здание 2). По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги не совпадают с состоянием оцениваемых помещений.

Примечания: фактическое состояние помещений выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Величина корректировки на данный фактор принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014г. (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 7-8

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение арендной ставки объекта, требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,80. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 20%.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми объектами недвижимости. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на парковку. 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. Исходя из анализа рынка, увеличение стоимости, за счет улучшений в виде наличия парковки, увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%.

Объект оценки (Здание 1) и объекты – аналоги имеют организованную парковку. Корректировка не применялась.

Объект оценки (здание 2) имеет стихийную парковку. Объекты-аналоги имеют организованную парковку. В стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 5%.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины рыночной стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, в данном случае неприменим. В практике итоговая величина рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n - скорректированная стоимость объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки.

Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i}},$$

где i - номер объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведен в нижеследующих таблицах.

Объекты аналогии и их характеристики, принятые для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание 1). Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание 1), с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

Таблица 1

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
ИСТОЧНИК	х	http://www.siap.ru/sale/commercial/10058621/	http://www.siap.ru/sale/commercial/8612506/	http://www.siap.ru/sale/commercial/3707759/	http://www.siap.ru/sale/commercial/10841333/
АДРЕС	г. Москва, ул. Домодедовская, д.12	г. Москва, ул. Мухоморова, 13А	г. Москва, Ореховый бульвар, 14, к. 1А	г. Москва, ул. Каспийская, 12, к. 1	г. Москва, ул. Кустанайская, 10А
ЦЕНА		85 173 922р.	724 972 336р.	165 000 000р.	162 999 564р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	х	194 906р.	262 576р.	140 665р.	190 866р.
НДС		включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		194 906р.	262 576р.	140 665р.	190 866р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-11%	-11%	-11%	-11%
ПОПРАВКА	х	-21 440р.	-28 883р.	-15 473р.	-20 995р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		173 466р.	233 693р.	125 192р.	169 871р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		173 466р.	233 693р.	125 192р.	169 871р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (близкая ст. метрополитена)	Орехово	Шинниковская	Домодедовская	Царицыно	Красногвардейская
ПОПРАВКА	х	3%	0%	1%	3%
ПОПРАВКА	х	5 204р.	0р.	1 252р.	5 096р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		178 670р.	233 693р.	126 444р.	174 967р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%

ООО «ЭКСО» ТПП РФ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
ПОПРАВКА СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		0р.	0р.	0р.	0р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	178 670р.	233 693р.	126 444р.	174 967р.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		178 670р.	233 693р.	126 444р.	174 967р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	3 886,0	437	2 761	1 173	854
ПОПРАВКА	х	-5%	0%	0%	-5%
ПОПРАВКА	х	-8 934р.	0р.	0р.	-8 748р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 736р.	233 693р.	126 444р.	166 219р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 736р.	233 693р.	126 444р.	166 219р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 736р.	233 693р.	126 444р.	166 219р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 736р.	233 693р.	126 444р.	166 219р.
ПАРКОВКА	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 736р.	233 693р.	126 444р.	166 219р.

ООО «ЭКСО» ТПШ РФ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>ЦЕНА</i> СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М. С УЧЕТОМ ПОПРАВОК. РУБ.	х	169 736р.	233 693р.	126 444р.	166 219р.
<i>Относительная поправка</i>	х	0,1825	0,1100	0,1189	0,1825
<i>Весовой коэффициент</i>	х	0,1925	0,3194	0,2955	0,1925
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м	176 677р.				
Рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	686 566 822р.	.			

Расчеты оценщика

Объекты аналогии и их характеристики, принятые для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание 2). Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание 2), с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
ИСТОЧНИК	х	http://www.siap.ru/sale/commercial/10058621/	http://www.siap.ru/sale/commercial/8612506/	http://www.siap.ru/sale/commercial/3707759/	http://www.siap.ru/sale/commercial/10841333/
АДРЕС	ул. Домодедовская, д.12, стр.2	г. Москва, ул. Мусы Джалиля, 13А	г. Москва, Ореховый бульвар, 14, к.1А	г. Москва, ул. Каспийская, 12, к.1	г. Москва, ул. Кустанайская, 10А
<i>ЦЕНА</i>		85 173 922р.	724 972 336р.	165 000 000р.	162 999 564р.
НДС	х	194 906р.	262 576р.	140 665р.	190 866р.
<i>ПОПРАВКА</i>		включен	включен	включен	включен
		0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>		0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		194 906р.	262 576р.	140 665р.	190 866р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>ПОПРАВКА</i>	х	-11%	-11%	-11%	-11%

ООО «ЭКСО» ТПН РФ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
ПОПРАВКА СКОРРЕКТИРОВАННА Я ЦЕНА	х	-21 440р.	-28 883р.	-15 473р.	-20 995р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННА Я ЦЕНА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена)	Орехово	Шинниковская	Домодедовская	Царицыно	Красносвардейская
ПОПРАВКА	х	3%	0%	1%	3%
ПОПРАВКА	х	5 204р.	0р.	1 252р.	5 096р.
СКОРРЕКТИРОВАННА Я ЦЕНА		178 670р.	233 693р.	126 444р.	174 967р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		-21%	-21%	-21%	-21%
ПОПРАВКА		-37 521р.	-49 076р.	-26 553р.	-36 743р.
СКОРРЕКТИРОВАННА Я ЦЕНА		141 149р.	184 617р.	99 891р.	138 224р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННА Я ЦЕНА		141 149р.	184 617р.	99 891р.	138 224р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	259,7	437	2 761	1 173	854
ПОПРАВКА	х	8%	14%	14%	8%
ПОПРАВКА	х	11 292р.	25 846р.	13 985р.	11 058р.
СКОРРЕКТИРОВАННА Я ЦЕНА		152 441р.	210 463р.	113 876р.	149 282р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

ООО «ЭКСО» ТПШ РФ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		152 441р.	210 463р.	113 876р.	149 282р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	требуется ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
ПОПРАВКА		-20%	-20%	-20%	-20%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		-30 488р.	-42 093р.	-22 775р.	-29 856р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		121 953р.	168 370р.	91 101р.	119 426р.
ПАРКОВКА	Стихийная	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА	х	-5%	-5%	-5%	-5%
ПОПРАВКА	х	-6 098р.	-8 419р.	-4 555р.	-5 971р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		115 855р.	159 951р.	86 546р.	113 455р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	х	115 855р.	159 951р.	86 546р.	113 455р.
СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКИ, РУБ.					
Относительная поправка	х	0,5749	0,4008	0,4126	0,3823
Весовой коэффициент	х	0,1876	0,2690	0,2613	0,2821
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м					
	119 381р.				

ООО «ЭКСО» ТПШ РФ

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	31 003 246р.				

Расчеты оценщика

Резюме:

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемых объектов оценки, определенная сравнительным подходом, с учетом НДС составляет: 686 566 822 руб. - здание 1; 31 003 246 руб. - здание 2.

7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Для получения итоговой рыночной стоимости Объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использованы два подхода – доходный и сравнительный и в рамках каждого из подходов использовался только один метод.

Доходный подход отражает ожидания потенциального инвестора, выражаемые в получении определенного потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости.

Сравнительный подход основывается на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Стоимость, определенная с использованием доходного подхода, превышает стоимость, определенную с использованием сравнительного подхода. Высокая стоимость, рассчитанная с использованием доходного подхода, обусловлена высокими арендными ставками согласно заключенным договорам аренды. В соответствии с условиями договоров аренды арендная ставка установлена в у.е, которая пересчитывается в рублевый эквивалент по курсу доллара США или Евро, установленным ЦБ РФ на дату платежа, в зависимости от того какой курс валюты больше.

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем доходному подходу присвоен меньший вес в размере 35%. Соответственно сравнительному подходу – 65%.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки и рыночной стоимости Объекта оценки представлены ниже в таблицах

Таблица 7-11

Здание 1			
Наименование подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 160 323 592р.	35%	406 113 000р.
Сравнительный подход	686 566 822р.	65%	446 268 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	852 381 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			722 356 779,66р.

Расчеты оценщика

Таблица 7-12

Здание 2			
Наименование подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	37 429 805р.	35%	13 100 000р.
Сравнительный подход	31 003 246р.	65%	20 152 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	33 252 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			28 179 661,02р.

Расчеты оценщика

Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 1) с учетом НДС, руб.	852 381 000р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 1) без учета НДС, руб.	722 356 779,66р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 2) с учетом НДС, руб.	33 252 000р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости (Здание 2) без учета НДС, руб.	28 179 661,02р.
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	885 633 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	750 536 440,68р.

Расчеты оценщика

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки в составе:

3. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (далее – Здание 1);
4. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (далее – Здание 2), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

885 633 000 (Восемьсот восемьдесят пять миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей

без учета НДС

750 536 440,68 (Семьсот пятьдесят миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей, 68 копеек

в том числе:

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, условный номер 27787 (Здание 1), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

852 381 000 (Восемьсот пятьдесят два миллиона триста восемьдесят одна тысяча) рублей

без учета НДС

722 356 779,66 (Семьсот двадцать два миллиона триста пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят девять) рублей, 66 копеек

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, условный номер 27788 (Здание 2), по состоянию на 04.12.2015г. составляет:

с учетом НДС

33 252 000 (Тридцать три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей

без учета НДС

28 179 661,02 (Двадцать восемь миллионов сто семьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль, 02 копейки

Примечание: «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик I категории

Ю.В. Сафонов

Генеральный директор

Н.К. Шелепнев