

Аудит, оценка, консультации

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

ОТЧЕТ № 31ДП-ЛТ/К-04-15/О

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу:**

г. Москва, Каширское шоссе, д.3 корп.2 стр.1

**г. Москва, Каширское шоссе, категория земель:
земли населенных пунктов**

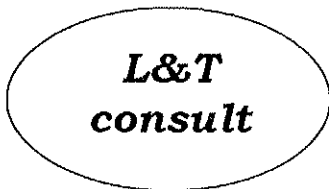
Дата оценки: 03 декабря 2015 г.

Дата составления: 04 декабря 2015 г.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Колизей»**

ОЦЕНЩИК: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2015 год.



ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

Аудит, оценка, консультации

Генеральному директору
ООО «УК «Инвест Сити»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коллизей»
г-же Соболевой Д. А.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 31 от 03 декабря 2015г., к Договору № ЛТ/К-04/О на оказание услуг по оценке от 02 апреля 2012 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости.

Оценка произведена на основании анализа технической документации, осмотра и инспекции объектов недвижимости оценщиками. Осмотр, исследования, анализ и оценка величины рыночной стоимости произведены по состоянию на 03 декабря 2015 г. Величина рыночной стоимости объектов недвижимости без НДС составляет:

№ пп	Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1,	2 910,0	77:05:0004003:8173	170 266 000,00
2	Земельный участок по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов	953,00	77:05:0004003:7572	7 539 000,00
3	7547/10000 долей в праве на Земельный участок по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 17 769 кв. м)	17 769,00	77:05:0004003:7570	106 638 000,00

Оценщик I категории

Токарев П.В.

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



Дабзин А.Ф.

«04» декабря 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Исходные данные. Задание на оценку	5
1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка	6
1.5. Заявление Оценщика	7
2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	7
2.1. Объем и этапы исследования.....	7
2.2. Используемая терминология	8
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
3.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик.....	10
3.2. Оцениваемые права	12
3.3. Анализ местоположения	12
3.4. Основные документы, использованные при проведении оценки.....	12
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	12
5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	14
5.1. Макроэкономические показатели экономики России.....	14
5.2. Рынок офисной недвижимости г.Москвы	16
5.3. Рынок земельных участков.....	19
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	22
6.1. Расчёт рыночной стоимости здания.....	22
6.2. Расчёт стоимости земельного участка, площадь 953 кв.м.....	25
6.3. Расчет чистого операционного дохода.....	28
6.4. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.....	30
6.5. Расчёт стоимости земельного участка: 7547/10000 долей в праве на Земельный участок (площадь 17 769 кв.м.)	31
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	32
7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	33
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
8.1. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки.....	37
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	38
10. Список использованной литературы и источников информации.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	544

1. ВВЕДЕНИЕ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.

Оцениваемые объекты	<p>Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1 Земельный участок, площадь 953 кв.м., по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов.</p> <p>7547/10000 долей в праве на Земельный участок (площадь 17 769 кв.м.) по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов.</p>
Вид права	<p>Общая долевая собственность.</p>
Субъект права	<p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Колизей» под управлением ООО «УК «Инвест Сити», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
Существующие ограничения и обременения	<p>Доверительное управление.</p>
Результаты последней переоценки (без НДС), руб.:	<p>Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1 - 166 717 000,00 руб.</p> <p>Земельный участок по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 953 кв. м) - 7 452 000,00 руб.</p> <p>7547/10000 долей в праве на Земельный участок по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 17 769 кв. м) - 104 868 000,00 руб.</p>
Затратный подход, руб.	<p>Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1 - 125 431 341 руб.</p> <p>Земельный участок по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 953 кв. м) - 7 539 000,00 руб.</p> <p>7547/10000 долей в праве на Земельный участок по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 17 769 кв. м) - 106 638 000,00 руб.</p>
Доходный подход, руб.	<p>Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1 - 227 214 628 руб.</p>
Сравнительный подход, руб.	<p>Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1 -268 427 666 руб.</p>

Итоговая стоимость, Округленно, руб.	<p>Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1 - 170 266 000,00 руб.</p> <p>Земельный участок по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 953 кв. м) - 7 539 000,00 руб. 7547/10000 долей в праве на Земельный участок по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов (общая площадь участка 17 769 кв. м) - 106 638 000,00 руб.</p>
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Назначение оценки:	Для целей учета имущества фонда.
Дата оценки:	03 декабря 2015 года.

1.2. Исходные данные. Задание на оценку

Табл. 2.

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 31 от 03 декабря 2015 г., к Договору № ЛТ/К-04/О на оказание услуг по оценке от 02 апреля 2012 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Цель оценки:	Определение величины рыночной стоимости.
Назначение оценки (Предполагаемое использование):	Для целей учета имущества фонда.
Применяемые стандарты оценки и законодательство	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. • Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7. • Стандарты и правила НП «СМАО».
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	03 декабря 2015 года.
Период проведения оценки:	03-04 декабря 2015 года.
Дата составления отчета:	04 декабря 2015 года.

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Колизей»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>ОГРН 1107746672593 ИНН 7718817200 /КПП 772501001 Место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый N4062, д.6 стр.1 тел. (495) 984-55-01, e-mail: info@inv-city.ru</p>
Реквизиты	<p>р/с 40701 810 7 0037 0829967 в АО «ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101 810 0 0000 0000243 БИК 044525243</p>

Табл. 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	<p>115516, г. Москва, ул. Севанская, д. 23, оф. 31 т. 8 916 672 29 06 http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru</p>

Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04 декабря 2009 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 в Московском банке Сбербанка России, ПАО г. Москва к/с № 3010181040000000225, БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании ОАО СК «АЛЪЯНС» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № ОК10-150001752 от 23.01.2015г. Срок страхования с 24 января 2015 г - 23 января 2016 г.
Саморегулируемая организация оценщиков:	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс») расположено по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.
Токарев Павел Викторович	Оценщик 1 категории. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс») – рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт». Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в ОАО СК «АЛЪЯНС» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования № ОК10-150002496/1 от 10.02.2015г. Срок страхования с 20 февраля 2015 г – 19 февраля 2016 г.

1.3. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Мнение Оценщика относительно рекомендованной рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рекомендованной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.

1.4. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются

неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Основные документы предоставленные Заказчиком»).
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

1.5. Заявление Оценщика

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

Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами Оценщика.

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

2. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

2.1. Объем и этапы исследования

В соответствии с общепринятой международной практикой существуют следующие стандартные подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

¹ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254

- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на продажу и аренду помещений нежилого назначения и земельных участков, которые легли в основу полученных результатов.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объекта оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками агентств по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

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

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

Применение подходов к оценке объектов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартными, принятыми Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

Подготовка отчета о рыночной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

2.2. Используемая терминология

В целях настоящего Отчета Оценщиками вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении настоящей Оценки:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

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

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

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

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

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

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

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

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

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

Отчет – оценка рыночной стоимости объектов недвижимости

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

Стоимость – расчетная величина цены конкретных товаров и услуг в конкретных моменты времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости.

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.

Подходы к оценке:

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Анализ технико-эксплуатационных характеристик

Подробное описание технических параметров составлено на основании предоставленных документов – и осмотра объектов оценки.

Деловой квартал «Сириус Парк» расположен в районе Нагатинно-Садовники Южного административного округа (ЮАО) Москвы в непосредственной близости от пересечения Каширского и Варшавского шоссе. Рядом пролегают Нагатинская улица, проспект Андропова и Коломенский проезд. Так же в близости к деловому кварталу находится Нагатинская набережная. Дорога от ближайшей станции метро «Нагатинская» общественным транспортом или корпоративным shuttle-bus займет не более 5 минут, пешком – не более 15 минут.

Табл. 5. Технические параметры объектов оценки

Адрес объекта	Объект недвижимости, г. Москва Каширское ш. д.3, корп.2 стр. 1
Год постройки	1962, произведен капитальный ремонт
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Класс конструктивной системы	КС-3
Количество этажей	5
Кадастровый номер объекта	77 05 0004003 7283
Строительный (расчетный) объем, куб. м. ²	8 777

² Исходя из данных плана экспликации здания.

Общая площадь здания, кв. м.	2 910
Назначение здания	Нежилое, административное
Обременения	Доверительное управление
Фундаменты	Ж/б плита
Стены и их наружная отделка	Каркас, железобетонные плиты.
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	есть
Полы	бетонные
Проемы Окна двери	есть
Внутренняя отделка	Отсутствует
Вешняя отделка	Есть, утепленные остекление
Санитарно- и электротехнические устройства	Имеется
водопровод	
канализация	Имеется
отопление	Имеется
электроснабжение	Имеется
телефон	Имеется
Общее техническое состояние	Идет капитальный ремонт Степень готовности более 90%
Текущее использование	Проводится капитальный ремонт
<ul style="list-style-type: none"> Земельный участок, площадь 953 кв.м., по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов. 	
Площадь земельного участка под зданием, кв.м.	953
Транспортная доступность	Хорошая
Техническое состояние	Хорошее

Табл. 6. Технические параметры объектов оценки

Земельный участок: Дорожки и площадки, тротуарная плитка между зданиями	
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> 7547/10000 долей в праве на Земельный участок (площадь 17 769 кв.м.) по адресу г. Москва, Каширское шоссе, категория земель: земли населенных пунктов.
Транспортная доступность	Хорошая
Техническое состояние	Хорошее

Функциональное назначение и техническое состояние объектов обеспечивает их коммерческую привлекательность.

3.2. Оцениваемые права

Вид права на объекты оценки – общая долевая собственность, субъект (субъекты) права – владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого фонда недвижимости «Колизей» под управлением ООО «УК «Инвест Сити». Земельный участок, находится в Южном административном округе г.Москвы. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав собственности на оцениваемый объект: здание и земельный участок.

3.3. Анализ местоположения

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

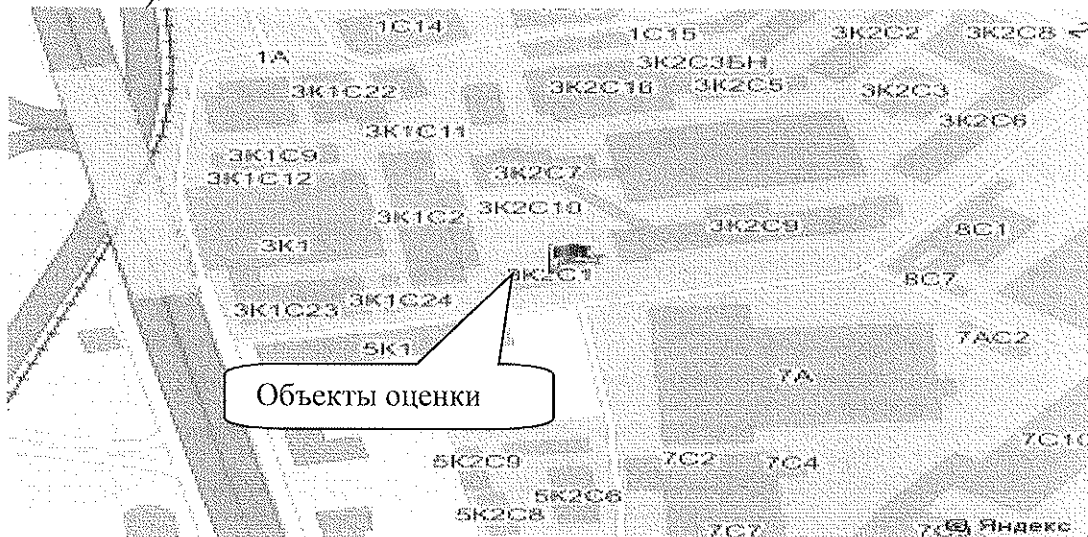


Рис.1 Расположение объектов оценки представлено на схеме.

Транспортная доступность хорошая. Здание и земельные участки находятся на второй линии домов в транспортной доступности метро Нагорная, 1,215 км, Нагатинская, 1,379 км, Нахимовский проспект, 1,861 км. Ближайшее окружение – административные здания, производственные здания. Фотографии объектов представлены в Приложении 1.

3.4. Основные документы, использованные при проведении оценки

1. Технический план и Экспликация по объекту: Помещение, назначение: нежилое, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты с 1 по 12; этаж 1 – комнаты с 1 по 19; этаж 2 – комнаты с 1 по 8; этаж 3 – комнаты с 1 по 8; этаж 4 – комнаты с 1 по 7; этаж 5 – комнаты с 1 по 7; этаж 6 – комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Каширское, д.3, корп.2, строен. 1
2. Свидетельства (копия) о государственной регистрации права собственности.
Все вышеперечисленные документы приведены в Приложении 2.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки (нежилые помещения) необходимо, прежде всего, определить их наилучшее и наиболее эффективное использование.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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

Потенциал местоположения. Анализируется доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос. Производится анализ того, насколько планируемый вариант использования земли представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные классы недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Правовая обоснованность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости.

Финансовая осуществимость. Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования недвижимости под различные виды функционального использования;

Максимальная доходность. Способен ли выбранный вариант приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объектов оценки, таких как:

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

Поскольку объекты имеют нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этих объектов, как несоответствующее юридически и документально закреплённому у объектов функциональному назначению.

Далее рассматриваются критерии наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки.

Потенциал местоположения. Объекты по документам представляют собой административные здания. По данной характеристике наилучшее использование объектов как офисное.

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

Правовая обоснованность. Использование объектов в качестве офисного, торгового и складского помещения юридически законно, так как здания зарегистрированы как нежилое.

Финансовая осуществимость. Офисное здание невозможно использовать в качестве торгового или складского, так как переоборудование также требует больших затрат.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Получены следующие значения:

Табл. 7 Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское	Офисно - административное	Торговое
Потенциал местоположения	-	-	-
Рыночный спрос	+	+	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	-	+	-
Финансовая оправданность	-	-	-

Максимальная эффективность	-	-	-
Итого	2	3	1

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшим и наиболее эффективным использованием для улучшений земельного участка, является его текущее использование – размещение административно – офисного здания и земельный участок: Дорожки и площадки, тротуарная плитка между зданиями.

5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

5.1. Макроэкономические показатели экономики России

Morgan Stanley ухудшил прогнозы роста мировой экономики на 2016-2017 гг., отметив приближение ключевых решений ряда центробанков, повышенное внимание к экономическим проблемам Китая и развивающихся стран. Оценка роста мирового ВВП в 2015 году снижена до 3,1% с июльских 3,4%, в 2016 году - с 3,9% до 3,4%, отмечается в докладе Morgan Stanley.

Экономика развивающихся стран в целом вырастет по итогам 2015 года на 4,1%, а не на 4,4%, как ожидалось ранее, в 2016 году - на 4,6%. В Китае прогнозируется рост экономики на 7% в 2015 году и на 6,8% в 2016 году. Прогноз роста ВВП 19 стран еврозоны на 2015 год снижен с 1,4% до 1,3%, на 2016 год - с 2,2% до 1,9%. Morgan Stanley рассчитывает на сохранение стимулирующей денежно-кредитной политики в большинстве стран мира и более медленные темпы повышения процентных ставок в США и Великобритании.

Moody's снова ухудшило прогноз ВВП России. Падение цен на нефть и ослабление курсов валют России и Бразилии усугубляют экономические условия в этих странах, сообщило агентство.

Прогноз экономического роста в государствах G20 на следующий год понижен Moody's с 3,1% до 2,8%. Понижение прогнозов отражает, прежде всего, ослабление ожиданий от экономики Китая. Эксперты ухудшили прогноз роста ВВП страны на следующий год с 6,5% до 6,3%.

"Замедление роста в Китае делает маловероятным подъем цен на сырьевые товары в краткосрочной перспективе. Более длительный период низких цен на сырье приведет к ослаблению экспортной выручки государств и снижению инвестиций в странах G20, ориентированных на экспорт сырья", - отметил вице-президент Moody's Мари Дирон.

Кроме того, ухудшен прогноз роста экономики США на 2016 год с 2,8% до 2,6%. Негативные последствия укрепления доллара и снижения цен на нефть для американской экономики будут более сильными, чем ожидалось.

Минэкономразвития России предлагает два прогнозных сценария экономического развития России: базовый и оптимистичный. Кроме того, в сложившихся условиях министерство подготовило обновленный прогноз социально-экономического развития России, в котором представлен и консервативный вариант. Поскольку он наиболее вероятен, раскроем данный вариант. Минэкономразвития, опираясь на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей предполагает в 2015 году среднегодовую цену на нефть на уровне 50 долларов за баррель, в 2016 году - 40 долларов за баррель (табл. ниже).

Табл. 8. Обновленный прогноз основных макроэкономических показателей социально-экономического развития России в 2015-2016 годах

	2015			2016		
	Минэкономразвития (базовый вариант / консервативный сценарий)	ЦБ РФ (наихудший вариант (ННВ) / стрессовый сценарий)	Минфин (оценка)	Минэкономразвития (базовый вариант / консервативный сценарий)	ЦБ РФ (наихудший вариант (ННВ) / стрессовый сценарий)	Минфин (оценка)
Среднегодовая цена на нефть Urals (мировые), долл./бар.	52 / 50	84 / 60	50	55 / 40	70 / 60	80
ВВП, темп прироста (снижения) %	(-3,3) / (-3,7)	(-0,7) / (-3,2)	(-2,8)	1,2 / (-0,9)	0,7 / (-1,2)	2,3
Инфляция	11,4 / 11,7	6,7-6,9 / 10,8	11,9	6,7% / 8,8	5,1-5,5 / 7,0	7,0

При средней цене на нефть ниже 50 долларов за баррель, курс рубля варьируется в пределах 65-70 рублей за доллар США. При росте среднегодовой цены на нефть, по ранним оценкам Минэкономразвития, возможно укрепление рубля до 53 рублей за доллар США, но только к 2018 году. Однако в настоящее время Минэкономразвития предполагает при консервативном сценарии развития экономики стоимость доллара выше 75 рублей. Хотя в 2016 году курс рубля немного укрепится и будет ниже 61 руб. за доллар США.

Инфляция в 2015 году составит при базовом сценарии развития экономики 11,4%, при консервативном – 11,7%. В 2016 году ситуация с инфляцией должна улучшиться. Тем не менее при базовом сценарии развития экономики достигнет 6,7%, при консервативном – 8,8%.

Под воздействием негативных тенденций будет продолжаться либо снижение ВВП к концу 2015 года, либо, при некоторых улучшениях, небольшой рост. В обновленном прогнозе социально-экономического развития России при консервативном сценарии Минэкономразвития определяет в 2015 году падение ВВП до 3,7%. Вместе с тем в 2016 году министерство ожидает рост до 1%-2%, но при консервативном сценарии развития экономики должно произойти снижение на 0,9%.

ЦБ РФ пока более оптимистичен в своих прогнозах даже при разработанном стрессовом сценарии развития экономики России. Среднегодовая цена на нефть в 2015 году ожидается на уровне 60 долларов США за баррель, в 2016 году должна восстановиться до 80. ВВП снизится по итогам 2015 года на 3,2%, в 2016 году при 70 долларах США за баррель рост составит 0,7%, при 60 – ожидается снижение на 1,2%. Инфляция в 2015 году, возможно, достигнет 10,8%, в 2016 году должна удержаться на уровне 7%.

Поскольку Минфин России консервативен в своих прогнозах, то всегда проводит оценку и планирование доходов в наиболее жестких условиях развития. Прогнозные расчеты Минфина были использованы в недавно представленном в Правительство РФ проекте «Основные направления бюджетной политики и новации бюджетного законодательства на 2016-2018 годы».

По оценкам Минфина, по итогам 2015 года среднегодовая цена на нефть должна составить 50 долларов США за баррель, в 2016 году - должна подрасти до 60. ВВП в 2015 году снизится на 2,8%, в 2016 году - произойдет рост на 2,3%. Инфляция в 2015 году достигнет 11,9%, в 2016 году - не должна превысить 7,0%.

Анализ экспертных оценок российских экономистов показывает, что среднегодовая цена на нефть будет колебаться в границах 45-65 долларов США за баррель. При данных ценах на нефть курс рубля будет варьироваться в пределах 75 – 55 рублей за доллар США. При складывающихся паритетах низкой цены на нефть следует ожидать скачка инфляции до 12%, при более высокой цене возможно снижение до 6%. Также при низкой цене на нефть будет происходить падение ВВП по итогам 2015 года до 4%. Тем не менее, ожидается, что в сложившихся условиях экономическое развитие стабилизируется, и на конец 2016 года, возможно, будет отмечен небольшой рост.

Среди других макроэкономических показателей прогноз Минэкономразвития при

консервативном сценарии развития представлен следующим образом:

- промышленность: в 2015 году ожидается снижение на 3,1% по сравнению с предыдущим годом, в 2016 году – (-0,4)%;
- инвестиции в основной капитал: в 2015 году упадут на 11,3%, в 2016 году – (-6,3%);
- оборот розничной торговли: в 2015 году уменьшится на 8,2%, в 2016 году – (-2,1)%;
- отток капитала: в 2015 году составит 93 млрд долларов США, в 2016 году – 75;
- реальная зарплата: в 2015 году сократится на 8%, в 2016 году – (-2,2)%;
- безработица: в 2015 году будет отмечена на уровне 5,8%, в 2016 году – 6,3%.

5.2. Рынок офисной недвижимости г.Москвы

Московский рынок офисов классифицируется согласно существующему набору критериев (каждый из которых все же имеет разный вес на усмотрение того или иного оператора рынка, дающего оценку) на:

Бизнес-центры класса «А» В идеале это наиболее престижные и дорогостоящие здания, являющиеся таковыми по месторасположению, оснащению здания, учитывающему все последние новшества в технологиях и комфорте, статусу арендаторов, уровню спроса и, что не менее важно, управляемые высокопрофессиональной управляющей компанией.

Бизнес-центры класса «В» Здания, находящиеся в менее престижных районах, которые не могут предлагать набор (пакет) услуг и удобств класса «А», как в количественном, так и в качественном измерении и претендующие на менее высокую арендную плату.

Офисы класса «С» Здания старой постройки, не соответствующие в должной мере современным технологическим требованиям, располагающиеся в нереконструированных помещениях и достаточно неудобные по месторасположению, взимающие невысокую арендную плату.

В конце 2006 г. ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости, представленные на российском рынке Colliers International, Jones Lang LaSalle, Noble Gibbons / CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobylko / Cushman & Wakefield Healey & Baker, сформировали основные определения российского рынка офисов, в том числе терминологию и применяемые методы классификации офисных помещений.

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

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

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

Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

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

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

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

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

Основные тенденции. Общее состояние рынка коммерческой недвижимости г.Москвы.

По итогам третьего квартала стало очевидно, что объем строительства офисов в Москве в этом году сократится в полтора раза: до конца 2015-го вместо запланированного 1 млн кв. м будет введено около 620 тыс. кв. м, прогнозирует Knight Frank. "В течение года были анонсированы единичные проекты, в большинстве случаев планируемые даты ввода в эксплуатацию объектов перенесены", — говорит директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Константин Лосюков³. По его данным, за три квартала в эксплуатацию было введено 464 тыс. кв. м офисных площадей, что на 55% меньше, чем за тот же период 2014 года. За июль–сентябрь этого года введено 241 тыс. кв. м, добавляет руководитель направления аналитики рынков офисной и складской недвижимости Л.Л. Александр Чуриков. "До декабря заявлено еще около 390 тыс. кв. м, то есть по итогам 2015 года будет введено 850 тыс. кв. м, что на 40% меньше, чем в 2014 году", — отмечает он.

По оценке господина Чурикова, общий объем предложения качественных офисов в Москве к концу года увеличится на 5,5%, до 17,9 млн кв. м. Руководитель отдела исследований рынка CBRE Клавдия Чистова менее оптимистична: по ее прогнозам, вместо ранее заявленных 1,4 млн кв. м будет сдано не более 800 тыс. кв. м. "Это реакция девелоперов на высокий уровень вакансий в бизнес-центрах и дорогое финансирование в этом году", — поясняет она.

При этом объем свободных помещений достиг 2,95 млн кв. м, что является историческим максимумом за всю историю рынка. Несмотря на то что на долю офисов в январе–июне пришлось почти половина всех инвестиций в российскую коммерческую недвижимость, в 2015 году они могут сократиться на 60%, до \$3,5 млрд.

В офисную недвижимость Москвы в III квартале 2015 г. было направлено \$180 млн. инвестиций, что составляет 36% от объема вложений в аналогичном периоде 2014 г. Объем инвестиций с начала года составил \$741,5 млн., сократившись на 42% по сравнению со значением за первые девять месяцев прошлого года.

На рынке Москвы в III квартале американская компания Hines совместно с PPF Real Estate Holding закрыла вторую в этом году сделку по покупке офисного здания в МФК «Метрополис» (23,1 тыс.кв.м). Первое здание площадью 32 тыс.кв.м было приобретено в I квартале этого года. Кроме этого, БЦ «Заречье», находившийся в собственности у ICT Holding, перешел к O1 Properties в обмен на долю в компании (4,5% акций).

Несмотря на заметный спад инвестиционной активности, интерес к офисной недвижимости есть. Так, возможность приобретения оставшегося третьего офисного здания в МФК «Метрополис» (23,1 тыс. кв.м), принадлежащего компании Heitman, рассматривает Российско-Китайский инвестиционный фонд (РКИФ).

Ставка капитализации на офисную недвижимость удерживается на уровне 10–11%.

По прогнозам, девелоперская активность сохранится на низком уровне. До конца года

³ <http://kursvalut.com/novost/ofisnyy-rynok-moskvy-nashchupa1-dno-r2885>