



ОТЧЕТ №Н-1608019/1

**об оценке справедливой стоимости
объектов, расположенных по адресу:
Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ул.
Московская, вл. 96, в том числе:**

- Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.
- Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
- Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
- Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
6.2. Юридическое описание объектов	11
6.3. Экономическое описание объектов оценки	12
6.4. Строительно-техническое описание объектов	12
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	32
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	32
7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости	34
7.2.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости	34
7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона	38
7.3. Классификация торговой недвижимости	41
7.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона в 1 кв. 2017г.	43
7.5. Общие тенденции земельного рынка	47
7.6. Оценка ликвидности	60
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	62
8.1. Этапы проведения оценки	62
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	63
8.3. Подходы к оценке	66
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки	68
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	68
8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка	69
8.4.1.2. Определение затрат на замещение	76
8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя	82
8.4.1.4. Определение величины накопленного износа	84
8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода	85
8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	85
8.4.2.1. Методология сравнительного подхода	85
8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов для категорийных торгово-развлекательных комплексов	87
8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода	90
8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	94
8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	95
8.4.3.1. Методология доходного подхода	95
8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	96
8.4.3.3. Выбор объектов - аналогов	98
8.4.3.4. Расчет общего коэффициента капитализации	104
8.4.3.5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	105
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	106
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	112
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	114
1. Нормативные документы	114
2. Справочная литература	114
3. Методическая литература	114
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	115
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	116
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	123
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	123
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	129
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО –ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	129



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, адрес объектов:

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.
2. Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 1 от 07 июня 2017 г. к Договору № Н-1608019 от 01 августа 2016 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2»

Заказчик оценки: АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2»

Цель и задачи проведения работ: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес» и принятия управленческих решений.

Дата проведения оценки: 09 июня 2017 г.

Дата составления Отчета: 09 июня 2017 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.*		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода	0,1121	0,5255	0,3624
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 787 794 756	2 825 295 255	2 727 813 592
Вес подхода	1,0	-	-
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693	Не применялся	Не применялся
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228	Не применялся	Не применялся
Вес подхода	-	1,0	-
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.	Не применялся	37 689 802	Не применялся

*стоимость объектов недвижимости указана без учета земельного участка в рамках площади застройки

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 785 764 094	2 360 817 029
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693	1 526 011
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228	708 668
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.*	37 689 802	37 689 802
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 826 090 817	2 400 741 510

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 785 764 094	2 360 817 029
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693	1 526 011
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228	708 668
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.*	37 689 802	37 689 802
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 826 090 817	2 400 741 510

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96. 2. Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности. Ограничения (обременения): аренда, ипотека (объект 1), ипотека (объекты 2, 3, 4),</p>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость</p>
Дата оценки	<p>09 июня 2017 г.</p>
Срок проведения оценки	<p>09 июня 2017 г.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Юридическая экспертиза прав на Объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.</p>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p><u>Организационно-правовая форма</u> – Акционерное Общество; <u>Полное наименование</u> – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Арендный бизнес 2»; <u>ОГРН</u> -102 773 900 75 70; <u>Дата присвоения ОГРН</u> – 22.07.2002 г.; <u>Место нахождения</u> – 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт:</u> серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Адрес регистрации:</u> 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05; <u>Электронная почта:</u> ACE@ciep.ru; <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона:</u> отсутствует аффилированность. <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: <u>Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»):</u> № 433-082449/16, срок действия договора страхования с 01.01.2017 по 31.12.2017. <u>Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи:</u> 21 декабря 2016 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 5 лет (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г. <u>ИНН:</u> 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p><u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u></p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект аренды не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект аренды или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект аренды будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объектах оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
14. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
15. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

По независящим от Оценщика причинам, осмотр объектов не производился. Фотографии и техническое описание объектов оценки предоставлены Заказчиком.

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1.1.

№ n/n	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
<i>Юридическая документация</i>	
1	Свидетельства о регистрации права собственности в кол-ве 4-х ед.
<i>Техническая документация</i>	
2	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.06.2009г. в кол-ве 2-х ед.
3	Технический паспорт на здание по состоянию на 20.05.2011г.
4	Техническое описание земельно-имущественного комплекса
5	Фотоматериалы
<i>Бухгалтерская и иная документация</i>	
6	Иные сведения в рамках Задания на оценку № 1 от 07 июня 2017 г. к Договору № Н-1608019 от 01 августа 2016 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2»

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.1.1. Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемых объектов.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии документов представлены в *Приложении 4* к Отчету).

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные).

В соответствии с представленным Заказчиком перечнем активов и обязательств целью данной работы является оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к приобретению в собственность ЗПИФ недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес 2».

6.1.2. Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы – активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы – имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем – недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.
- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (здание, земельные участки) являются неспециализированными активами.

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м	Вид объекта	Тип актива
Здание: торгово-развлекательный центр; назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1)	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	50:31:0000 000:18255	32 835,0	Нежилое здание ТЦ	Операционный неспециализированный актив
Здание назначение: нежилое, этажность: 1	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	50:31:0000 000:14918	54,0	Нежилое здание ТП	Операционный неспециализированный актив
Сооружение: газопровод-ввод назначение: газоснабжение,	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	50:50-31/067/200 9-182	протяженность 345,15 м	сооружение	Операционный неспециализированный актив
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.	50:31:0040 402:0066	9 047,0	Земельный участок	Операционный неспециализированный актив

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Таблица 6.2.

Объект оценки	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835,0 кв.м.,
Адрес объектов оценки	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
Форма собственности	Частная собственность
Собственник помещений	ООО «Фараон»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о регистрации права собственности 50-АЕ №958597 от 05.11.13г.
Текущее использование	Здание торгово-развлекательного центра КАРНАВАЛ
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, ипотека
Объекты оценки	Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м.
Адрес объектов оценки	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
Форма собственности	Частная собственность
Собственник помещений	ООО «Фараон»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о регистрации права собственности 50-АИ №291767 от 28.07.14г.
Текущее использование	Здание трансформаторной подстанции
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

Объект оценки	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м.
Адрес объекта оценки	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
Форма собственности	Частная собственность
Собственник земельного участка	ООО «Фараон»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о регистрации права собственности 50-АЕ №958621 от 05.11.13г.
Текущее использование	Сооружение, назначение: газоснабжение
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 9 047,0 кв. м.
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.
Форма собственности	Частная собственность
Собственник земельного участка	ООО «Фараон»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о регистрации права собственности 50-АЕ №958621 от 05.11.13г.
Кадастровый номер	50:31:0040402:0066
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под размещение торгового центра
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека

Вывод: Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на здания, сооружения и земельный участок зарегистрированы в установленном порядке. Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО «Фараон».

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

В данном случае сведения о балансовой стоимости Заказчиком не представлены.

Вывод: Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемых объектов. Данный фактор не оказывает влияние на результат рыночной стоимости.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Общее описание объектов оценки

Объекты оценки представляет собой земельно-имущественный комплекс, а именно:

- Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.
- Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
- Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

- Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.



Фото 1. Лицевой фасад здания

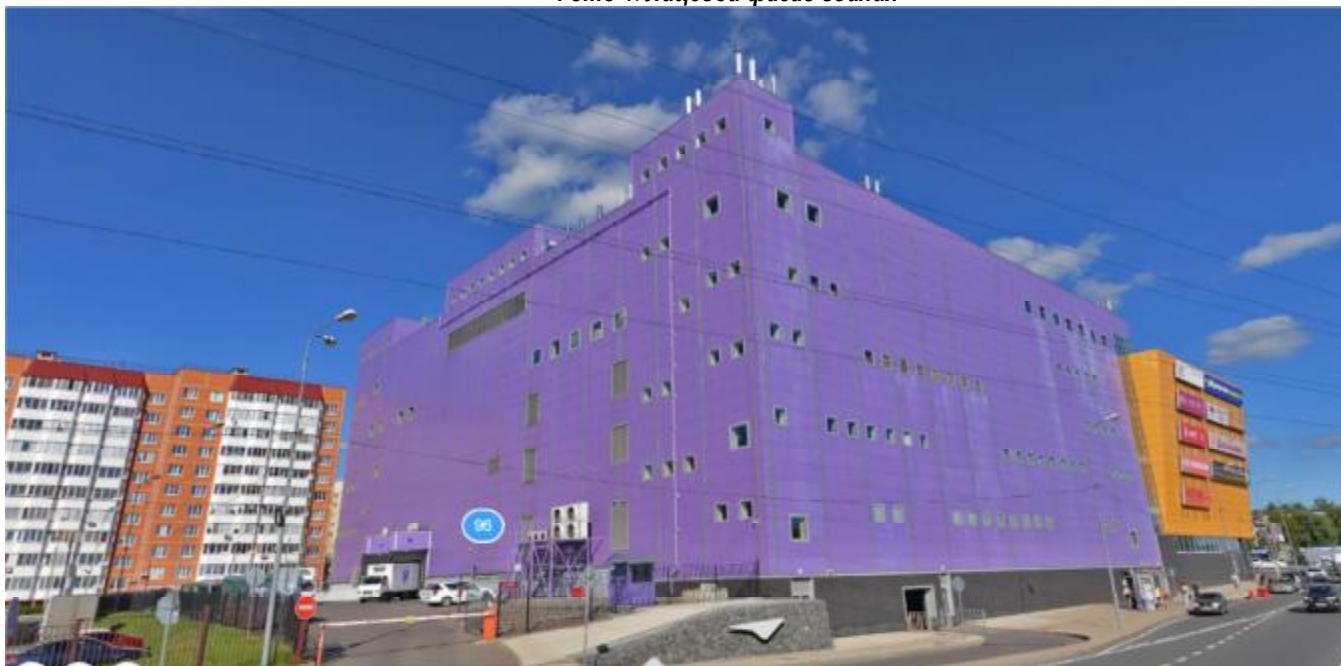


Фото 2. Тыльный и торцевой фасад здания

Общая площадь торгового центра - 32835 м², из которых 17520 м² - торговая. Шесть этажей, эскалаторы, панорамный лифт, центральная система вентиляции кондиционирования, центральная система пожаротушения. Парковка наземная и подземная.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ТРЦ «КАРНАВАЛ»:

Площадь застройки: 6 778,9 м.кв.

Общая площадь объекта: 32 835 м.кв. (надземная часть - 26 335 м.кв., цокольная часть - 6 500 м.кв.)

На цокольном этаже размещена автостоянка: 200 м/м

Количество этажей: 6 этажей

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ:

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ:

Автостоянка : 5 700 м.кв.

1 ЭТАЖ:

Торговая галерея: 3728,9 м.кв.

2 ЭТАЖ:

Торговая галерея: 4160,4 м.кв.

3 ЭТАЖ:

Торговая галерея: 4351,4 м.кв.

4 ЭТАЖ:

Кинотеатр: 2827 м.кв.

Развлекательный центр: 361 м.кв.

Зона общественного питания: 797,1 м.кв.

Торговая галерея: 453,4 м.кв.

ТЦ Карнавал введен в эксплуатацию во 24 июня 2011 года.

Якорные арендаторы:

Перекресток, Кораблик, Эльдorado , IL ПАТИО, Планета Суши, Все до лампочки

Торговая галерея:

Глория Джинс, INCITY , O'STIN, MEXX, TBOE, Westland, SELA, Red Line, Finn Flare, Camelot, Savage, OGGI, Colin'S, Алеф, WoolStreet

Кафе и рестораны:

Фуд-корт:

Крошка-картошка, Бургер Кинг , Шоколадница, Pizza Roma

Развлечения:

Инфраструктура:

аптека, оптика EYEKRAFT, турбюро, банкоматы, платежные терминалы, салон красоты, банк, магазин сервисных услуг «Проспер-СБ», химчистка «Леда»

АРЕНДНЫЙ ПЛАН 1-го ЭТАЖА



К ПЛАНУ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 1-го ЭТАЖА

№ на плане	Площадь помещений, м. кв.
1	1889,2
2	383,6
3	14,5
4	19,2
5	26,7
6	88
7	21,7
8	21,4
9	22,4
10,11	45,4
12	77,1
13	25
16	31,2
17	33
18	47,4
19	108,5
20	42,5
21	45,5
22	66
23	21,4
24	46,4
25	60,4
26, 27	91,5
28	59,7
29	47,2
30	21
31	275,3
32	51,7
33	46
Итого по 1-му этажу	3728,9

АРЕНДНЫЙ ПЛАН 2-го ЭТАЖА



К ПЛАНУ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 2-го ЭТАЖА

№ на плане	Площадь помещений, м. кв.
1	784,6
2	1013,3
3	380,5
4	282,8
5	305,7
6	199
7	114,8
8	84,2
9	30,3
10	77,3
11	106,1
12	108,9
13	83,5
14	30,9
15	110,1
16	82,1
17	228,6
18	66,9
19	61,8
20	8,3
Итого по 2-му этажу	4160,4

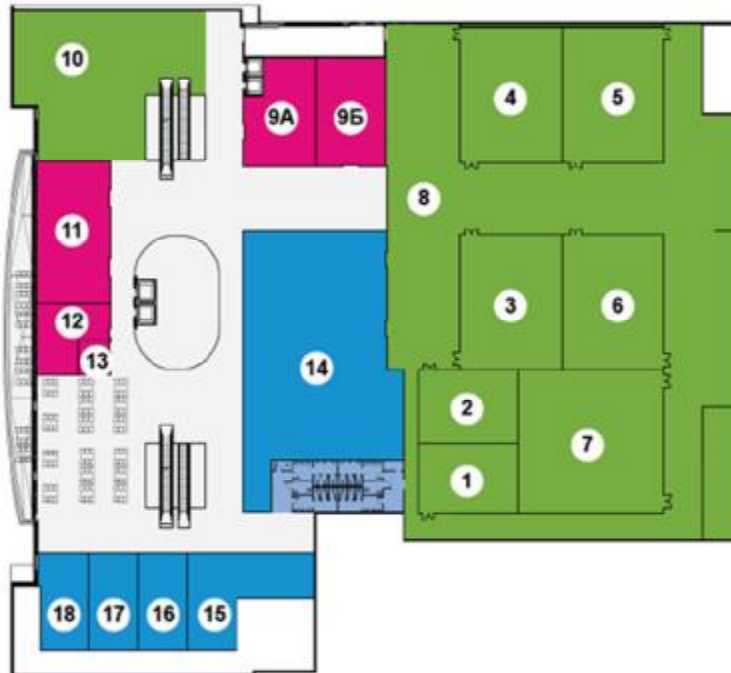
АРЕНДНЫЙ ПЛАН 3-го ЭТАЖА



К ПЛАНУ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 3-го ЭТАЖА

№ на плане	Площадь помещений, м. кв.
1	2042
2	447,1
3	387
4	159,7
5	198,3
6	118,4
7	82,2
8	30,4
9	78,5
10	105,6
11	108,5
12	83,6
13	30,2
14	109,8
15	81,8
16	188,3
17	100
Итого по 3-му этажу	4351,4

АРЕНДНЫЙ ПЛАН 4-го ЭТАЖА



К ПЛАНУ АРЕНДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 4-го ЭТАЖА

№ на плане	Площадь помещений, м. кв.
1-8	2827,6
9-а	106,7
9-б	108
10	360,9
11	160,1
12	62,4
13	16,2
14	474,6
15	102,3
16	71,4
17	70,5
18	78,3
Итого по 4-му этажу	4439

Итого по всем этажам 16679,7





Фото 3. Центральная входная группа



Фото 4. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 5-8. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 9-10. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 11-12. Общий вид внутренних помещений ТЦ

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки и технического оснащения нежилого здания ТЦ, а также вспомогательных зданий и сооружений.

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2011).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

AD	-	накопленный износ, %;
D	-	физический износ, %;
FO	-	функциональное устаревание, %;
EO	-	внешнее устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым. Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.).

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2011).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает

величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Правда, другие факторы, такие как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

- § Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.
- § Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.
- § Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.
- § Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал следующие информационные источники:

- § Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- § Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- § Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- § Экспертное мнение специалистов.

На сегодняшний день только в первых трех источниках представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств.

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
	активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений". Т.е. данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

Учитывая положения МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами», Исполнитель счел необходимым при определении сроков полезной службы использовать экспертные мнения специалистов ООО «ЦНЭС», обладающих определенным опытом в данной сфере, полученном в процессе проведения оценочных работ.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов.

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%, \text{ где}$$

- Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- $V_{\text{э}}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- $V_{\text{ост}}$ – остающийся срок экономической жизни;
- $V_{\text{норм}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times CR, \text{ ден. ед.}; \text{ или}$$

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{\text{ЭВ}}$) и *срока экономической жизни* ($T_{\text{ЭЖ}}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;
 Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных

видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Обоснование выбора метода

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом.

Таблица 6.4.2.1

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в улах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilisce/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskikh-zdaniy.pdf>) техническое состояние здания, в котором объекта оценки может быть охарактеризовано как очень хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечены дополнительных затрат на устранение имеющегося функционального устаревания)

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ü *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ü *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ü *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ü *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 6.2.3 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

Объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве торгово-развлекательных объектов. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне $I_{\text{функц}}=0\%$.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ü метод капитализации потерь в арендной плате;
- ü метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ü метод парных продаж;
- ü метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
K – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Внешнее устаревание для объекта оценки не выявлено и равно 0%.

6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1).

Таблица 6.4.2.2.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание ТРЦ 2009 г.п./2011 ввода в экпл.	4%	0%	0%	4%
Нежилое здание ТП 2009 г.п./2011 ввода в экпл.	4%	0%	0%	4%
Сооружение газопровод-ввод	4%	0%	0%	4%

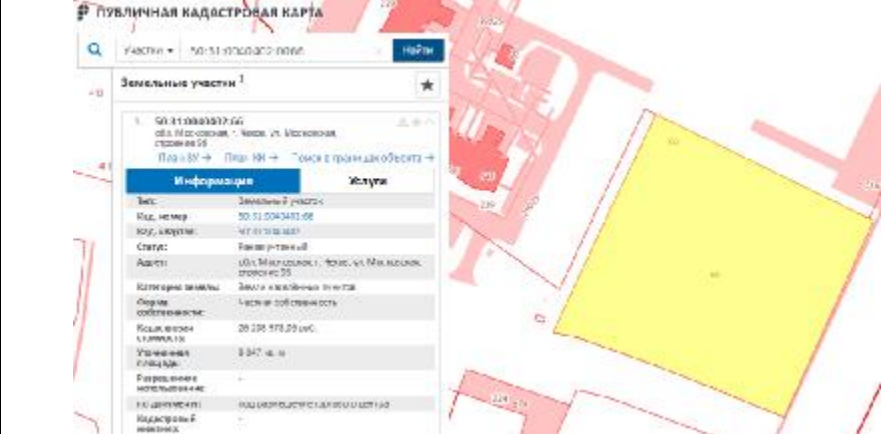
Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

6.4.2.5. Техническое описание земельного участка

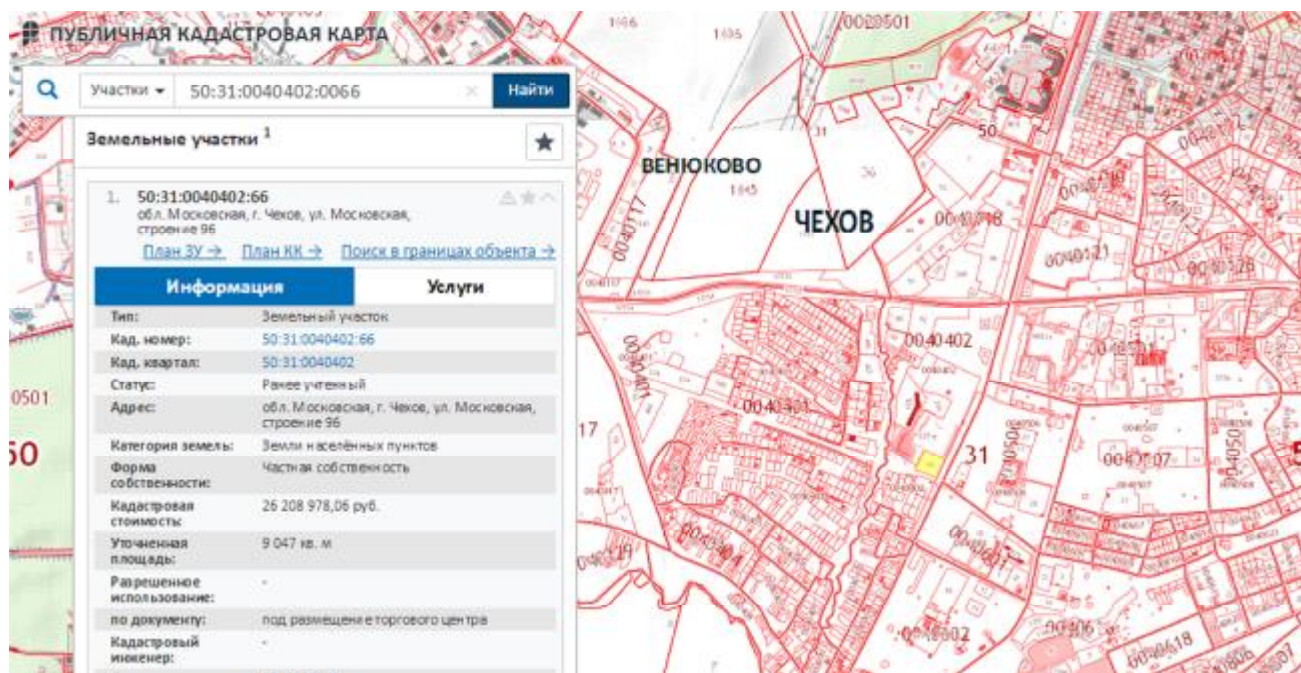
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9 047,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.

Описание земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:0066

Таблица 6.4.2.3.

Адрес расположения объекта	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.
Кадастровый номер	50:31:0040402:0066
Общая площадь, кв. м	9 047,0
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения торгового центра
Кадастровая стоимость, руб.	26 208 978,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2 897,0
Конфигурация земельного участка, согласно данных Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru/	
Наличие коммуникаций	Разведены по участку: данный факт связан с тем, что объект расположен в черте плотной городской застройки и на нем имеется здание
Текущее использование	Соответствует разрешенному

Ситуационное расположение участка

Источник: <http://www.ricci.ru/ru/base/warehouses/pnk-valishchevo>

Вывод: Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается Федеральными законами.

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой и торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

Объект оценки расположен в Московской области, г.Чехов, ул. Московская, вл.96. Здание торгово-развлекательного центра "КАРНАВАЛ" расположено в центре города, поэтому имеет очень высокую инвестиционную привлекательность в связи со следующими факторами:

- Хорошая транспортная доступность участка: расположение на главной транспортной артерии города с интенсивным автомобильным движением; 2-х уровневая автомобильная развязка с увеличенным полотном дороги в 4 полосы предоставляет возможность удобного подъезда к ТРЦ.
- ТРЦ «Карнавал» находится в районе с развитым транспортным сообщением на пересечении центральных улиц города ул. Московской, ул. Ольховая и ул. Мира. Ул. Московская является самой крупной трассой города, она соединяет город с Симферопольским шоссе (федеральная трасса М2), и Большим московским Кольцом

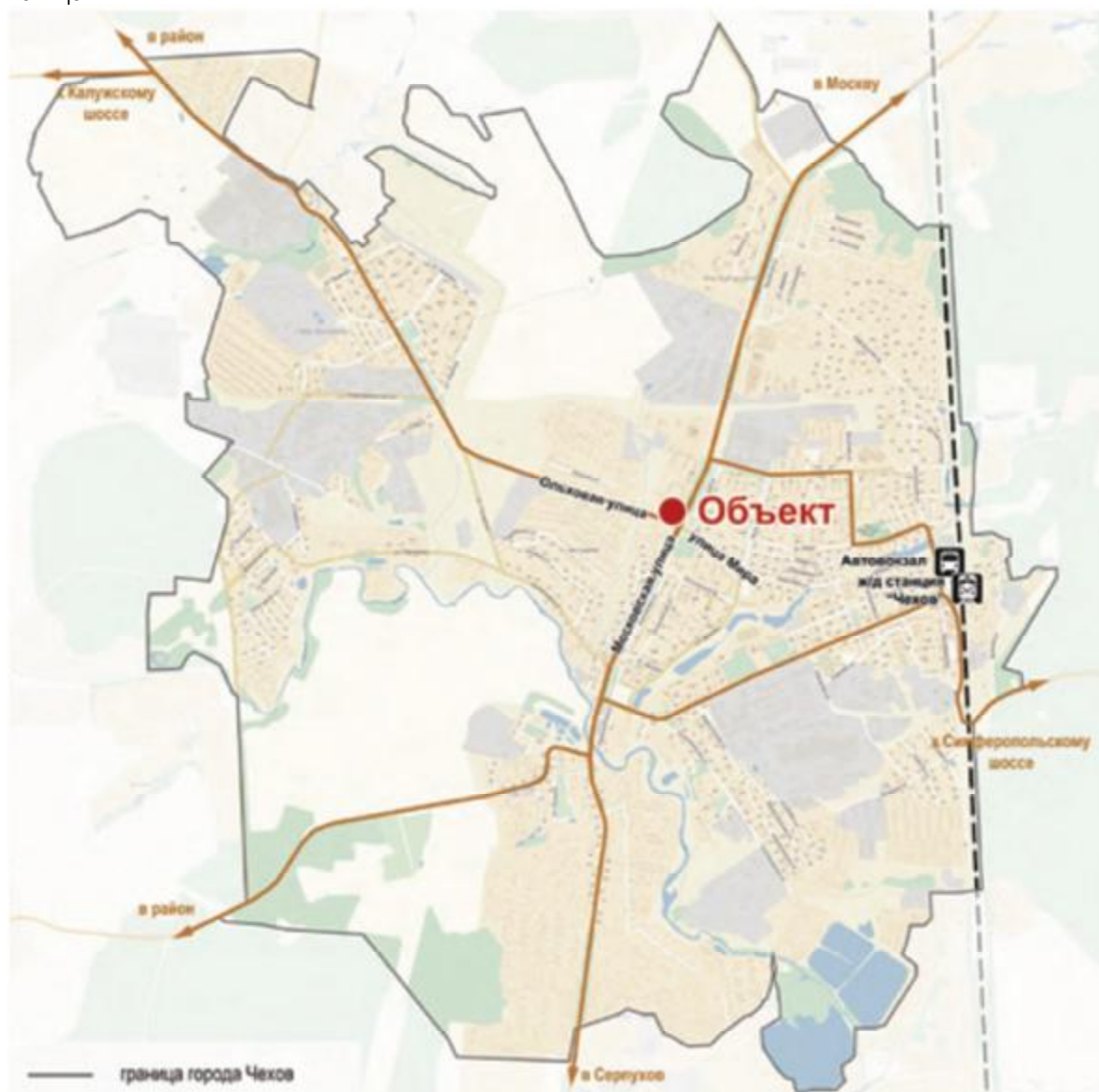


Рис. 6.5.1. Ситуационное расположение объекта в г. Чехов

- Доступ к ТРЦ «Карнавал» возможен со стороны ул. Московской и ул. Ольховой. Въезд на подземную парковку возможен со стороны ул. Ольховой. Со стороны Московской улицы с севера от ТРЦ расположена бесплатная наземная парковка.



Рис. 6.5.2. Локальное местоположение объекта в г. Чехов

- ТРЦ Карнавал удачно расположен относительно автомагистрали, связывающий Москву и Чехов
- Отличная доступность общественным транспортом; В непосредственной близости от объекта находятся остановки общественного транспорта. Вблизи ТРЦ «Карнавал» расположена три остановки общественного транспорта, маршруты которых соединяют с другими районами города, поселками Алачково, Репниково, Яковенко, Венюково, городами Подольск, Климовск, Серпухов и Москва;
- Основные пешеходные потоки в ближайшем окружении ТРЦ «Карнавал» формируются вблизи остановок общественного транспорта и непосредственно самим торговым центром;
- Наличие жилых массивов вблизи Объекта; Рядом с объектом идет застройка нового жилого микрорайона. Также в непосредственной близости располагается коттеджный поселок.
- Зона охвата ТРЦ «Карнавал» представлена многоэтажной жилой застройкой с высокой плотностью населения г. Чехов и частным сектором прилегающих поселков и деревень.
- ПЕРВИЧНАЯ ЗОНА ОХВАТА (10 минутная транспортная доступность) 57 000 человек - все районы г. Чехова
- ВТОРИЧНАЯ ЗОНА ОХВАТА (20 минутная транспортная доступность) 10 000 человек - ближайшие населенные пункты

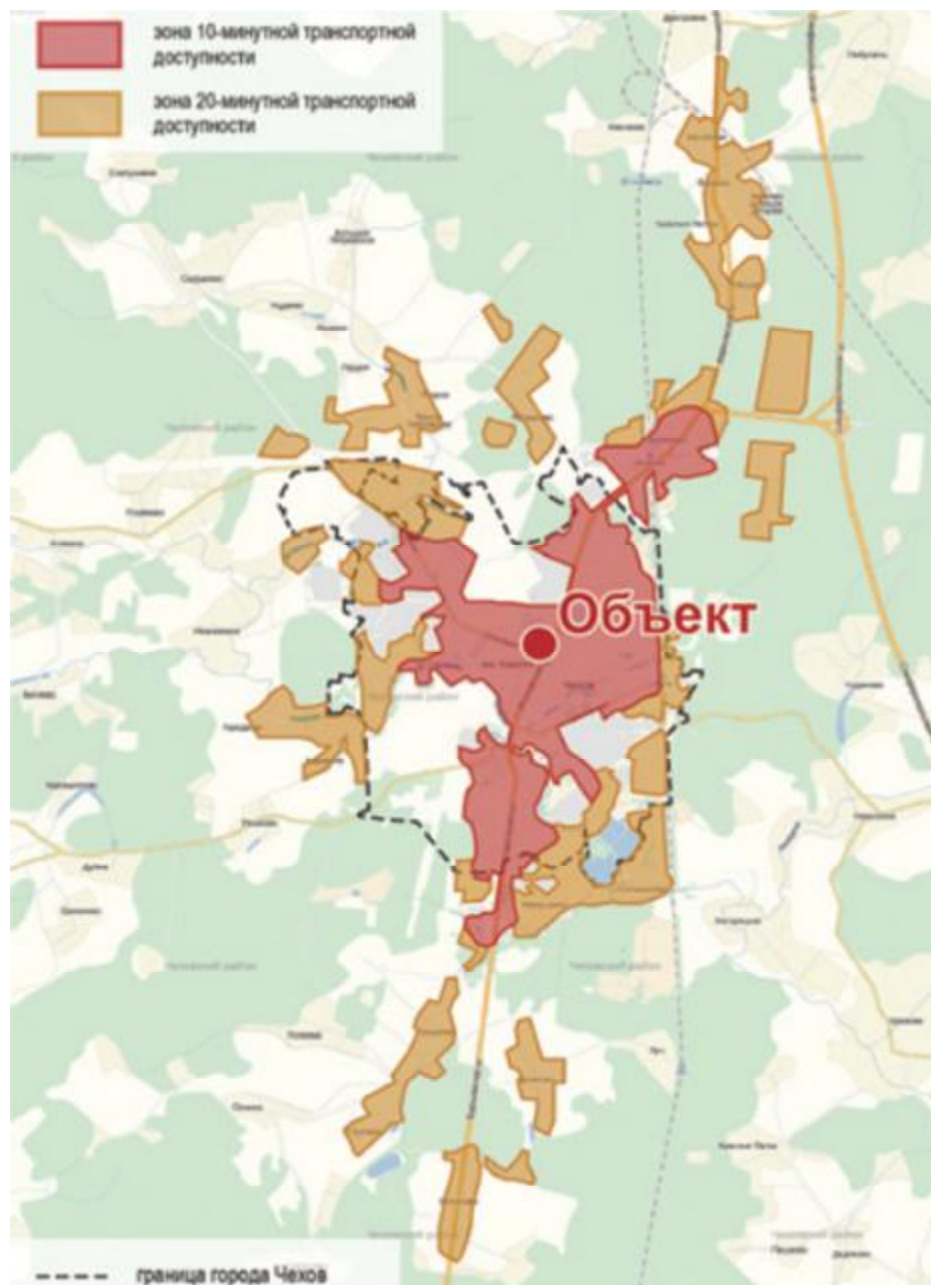


Рис. 6.5.3. Зона охвата ТРЦ «Карнавал»

- Основные пешеходные потоки в ближайшем окружении ТРЦ «Карнавал» формируются вблизи остановок общественного транспорта и непосредственно самим торговым центром;

Чеховский район Московской области

Чехов — город (с 1954 года) районного подчинения в Московской области России, административный центр Чеховского района, расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 52 км от Москвы. Город был образован из рабочего посёлка Лопасня, который, в свою очередь, сформировался на базе сёл Бадеево, Зачатье и Садки. Население — 70 548 чел. (2017).

Город Чехов располагается к югу от столицы, 50 километров от МКАД по автодороге. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса «Крым». Железнодорожная станция Чехов располагается на 75 километре железной дороги (0 километр — Курский вокзал). Большая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города — 23 км².

Площадь городского поселения — 2984 га.

Муниципальное образование находится в центральной части Чеховского муниципального района, и граничит:

- с сельским поселением Стремилдовское (на юге, западе и севере),
- с сельским поселением Баранцевское (на востоке).

Численность населения						
2006 ^[9]	2007 ^[25]	2008 ^[26]	2009 ^[27]	2010 ^[11]	2011 ^[27]	2012 ^[13]
71 766	↗73 393	↗73 580	↘73 400	↘60 720	↗62 385	↘62 385
2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]			
↗65 359	↗67 603	↗69 028	↗69 789			

Экономика

В Чеховском районе уделяется большое внимание привлечению инвесторов в различные сферы экономики. Из самых крупных проектов следует отметить завершение строительства третьей очереди логистического комплекса «ФМ Ложистик», на котором занято около 900 человек; ОАО «Электрощит», расширение производственной деятельности ООО «Данон Индустрия» и др. Всего открыто более 1500 новых рабочих мест.

В 2007 году введены в строй два новых промышленных предприятия. Это завод по производству теплоизоляционных плит из экструдированного пенополистирола ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по производству шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут».

В стадии реализации находятся ещё несколько инвестиционных проектов. Новые промышленные производства вносят существенный вклад в бюджет района, открываются новые рабочие места.

Предпочтение в работе с инвесторами отдаётся экологически чистым, высокотехнологичным производствам.

В число крупнейших промышленных предприятий города входят:

- ООО «Си-Эс-Ай» «Восток» (пластиковые крышки для газированных напитков и пива)
- ООО «Данон-индустрия» (молочные и кисломолочные продукты)
- ПАО «Институт инженерной иммунологии» (медицинские и ветеринарные препараты)
- ПАО «Корма» (комбикорма для коров, свиней, птиц (ПК-4))
- ПАО «КВЗ» (Крюковский вентиляторный завод) (вентиляторы общепромышленного и специального назначения, тягодутьевые машины)
- ПАО «Любучанский завод пластмасс» (производство пластмассовых изделий)
- ПАО «Чеховская кондитерская фабрика» (производство кондитерских изделий)
- ПАО «Чеховский завод „Гидросталь“» (металлоконструкции строительного назначения, крановое гидромеханическое оборудование)
- ПАО «Чеховский полиграфический комбинат» (издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации)
- ПАО «ЧРЗ» (переработка и восстановление изношенных автопокрышек, регенерат, резина дроблёная)
- ООО «Полиальт» (выпуск сотового поликарбоната)
- ЗАО «Энергомаш (Чехов) — ЧЗЭМ» (выпуск трубопроводной арматуры высокого давления и запасных частей к ней)
- ГК «Чехов-авто» (крупнейший продавец автомобилей в регионе, осуществляет продажу автомобилей и запасных частей к ним)
- ООО «Шаттдекор» (производитель декоративной бумаги для нужд мебельной промышленности)
- ООО «Тут плитка» (производство, укладка и продажа тротуарной плитки)
- ООО «PNK-Group» Один из крупнейших складских терминалов РФ. Численность работающих — 42 000 человек.
- ООО «ТСБ плюс» Электричество в Чехове.
- ПАО «Мэджик фото анд креатив»

ЗАО «Металлоторг» металлобаза в Чеховском районе, филиал крупнейшего в европейской части России предприятия, реализующего металлопрокат.

ООО «Логопарк ЮГ» Логистический складской комплекс, включающий в себя склады Лента, Аидас, Абрау-Дюрсо, Прораб и др.

В Чехове действуют крупнейшие продовольственные торговые сети известных компаний, таких как Вилла, Ашан, Дикси, Перекрёсток, Карусель, Пятёрочка, Копейка, Торнадо, Компьютерный магазин ОСКОМП, сети салонов сотовой связи (Евросеть, Связной, МТС, Мегафон).

Также находятся отделения крупнейших банков России: ВТБ 24, Сбербанк, Банк Возрождение, Банк Москвы, Московский Индустриальный банк, Генбанк.

Транспортное сообщение

Железнодорожная станция Чехов на линии Москва — Тула (Курское направление МЖД).

Междугородние автобусные маршруты 365 (Москва м. Южная — Чехов), 61 (Чехов — Подольск).

17 пригородных автобусных маршрутов от автовокзала (расположен у железнодорожного вокзала).

14 внутригородских автобусных маршрутов (№№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15).

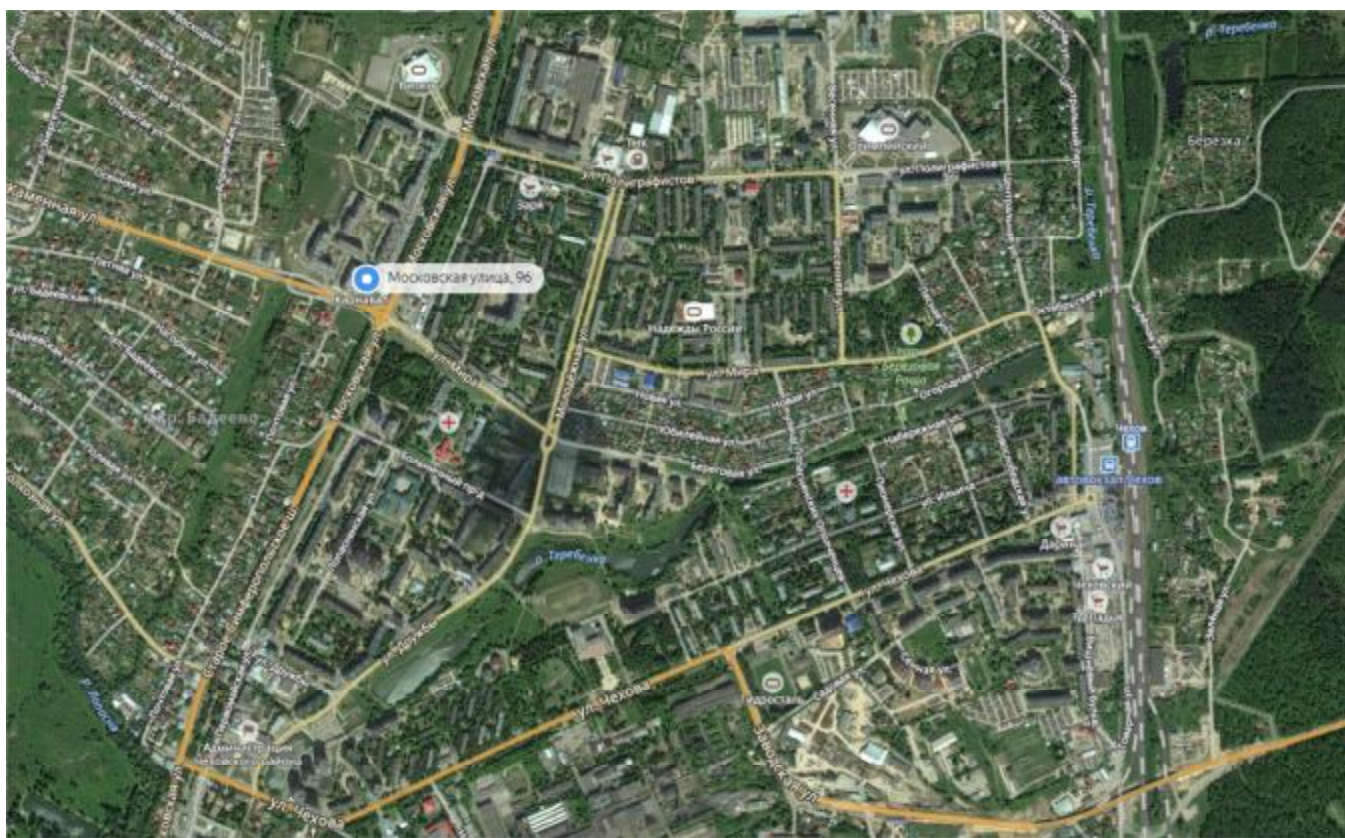


Рис. 6.5.4. Характер окружающей застройки

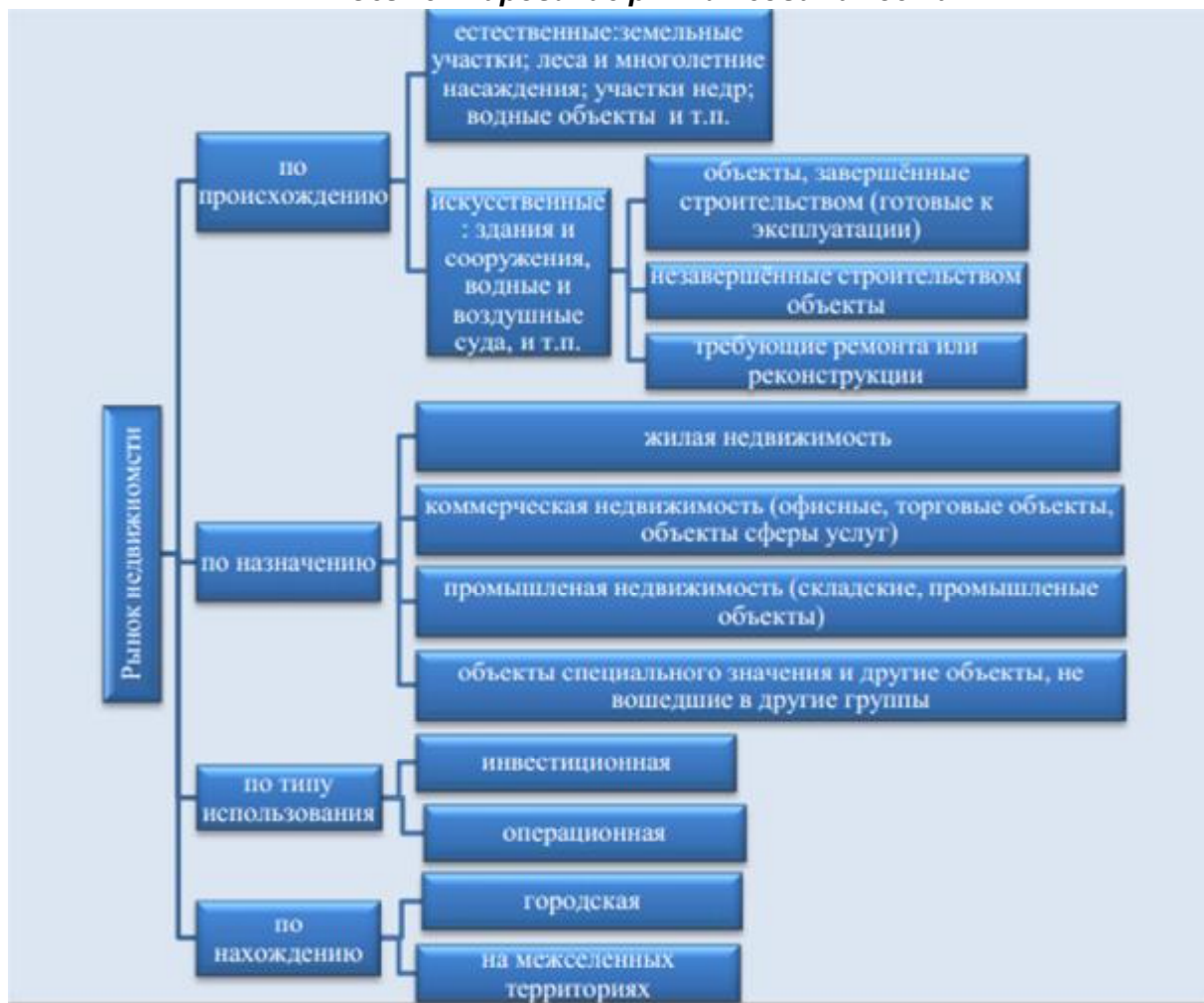
Вывод: Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их высокой инвестиционной привлекательности, при условии использования в качестве объектов в составе торгово-развлекательного комплекса.

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

7.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- § объекты недвижимости
- § субъекты рынка
- § процессы функционирования рынка
- § механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- § земельные участки;
- § жилье (жилые здания и помещения);
- § нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- § жилая;
- § общественно-деловая;
- § производственная;
- § инженерных и транспортных инфраструктур;
- § рекреационная;
- § сельскохозяйственного использования;
- § специального назначения;
- § военных объектов;
- § иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- § многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- § индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- § офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- § гостиницы, мотели, дома отдыха;
- § магазины, торговые центры;
- § рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- § пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- § заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- § мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- § паркинги, гаражи;
- § склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- § здания правительственных и административных учреждений;
- § культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- § религиозные объекты.

7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

7.2.1. Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, влияющие на рынок недвижимости

7.2.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года						
Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁵⁾		35770 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

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

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, в октябре сезонно сглаженный индекс ВВП показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г.

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Динамика ВВП в 2015-2016 гг., %, г/г							
	2015				2016		
	I кв	II кв	III кв	IV кв.	I кв	II кв	янв-июнь
ВВП в рыночных ценах, произведенный	-2,8	-4,5	-3,7	-3,8	-1,2	-0,6	-0,9
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2,4	1,7	2,2	5,6	0,7	2,0	1,5
Промышленность*	-0,4	-3,0	-2,9	-3,4	-1,2	0,3	-0,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-0,8	0,0	1,4	2,1	0,3	1,2
Обрабатывающие производства	-3,4	-5,1	-5,2	-6,2	-4,0	0,3	-1,7
Производство и распределение э/э, газа, воды	-0,3	-0,4	-1,1	-3,4	0,0	0,5	0,2
Строительство	-5,4	-8,6	-10,6	-4,6	-1,6	-9,5	-6,4
Оптовая и розничная торговля	-6,7	-10,5	-8,5	-13,6	-2,5	-1,2	-1,8
в том числе:							
оптовая торговля	-4,7	-10,1	-6,7	12,1	0,0	2,2	1,1
розничная торговля	-7,5	-8,9	-10,6	14,2	-5,5	-6,0	-5,8
Гостиницы и рестораны	-5,2	-6,0	-4,6	-5,4	-3,7	-1,2	-2,4
Транспорт и связь	-3,1	-3,7	-0,1	0,7	-0,5	-1,0	-0,7
в том числе связь:	-0,3	0,1	0,2	-0,7	-3,5	-4,2	-3,9
Финансовая деятельность	-2,0	-4,8	-1,7	-6,0	1,5	1,3	1,4
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-1,9	-1,1	-1,9	1,4	0,7	1,7	1,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	-0,3	-0,7	-0,9	-1,3	-1,8	-1,9	-1,9
Образование	-4,2	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-1,3	-2,7
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	0,2	0,5	0,3	0,5	-1,4	-1,0	-1,2
Деятельность домашних хозяйств с наемными работниками	1,4	1,4	1,4	1,4	1,8	0,0	0,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-5,7	-8,3	-7,1	-6,1	-2,3	-0,5	-1,3

Источник: Росстат, *- расчетные данные Росстата

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

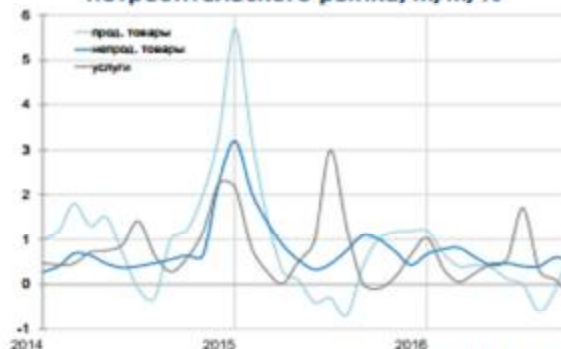
В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики.

Вклад в инфляцию основных групп товаров и услуг, п.п.



Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, м/м, %



Источник: Росстат

Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

На регулируемые услуги, по оценке Минэкономразвития России, в октябре прирост цен нулевой. При этом на отдельные виды услуг динамика цен была разнонаправленной. Второй месяц подряд снижается стоимость услуг регулируемого транспорта за счет сезонного снижения стоимости проезда на железнодорожном транспорте. На услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, в октябре рост цен и тарифов напротив возобновился, что обусловлено подорожанием жилищных услуг на 0,3 процента. На рыночные услуги цены в октябре снизились на 0,4 % (в октябре 2015 г. – снижение на 0,2 процента).

Прирост цен на основные группы продовольственных товаров, 2016, %							
	м/м			г/г		янв-окт 2016	янв-окт 2015
	сен	окт	авг	сен	окт		
Фруты и цитрусовые	-1,7	0,0	6,8	3,9	3,7	0,7	25,0
Остальные овощи (лук, капуста, морковь, свекла)	-12,6	-3,3	0,2	-2,9	-2,9	-7,2	1,3
Помидоры	-3,1	42,3	7,7	-1,0	-0,6	-42,9	-28,0
Огурцы	15,5	41,2	14,0	15,0	2,7	-48,5	-38,8
Овощи	-7,8	11,1	5,2	1,6	-0,2	-27,9	-16,8
Картофель	-17,9	-2,6	-4,1	-6,1	-3,8	-5,8	-27,2
Плодовоовощная продукция	-5,4	2,5	5,3	1,9	1,5	-9,8	4,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Прирост цен на основные группы непродовольственных товаров, 2016, %							
	м/м			г/г		янв-окт 2016	янв-окт 2015
	сен	окт	авг	сен	окт		
Телерадиотовары	-0,1	0,1	6,0	3,4	1,9	-0,4	7,3
Электротовары	0,3	0,3	9,7	8,0	6,8	5,2	15,0
Моющие и чистящие средства	0,3	0,3	9,0	8,9	8,2	5,8	19,7
Легковые автомобили	0,4	0,4	7,7	7,2	6,9	6,3	11,8
Парфюмерно-косметические товары	0,5	0,6	11,3	11,2	10,7	8,9	19,8
Одежда и белье	1,0	0,9	9,1	8,6	8,0	6,1	10,8
Медикаменты	0,4	1,0	5,1	4,7	4,8	3,8	18,5
Табачные изделия	1,8	1,2	20,3	20,2	18,8	15,2	22,8
Обувь	1,4	1,3	11,3	10,8	9,9	8,0	13,1
Непродовольственные товары с искл. бензина	0,6	0,6	8,4	7,9	7,4	6,0	12,9

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Прирост цен на основные группы услуг, 2016, %							
	м/м			г/г		ян-окт 2016	янв-окт 2015
	сен	окт	авг	сен	окт		
Регулируемый транспорт	-1,1	-1,5	8,8	8,4	9,3	6,6	8,4
Услуги организаций ЖКХ	0,0	0,2	5,9	5,7	5,6	5,5	10,4
Регулируемые услуги	-0,1	0,0	6,0	5,8	5,8	5,5	9,7
Зарубежного туризма	-1,3	-2,1	4,5	6,0	6,0	2,0	15,4
Воздушного транспорта	-1,9	-1,9	9,2	8,7	7,2	6,9	16,6
Санаторно-оздоровительные	-2,1	-2,0	9,1	11,3	10,7	8,2	11,9
Образования	4,0	0,2	6,2	5,3	5,1	5,0	8,7
Дошкольного воспитания	0,1	0,2	10,1	9,3	8,9	8,2	16,0
Экскурсионные	0,4	0,3	8,0	8,0	7,7	7,3	6,7
Организаций культуры	0,5	0,3	7,0	6,6	6,2	5,5	6,4
Бытовые	0,4	0,4	5,3	5,1	4,9	4,1	7,0
Медицинские	0,3	0,4	8,2	7,7	7,4	6,6	10,3
Рыночные услуги	0,2	-0,4	5,3	5,5	5,2	4,0	9,0
Услуги	0,1	-0,3	5,5	5,6	5,4	4,6	9,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Столь значительное удешевление рыночных услуг в октябре текущего года объясняется значительным снижением спроса. Объем платных услуг населению в октябре сократился на 2,1 %, по сравнению с октябрем 2015 г. Также положительно на снижении цен на рыночные услуги сказалось укрепление рубля. В октябре традиционно снижались цены на услуги железнодорожного и воздушного транспорта, услуги в сфере зарубежного туризма, санаторно-оздоровительные услуги. Также подешевели услуги страхования. Продолжился рост цен на услуги образования, организаций культуры, экскурсионные услуги.

Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона

В 1Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$667 млн. (39 164 млн. руб.), что ниже уровня 4Q 2016 г. на 40% в долларовом эквиваленте (↓44% в рублях).

Снижение инвестиций в 1Q 2017 г. обусловлено уменьшением объема и количества транзакций как с коммерческой недвижимостью, так и с земельными участками.

По сравнению со средним показателем 1-4Q 2016 г., текущий объем инвестиций снизился в долларовом эквиваленте на 34% (в рублевом – на 41%).

1-й квартал 2017 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с марта 2017 г.)		9,75 %
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-0,25 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2017 г., в том числе:		667 млн. USD (39 164 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-40% (-44%)
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.		643 USD млн. (37 761 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-32% (-37%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2017 г.		24 USD млн. (1 404 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-85% (-86%) ↓
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.		0%
• В сегменте торговой недвижимости		11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.		0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.		0%

Основная доля (96%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. В 1Q 2017 г. было заключено сделок на сумму \$643 млн. (37 761 млн. руб.), динамика к 4Q 2016 г. составляет ↓32% в USD, ↓37 в RUB.

По-прежнему самым активным остается офисный сегмент, на который приходится 86% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью. 53% офисных площадей приобретены компаниями для собственного использования.

Самой крупной сделкой в офисном сегменте в 1Q 2017 г. стала внутривладельческая сделка группы «ВТБ» по купле-продаже площадей в башне «Евразия» - 22,4 тыс. кв.м за 14,7 млрд. рублей. В 1Q 2017 г. доля торгового сегмента составила 12% в структуре спроса на коммерческую недвижимость.

Объем инвестиций в земельные участки в 1Q 2017 г. составил \$24 млн. (1 404 млн. руб.), динамика к 4Q 2016 г. составляет ↓85% в USD, ↓86% в RUB.

В 1Q 2017 г. инвестиций с участием иностранного капитала на рынке Москвы не было.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 1Q 2017 г.



Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Московского региона

Значимым трендом остается падение внешнеэкономической деятельности, инвестиционная активность пока не падает за счет усилий правительства в части поддержки промышленных предприятий.

В Москве за 1Q 2017 г. объем инвестиций составил 667 млн. USD / 39 164 млн. руб.

- Объем инвестиций за 1Q 2017 года в Москве ниже объемов квартальных вложений за 2016 г.
- 86% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на офисный сегмент.
- Доля Москвы в общем объеме инвестиций в России за год снизилась до 50%.
- Во 2Q 2017 г. ожидается закрытие крупных сделок в офисном и складском сегментах на сумму порядка 650 – 980 млн. USD (38 - 57 млрд. RUB).
-



Выводы:

- Конец 2016 года ознаменовался началом выхода России из периода рецессии, в 4Q 2016 г. ВВП России показал рост на 0,3%. Рост был достигнут, во-первых, благодаря соглашению о сдерживании добычи ОПЕК+, достигнутом в конце ноября 2016 года, в результате которого цена на нефть поднялась до уровня выше \$55/баррель. Во-вторых, имел значение фактор перспектив ослабления геополитической напряженности между Россией и Соединенными Штатами и Европой в связи с избранием Дональда Трампа. В 1Q 2017 г. эти два фактора немного отступили.
- Дальнейшее восстановление экономики России по-прежнему связано с динамикой цен на нефть. В настоящее время нефтяные котировки находятся под давлением сильной статистики буровой активности в США, с одной стороны, и неясными перспективами сокращения добычи и предотвращения перепроизводства в рамках соглашения ОПЕК+, с другой стороны.
- По-прежнему жесткой остается банковская политика, ЦБ РФ сохраняет ключевую ставку на уровне в 2 раза выше темпов инфляции, что, по мнению участников рынка, тормозит рост промышленного производства. В этих условиях есть основания предполагать дальнейший рост неустойчивости экономического развития.
- Темпы роста экономики в 2017 г. году пересмотрены в меньшую сторону и ожидаются на уровне 1,0%, а не 1,5%.

Источник информации: <http://naibecar>

7.2.2. Прогноз развития экономики РФ на 2017 год

Экспертные мнения обычно основываются на существующих в данный момент тенденциях. Можно сделать расчёты позитивного и негативного сценария, основываясь на разумнойвилке всех возможных факторов, однако, при непредсказуемом развитии событий, прогнозы того, что будет с экономикой России в 2017 году, окажутся бесполезными.

Аналитики МинЭкономРазвития сделали прогноз этого самого развития, согласно которому в 2017 году экономика вырастет на 1,9%, а в 2018 — на 2,4%. Скорее всего, это максимальный рост, который возможно ждать, какие-то другие более позитивные сценарии вряд ли возможны в принципе.

Всемирным банком делаются прогнозы, похожие на официальные российские — его специалистами предсказывается в 2017 году слабая положительная динамика ВВП — 1,3%, а в 2018 году — 1,5%.

Рейтинговым агентством Fitch прогнозируется понижение уровня нефтедобычи в России в 2017 году, а цена на нефть продолжит снижение. Спад объёмов нефтедобычи должен будет случиться из-за нецелесообразности развития новых месторождений в условиях низких мировых цен.

Международным валютным фондом подтверждается большинство прогнозов и предсказывается нулевой рост российского ВВП.

Источники информации: <http://bankiclub.ru/raznye/ekonomika-rossii-v-2017-godu-prognoz-ekspertov-i-poslednie-novosti/>

Прогноз Всемирного банка

В докладе «Глобальные экономические перспективы» эксперты утверждают, что для мировой экономики 2016 станет годом продолжения кризиса. Роста в это время не предвидится, однако вскоре ситуация начнет выравниваться. Аналитики прогнозируют, что в 2017 году российская экономика выйдет из рецессии и начнет медленно расти – ожидается подъем ВВП на 1.3%. Если так случится, уже к 2018-му россияне могут рассчитывать на 1.5%.

Прогноз агенства Fitch

Одно из крупнейших рейтинговых агентств мира провело анализ российского рынка нефти и газа и составило прогноз его развития на ближайшие годы. Согласно выводам аналитиков, в 2017 году в России начнется снижение уровня нефтедобычи. Специалисты считают, что ситуация будет развиваться следующим образом: цены на нефть продолжают падать, мировые санкции продолжают действовать. Также на нефте- и газодобывающие компании давят высокие налоги, а объемы нефтедобычи перестали повышаться.

Все эти факторы создают негативный прогноз для компаний на рынке. Возвращения цен на нефть к высоким показателям аналитики не ждут. Газ в Европе покупают по невысокой цене (этот рынок играет для «Газпрома» решающую роль), и он не подорожает к 2017-му, когда нефтяные котировки могут пойти вверх. Доходы компаний будут падать, инвестиции – сокращаться, и уже в 2017 году Россия будет вынуждена снижать объемы добычи нефти.

Прогноз Европейской комиссии

Детальных прогнозов на 2017 год Еврокомиссия пока не дает. Однако некоторые прикидки специалисты включили в доклад, посвященный 2015 году. В ноябре эксперты спрогнозировали, что к концу 2015-го падение ВВП России достигнет 3.7%. Сейчас известно, что эти подсчеты подтвердились. Специалисты Еврокомиссии подсчитали, что снижение этого показателя в 2016 году будет равно 0.5%. А на рост можно рассчитывать только в 2017-м.

Если эти прогнозы подтвердятся, то уже в будущем году российская экономика выйдет из рецессии и покажет рост в 1%. Условиями для этого Еврокомиссия считает рост цен на нефть и смягчение напряженности, которая наблюдается в мире. Эксперты также спрогнозировали уровень инфляции в России. По их мнению, в текущем году она составит 8%, а к 2017-му опустится до 6%.

Прогноз Международного валютного фонда

В январе этого года специалисты МВФ опубликовали обзор World Economic Outlook Update. В нем эксперты представили прогноз развития мировой экономики на ближайшие годы. Согласно данным, содержащимся в обзоре, ни на нулевую динамику, ни на рост в 2016-м российской экономике рассчитывать не стоит. Она будет падать, а ВВП к концу года уменьшится на 1%.

Стоит отметить, что этот прогноз пессимистичнее предыдущего – в прошлый раз в МВФ подсчитали, что падение составит 0.6%. Что ж касается роста, то его эксперты рассчитывают увидеть уже в 2017 году. Однако повышение будет незначительным. Как и многие другие организации и специалисты, эксперты фонда считают, что ВВП подрастет на 1%.

Источники информации: <http://ya2017.com/economy/prognoz-ekonomiki-rossii-2017/>

Московский регион занимает 1-е место в рейтинге инвестиционного климата в 2016г.

Таблица 1. Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2016 г.

Номер на графике	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)	
10	Московская область
29	г. Санкт-Петербург

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2016г.

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2016 году

Ранг потенциала	Ранг риска, 2016	Ранг риска, 2015	Регион (субъект федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2016 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2016 год к 2015 году (п.п.)	Ранги составляющих инвестиционного потенциала в 2016 году						
						Трудовой	Потребительский	Производственный	Финансовый	Институциональный	Иновационный	Инфраструктурный
1	1	13	г. Москва	14.5	0.638	1	1	1	1	1	1	1
2	2	5	Московская область	5.9	-0.038	2	2	3	2	3	2	2

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

7.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ниже представлена классификация торговых центров, разработанная *Urban Land Institute (ULI)*, <http://malls.ru/rus/malls/document17700.shtml#ixzz1ruqZuWZf>, и получившая широкое распространение на российском рынке коммерческой недвижимости.

КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, ПРИНЯТАЯ В КОМПАНИИ WELHOME

Тип торгового центра	Общая площадь, кв. м	Местоположение	Якорные арендаторы	Зона охвата
Микрорайонный	менее 3 000	на удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	отсутствуют, либо минимаркет	5-10 мин пешеходной доступности, до 10 тыс. чел.
Районный	3 000 – 15 000	на удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	продуктовый супермаркет	5-10 мин на личном или общественном транспорте, 3 – 40 тыс. чел.
Окружной	15 000 – 30 000	вблизи центральных улиц и стратегических магистралей	продуктовый супермаркет, товары для детей	10-20 мин транспортной доступности, 40 – 150 тыс. чел.
Суперокружной	30 000 – 45 000	вблизи стратегических магистралей	продуктовый супермаркет, товары для детей	10-20 мин транспортной доступности, 40 – 200 тыс. чел.
Региональный	45 000 – 70 000	вблизи стратегических магистралей	гипермаркет площадью не менее 4500 кв. м	30-40 мин транспортной доступности, 150 тыс. чел. и более
Суперрегиональный	более 70 000	на стратегических магистралях, федеральных трассах	гипермаркет площадью не менее 4500 кв. м	до 1-1,5 часов личным автомобилем, от 300 тыс. чел.

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Микрорайонный торговый центр (Convenience center). Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Торговые центры данного класса состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв.м. и может варьироваться в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минутной пешеходной доступности. Максимальное количество покупателей составляет 10 000 человек.

Районный торговый центр (Neighborhood center). Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра являются торговые центры "Европа", "ГУМ-Прага", "Магнит".

Окружной торговый центр (Community center). Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14 000 кв.м. Данное значение может находиться в диапазоне от 9 500 до 47 000 кв.м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является "Глобал Сити", "Золотой Вавилон".

Суперокружной торговый центр (Super community center). Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв.м. В результате, окружной ТЦ является самой сложной категорией торговых центров с точки зрения оценки их размеров и зоны обслуживания.

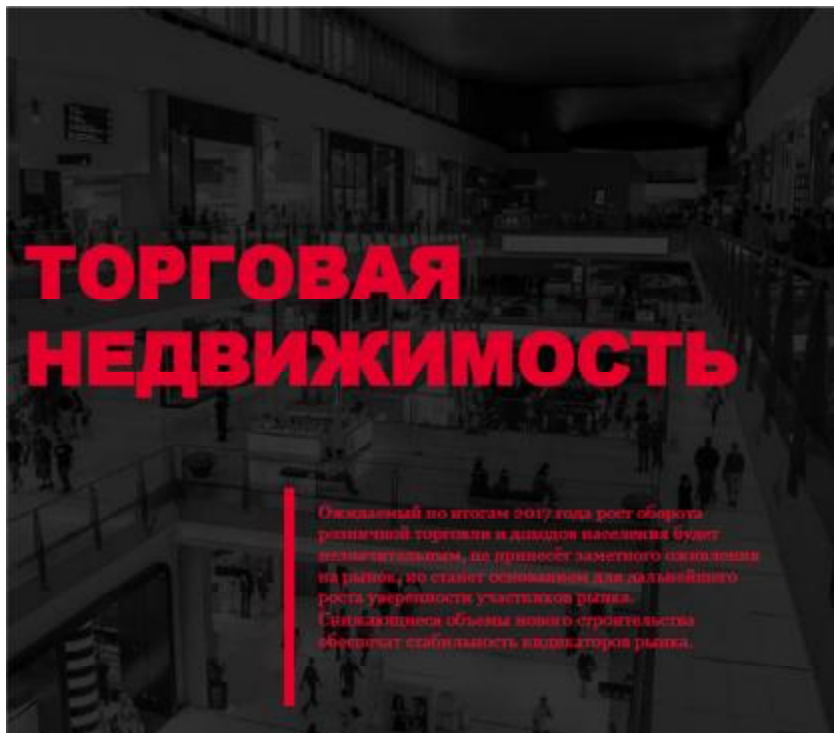
Существует разновидность суперокружного торгового центра – Пауэр центр (power center). ТЦ данного типа содержит, по крайней мере, 4 якорных арендатора, специфичных для данной категории, площадью более 1 900 кв.м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных "убийц категорий" (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center). Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. ТЦ строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии площадью не менее 5 000 кв.м. Типичная для данной категории общая арендная площадь составляет 45 000 кв.м, на практике она варьируется в диапазоне 23 000 кв.м – 85 000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра составляет 150 000 человек и более. Типичным примером регионального ТЦ является "Рамстор-Сити".

Суперрегиональный центр (Super regional center) предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг трех и более универмагов площадью не менее 7 000 кв.м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв.м. На практике арендная площадь варьируется от 50 000 и может превышать 150 000 кв.м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часа транспортной доступности. Количество посетителей центра составляет 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального ТЦ является "МЕГА".

Объект оценки, по мнению оценщиков, относится по данной классификации к окружному торговому центру (Community center).

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 1 кв. 2017г.



11 %

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
(Все торговые центры, Москва)

145 ТЫС. РУБ.

ПРАЙМ ИНДИКАТОР АРЕНДНОЙ СТАВКИ

161 ТЫС. КВ. М

ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ В 2017 Г.,
ПРОГНОЗ
(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

4,9 МЛН КВ. М

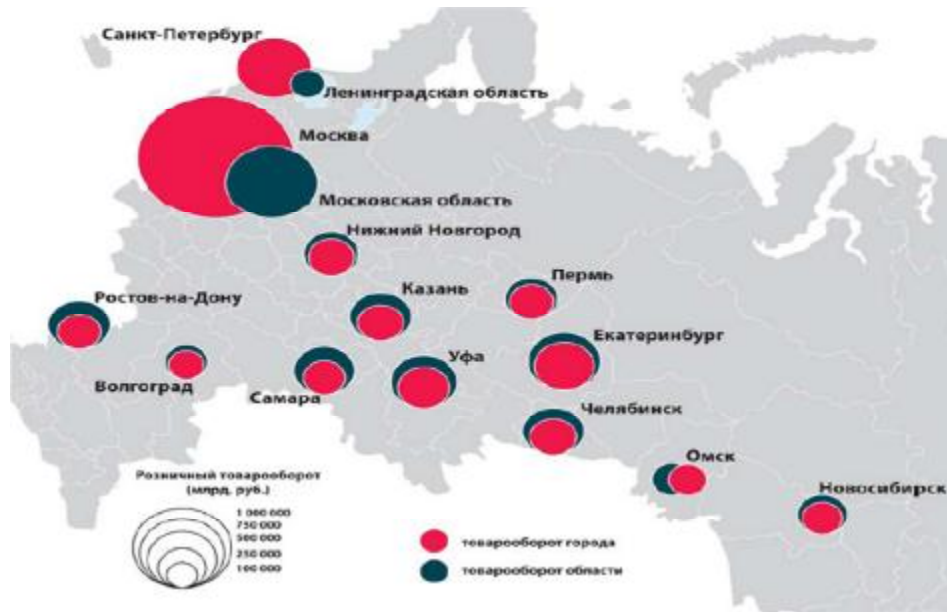
ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРАХ В МОСКВЕ
(торговые центры, многофункциональные комплексы с
торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки)

Источник: Cushman & Wakefield

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD |
#MARKETBEAT | 1QBAP17 2017

По итогам проекта «100 лучших офисных и торговых центров России», лидирующие позиции по количеству лауреатов занимают, Москва и Московская область. В столице эксперты насчитали 28 офисных и 24 торговых центра соответствующих высоким стандартам качества, а в Московской области выбрали 14 торговых центров. Второе место по обеспеченности качественными объектами коммерческой недвижимости занимает Санкт-Петербург, в котором 12 торговых и 12 офисных центров стали лауреатами премии. Эксперты отмечают, что определяющим фактором, влияющим на качество коммерческой недвижимости, до сих пор остается жесткая конкуренция.

«Миллионники» формируют оборот своих регионов.



Товарооборот крупнейших городов РФ

Источник: http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/265A7154-18AD-4804-B6B8-CF28DE058527/retail_centers.pdf

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общее предложение площадей современных торговых объектов, включая специализированные, тыс. м ² (GLA)	6 165 ↑	6 589 ↑
Количество действующих современных ТЦ в Москве и городах-спутниках, включая специализированные, штук	190 ↑	200 ↑
Общая площадь ТЦ, открытых за год, тыс. м ² (GLA)	620 ↓	424 ↓
Количество ТЦ, открытых за год	14 ↓	11 ↓
Уровень вакантности, %	8 ↑	11 ↑
Обеспеченность торговыми площадями жителей Москвы с городами-спутниками, м ² на 1 000 человек	465 ↑	474 ↑

Источник: Colliers International

Предложение

По итогам 2016 г. в Москве и городах-спутниках введено 424 тыс. м. торговых площадей в современных торговых центрах. В данный объем при расчете были включены ТРЦ, в которых на момент открытия работала торговая галерея.

Показатель ввода торговых площадей в 2016 г. является самым низким с момента начала текущего экономического кризиса — например, итоги ввода в 2016 г. на 30% меньше 2015 г. и ровно вдвое меньше 2014 г. Тем не менее, показатель 2016 г. приближен к среднегодовому показателю ввода торговых площадей за период с 2008 г.

На конец года общее предложение торговых площадей достигло 6,6 млн м., включая специализированные ТЦ, а количество действующих качественных ТЦ в Московском регионе, по нашим оценкам, составляет 200 объектов.

Баланс рынка торговых площадей Москвы



Источник: Colliers International

С 2016 г. на 2017 г. перенесено открытие таких ТРЦ, как «Vegas Кунцево», 4Daily в Мытищах, 2-й очереди МФК «Смоленский Пассаж», специализированного ТЦ товаров для детей Baby Store, а также отложен полноценный запуск таких ТЦ, как «Бутово Молл» и ритейл-парк «Видное Парк».

В 2016 г. на строительную площадку вышли сразу два крупных столичных проекта — МФК «Каширская Плаза» компании Епка, строительство которого ведется на месте снесенного ТРЦ «Капитолий», и масштабный парк развлечений «Остров Мечты» в Нагатинской пойме, в состав которого также войдет торгово-развлекательный центр.

Спрос

В 2016 г. на российский рынок вышли 33 международных бренда, 29 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в Москве. Москва остается приоритетным рынком для выхода в Россию международных брендов, как наиболее развитый, относительно стабильный и

платежеспособный рынок страны. Еще минимум 10 международных ритейлеров в 2016 г. заявляли о своих планах по выходу на российский рынок, однако открытие их магазинов и предприятий общепита так и не состоялось.

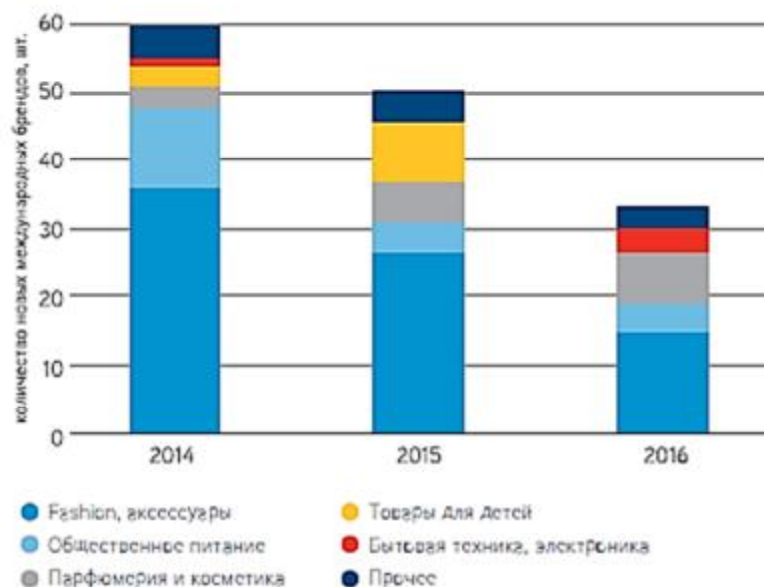
29 новых международных брендов открыли первые магазины в Москве в 2016 г. Сокращение числа выходов новых брендов свидетельствует о сохраняющихся сдержанных взглядах иностранного ритейлера на российский рынок, сформировавшихся в результате изменившейся экономической ситуации, и, как следствие, значительно возросших рисков выхода на новый рынок (двукратное падение курса национальной валюты, стабильное снижение покупательной способности населения, изменение структуры расходов населения в пользу товаров первой необходимости и т.п.).

Ключевые открытия магазинов в московских ТРЦ, введенных до 2016, по итогам года*

торговый центр	БРЕНД	ПРОФИЛЬ	ПЛОЩАДЬ, М ²
«Авиаларк»	Kidzenia	Развлечения	10 000
«Европейский»	Podium Market	Fashion	4 350
Columbus	KOTON	Fashion	4 160
«Авиаларк»	Trend Island	Fashion	4 000
«Авиаларк»	Kiebi	Fashion	3 500
«МЕГА Беляя Дача»	«Кидбург»	Развлечения	3 100
Meri	H&M	Fashion	3 000
«РИО Ленинский»	Take away	Fashion	2 000
«Европейский»	Victoria's Secret	Fashion	1 700
Columbus	TerrenoVA	Fashion	1 500
«МЕГА Химки»	SuperDry	Fashion	900

* По оценке Colliers International

Динамика выхода международных брендов на российский рынок по профилям, 2014-2016

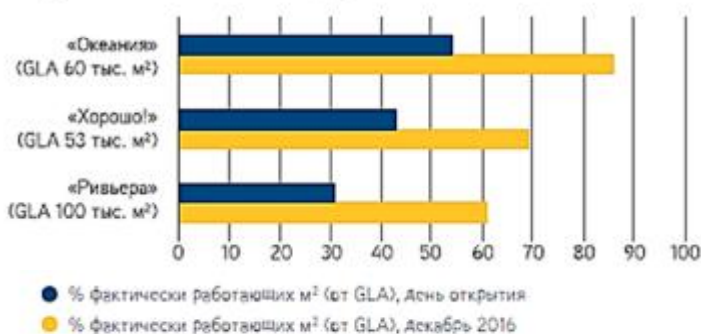


Источник: Colliers International

Вакантность

На конец 2016 г. уровень вакантности в действующих торговых центрах Московского региона возрос на 3% в сравнении с показателями 2015 г. и достиг 11%. Рост вакантности связан не только с вводом новых торговых объектов с достаточно высоким уровнем вакантных площадей, но и с ротацией, а также закрытием арендаторами неэффективных магазинов в действующих ТЦ.

Динамика заполняемости основных ТРЦ Москвы, открывшихся в 2016 (выборочно)



Источник: Colliers International

Вакантность в ТЦ Москвы достигла 11%, а новые объекты открывались с заполняемостью 35-45%. Если говорить о торговых центрах, открывшихся в Московском регионе в 2016 г., то в среднем на момент открытия в них фактически работало 35-45%. Однако к концу года показатель вакантных площадей сократился, и на IV квартал 2016 г. средняя фактическая заполняемость достигла 70%, без учета BTS и арендаторов на этапе отделки помещений.

Прогнозы

Ввод торговых площадей в современных ТРЦ в 2017 г. составит порядка 260 тыс. м., причем половина данного объема придется на ТРЦ «Vegas Кунцево».

За последние 10 лет сопоставимые объемы ввода наблюдались в кризисный 2008 г., а также в 2011 и 2012 гг., но, тем не менее, данный показатель может стать одним из самых низких с момента формирования рынка современной торговой недвижимости Москвы.

В 2017 г. в Московском регионе может начаться строительство нескольких крупных ТРЦ, в числе которых ТРЦ Sky Mall на Киевском шоссе компании Hines, ТРЦ «Акварель» в Пушкино компании Immoscan и 2-я очередь действующего ТЦ Dream House компании RPHF.

Кроме того, можно выделить несколько новых проектов крупноформатных ТРЦ, анонсированных в текущем году, — в частности, ТРЦ в составе ТПУ «Черкизовская», площадью 150,1 тыс. м., ТРЦ в составе ТПУ «Ботанический Сад», площадью 45,5 тыс. м., ТРЦ на Боровском шоссе, площадью 90,8 тыс. м., а также проект торгового кластера в Ленинском районе, площадью 60 тыс. м..

Учитывая положительную динамику заполнения торговых площадей в новых ТЦ, а также сравнительно небольшой объем планируемого ввода в 2017 г., по прогнозам, уровень вакантности торговых площадей в качественных ТЦ может снизиться на 2 п.п. и составить 9%.

Крупнейшие ТРЦ, планируемые к открытию в Московском регионе в 2017

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, М²	ДЕВЕЛОПЕР
«Vegas Кунцево»	МКАД, 55-56 км	119 500	Crocus Group
«Бутово Молл»	Пос. Воскресенское, Чечёрский пр-д, д. 51	57 000	MD Group
«Смоленский Пес-саж», 2-я очередь	Смоленская пл., вл. 7-9	46 000	ГК «БИН»
4Daily	Мира ул., стр. 32/2	25 000	SRV
BABY STORE	Старопетровский пр-д, д. 1, стр. 2	12 000	Glincom

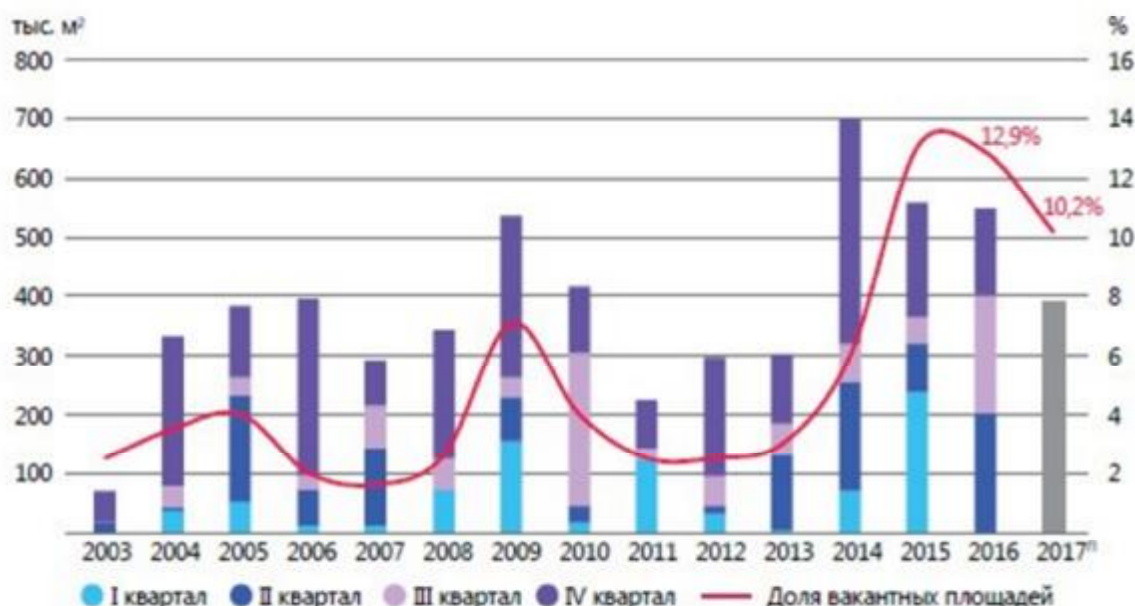
Источник: Colliers International

Коммерческие условия

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв.м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (>7000 кв.м)	3000 - 10000	1% - 4
DIY (>5000 кв.м)	3000 - 9000	4 - 6
Бытовая техника (1300 - 4000 кв.м)	6000 - 18000	2,5 - 5
Спортивные товары (1000 - 6000 кв.м)	6000 - 10000	6 - 8
Детские товары (1000 - 2000 кв.м)	6000 - 15000	8 - 12
Операторы галереи профиля «одежда» (400 - 1000 кв.м)	0 - 40000	4 - 14
Операторы галереи профиля «обувь» (300 - 500 кв.м)	0 - 45000	7 - 12
Досуговые концепции (1000 - 4000 кв.м)	0 - 8000	9 - 12
Общественное питание (food-court)	45000 - 150000	12 - 15
Общественное питание (рестораны)	0 - 25000	10 - 12

Баланс рынка

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



7.5. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизнедеятельности людей. Россия обладает уникальными богатствами, созданными самой природой, и эти богатства – ее земли. Земельные ресурсы в России по пространственному и качественному фактору занимают первое место в мире. Последние статистические данные показали, что земельный фонд России составляет 1709, 8 млн. га. Наша территория занимает 12,9 % суши земного шара. Удельный вес пашни в России составляет 9,5 % от всех распаханых земель в мире. Площадь под лесами приблизительно равна 21% от мировых лесопокрытых территорий. Наша страна располагает 55% самых плодородных черноземов мира.

Сам по себе рынок сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими.

Рынок земли сегодня стал намного разнообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных участков для индивидуального строительства домов, так

и больших земельных массивов для инвестиционных проектов малых и крупных общественных организаций: строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно.

Сегментирование земельного рынка		
Категория земель	В соответствии с п. 1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в российской Федерации) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха.
Размер земельного участка	Малые участки до 0.3 га; Средние участки 0.3 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже

Источник информации: <http://www.rview.ru/segment.html>

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн га. Из них 1,8 млн га занимают леса, 1,7 млн га – поля и 501 тыс. га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка. Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, потому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, района, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в, определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного дохода.

Земельный рынок может сегментировать по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного значения;
- населенных пунктов;
- водного фонда;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий;
- лесного фонда;
- земли запаса.

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;
- коттеджного строительства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненно наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке. В настоящее время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве

собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации.

Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности, разрешенное использование. Формы собственности после перехода к новым рыночным отношениям в России образовались следующие: федеральная, региональная, муниципальная, частная и др.

Особенности приобретения прав на участки под коммерческое строительство

Строительство коммерческой недвижимости до сих пор является одной из наиболее выгодных инвестиций. К сожалению, приобретение прав на коммерческие участки в нашей стране – достаточно непростая задача с правовой, а также с практической точки зрения. Выбор земли для строительства коммерческой недвижимости – вопрос, требующий особо внимательного подхода, а также учета различных факторов – социальных, экономических, маркетинговых и, конечно, правовых. Среди основных проблем при выборе участков под коммерческое строительство, можно выделить:

1. ***Дефицит***. Когда речь идет о строительстве коммерческой недвижимости, при выборе территории под застройку, учитываются критерии обусловленные маркетингом. К таковым относятся: транспортная инфраструктура, население, прилегающая территория. Очевидно, что подобрать участок, удовлетворяющий всем требованиям, особенно в условиях городов Москвы и Подмоскovie, а также Санкт-Петербурга и Ленинградской области – не простая задача, учитывая плотную городскую застройку.

2. ***Инфраструктура***. Отсутствие энергетической, транспортной или коммуникационной могут стать серьезным препятствием для строительства коммерческой недвижимости. Хотя наличие инфраструктур тоже не всегда положительно сказывается. Так, например, подземные коммуникации могут повлечь изменения в размещении объектов на территории и потребуют получения новых соответствующих согласований.

3. ***Документация***. В случае принятия решений о покупке участка под коммерческое строительство, находящегося в частной собственности, инвестируемая компания может столкнуться с проблемой поиска его правообладателя, а также установлением правовой чистоты титула собственника данных земельных участков.

4. ***Административные барьеры***. Процедура предоставления участков под коммерческое строительство не достаточно ясна и прозрачна, тем самым дает возможность для многократных злоупотреблений и обмана в этой сфере. Получение земель и пакета необходимых документов для начала строительства представляет собой достаточно трудоемкий процесс, требующий временных затрат, порой превышающие необходимое время для самого процесса застройки.

Кроме прочего, достаточно часто встречаются случаи, когда инвестор сперва покупает участок, а только потом узнает об ограничениях на его использование. Поэтому при выборе участка следует обращать особое внимание на ограничения по его использованию, которые в итоге могут повлиять на строительство промышленного объекта на конкретной территории.

Если в Москве сформировался довольно многогранный рынок недвижимости, на котором представлены практически все сегменты – и офисная недвижимость, и торговая, и гостиничная, и складская (другой вопрос – являются ли это сектора однородно развитыми и почему, к примеру, в столице наблюдается серьезный дефицит гостиниц), то в МО наблюдается довольно серьезный перекоп в сторону трех основных направлений коммерческой недвижимости: складской, гостиничной и торговой (причем, преимущественно, универмаги и уличная торговля).

Московская область. Общая характеристика земельного рынка.

Правовые, инфраструктурные, политические, экономические риски текущей ситуации в РФ не благоприятствуют развитию рынка земель. Обстановку на земельном рынке промышленного назначения можно выразить тремя словами – стагнация с понижением цен. Все эксперты и аналитики единодушны: «Снизившиеся цены на промышленные земли на 40% в кризис 2008 года, до сегодняшнего момента не повышались». Более того, в течение 2015 года наблюдается снижение стоимости промышленных участков на 10-15%, а активность потенциальных покупателей и девелоперов снижается. Вслед за падением спроса, падают и

цены. На промышленные участки земель, которые значились в экспозиции длительное время, сейчас предлагается дисконт до 40-50%.

С кризиса 2008 года до текущего момента цены падали. К началу 2011 года цены снизились на 33% в среднем, к концу 2011 – на 36%. В 2013, 2014 годах цены практически стояли. 2015 год показал падение цен: реализация реальных сделок осуществляется с дисконтом до 30%. Земельный рынок, как и рынок любой недвижимости не сбалансирован. Понятие актива земли промышленного назначения (рыночной стоимости) – весьма сомнительно и условно: ликвидность промки мала. Инвестиции в промышленные земли почти прекратились.

Налоговая ставка на землю промышленного назначения в текущем году – 1,5% от обозначенной стоимости кадастра. Эксперты отмечают, что именно промка чаще всего имеет непомерную кадастровую (иногда выше рыночной цены) стоимость.

2015 – год земельной реформы. С марта месяца действует новый порядок предоставления и передачи участков земли юр. и физ. лицам. По мнению экспертов, новые правила не приведут к повышению спроса на промышленные земли или территории иного назначения со стороны бизнес представителей или граждан и существенно не повлияют на рыночную стоимость земли. Глобальных преобразований реформа не вызовет.

Источник: <http://lookon.ru/blog/399-analiz-i-prognoz-tsen-na-zemli-promyshlennogo-naznacheniya-v-moskve-i-mo-2015-2016>

В 2016 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозаправочных станций), торговых операторов (заявки размером 0,5-5 га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Паута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), X5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

За последний год география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно. Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмосковья: здесь сейчас сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма мало и спрос минимален ввиду сложной транспортной ситуации на восточных трассах. Однако для ряда покупателей (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое.

В силу того, что по-прежнему спрос на качественные участки пока опережает предложение, в ближайшем будущем ожидается, что динамика цены на землю в Московской области не изменится, а наибольший рост будет наблюдаться на участки, расположенные на наиболее популярных направлениях (запад, север).

У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки, расположенные до 10-15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 25 км.

Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории «земли сельскохозяйственного назначения» продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта.

В московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями (за исключением элитного рынка Рублево-Успенского шоссе) являются Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих

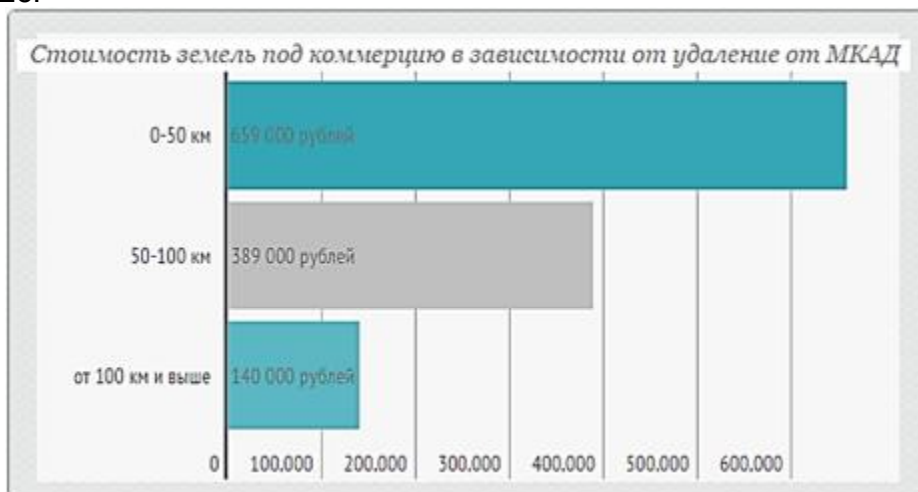
направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5-2 раза.



Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2-3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Источник: по материалам <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмоскovie. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.



59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Источник: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

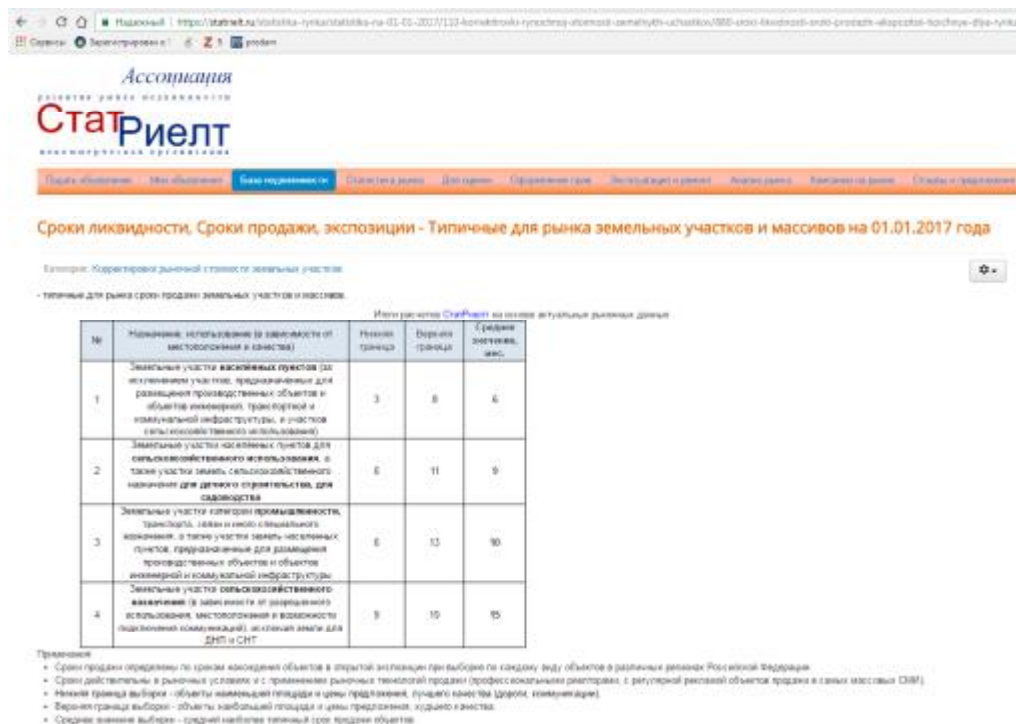
Земли в Подмоскowie – выгодная инвестиция: они во все времена (за исключением кризисных) пользуются спросом. Причем это не беспочвенное утверждение, а подтвержденный статистическими данными от крупнейших девелоперов и аналитических центров факт. Если сравнивать цену с показателями восьмилетней давности, она выросла в 5 раз для более удаленных от Москвы участков. А для объектов, расположенных в непосредственной близости к столице, этот показатель еще выше. Таким образом, земельный участок – это выгодное капиталовложение и хороший способ сохранить средства в случае обвала на фондовом рынке.



Среди факторов ценообразования на первый план сегодня стремительно выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуется земли, расположенные в городах области или около них.

Источник: <http://www.pro-n.ru/analytics/1206.html>

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.



Источник: <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/880-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2017-goda>

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

7.5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на торговые (ПСН) площади в ТЦ (ТРЦ, ТРК) Московского региона, в районах, среднеудаленных от МКАД, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 70 000 руб./кв.м. до 120 000 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта.

Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг и условия сделки, местоположение, видовые характеристики, расположение относительно 1-й линии, корректировку на площадь, качество отделки, техническое оснащение, класс здания и т.п.

Аналоги, наиболее соответствующие по техническим характеристикам оцениваемой недвижимости, будут использованы далее для расчета стоимости в сравнительном подходе.

Адрес	Цена	Площадь	Этаж	Контакты
Московская область, Краснознаменский район, Молодежная ул., 2/1	1099,97 млн. руб. 77 294 руб./за м ² продажи объекта	14231 м ²	1 этаж из 3	+7 926 110-83... Penny Lane Realty Best (RBI)
Московская область, Чеховский район, Симферопольское ш., 1	1749,95 млн. руб. 90 479 руб./за м ² продажи объекта	19341 м ²	1 этаж из 1	+7 926 110-83... Penny Lane Realty Best (RBI)
Московская область, Чеховский район, Симферопольское ш., 1	1800 млн. руб. 93 473 руб./за м ² продажи объекта	19257 м ²	1 этаж из 3	+7 909 644-13... ID:334104 (RBI)
Московская область, Чеховский район, Симферопольское ш., 1	1800 млн. руб. 93 005 руб./за м ² продажи объекта	19342 м ²	1 этаж из 3	+7 495 989-98... Стратегия (RBI)
Московская область, Одинцовский район, Дзержинский Трассовый ул., 1	1950 млн. руб. 81 200 руб./за м ²	21362 м ²	1 этаж из 3	+7 495 989-98... Стратегия (RBI)

prodaja_torgovyh_cen... ZDAMEINFO - Торгов... Купить торговую площ... Продам торговую площ...

Надежный | https://www.cian.ru/cat.php?category=2&deal_type=sale&lang=ru_version=2&tm2=1&mapprice=120000&minarea=10000&minprice=70000&offer_type=of

Сервисы | Рекомендуемые узлы | Интернет-магазин

prodaja_obekta

Предлагается на продажу Торговый комплекс расположенный по адресу МО, Одинцовский район, пос.Заречье, ул.Торговая 1. Основные характеристики Современный, многофункциональный комплекс расположен на первой линии МКАД, 30-й км. Западное направление...

Подобнее

Страница 1 из 1

2200 млн. руб. 102 330 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 21500 м²

1 этаж из 0 административные здания

+7 925 445-09

Спасный Град

798

14 часов назад

800 млн. руб. 77 047 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 11204 м²

1 этаж из 3 торговый центр

+7 903 103-15

Ю.В.САВИЧ

798

7 часов назад

5000 млн. руб. 86 857 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 11500 м²

1 этаж из 1

+7 493 905-93

Страница 1 из 1

7(495) 132-14-91

ПРОФСОЮЗНАЯ

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание - торговый центр ОКА, расположенный по адресу г.Ступино, ул.Ленина вл.20. Основные характеристики Торговый центр представляет из себя одноэтажное здание общей площадью - 6 500 кв.м. с автостоянкой, полноту...

Подобнее

14 часов назад

prodaja_torgovyh_cen... ZDAMEINFO - Торгов... Купить торговую площ... Продам торговую площ...

Надежный | https://www.cian.ru/cat.php?category=2&deal_type=sale&lang=ru_version=2&tm2=1&mapprice=120000&minarea=10000&minprice=70000&offer_type=of

Сервисы | Рекомендуемые узлы | Интернет-магазин

Купить... Тип площади... Кв. м. вкл. в план... Цена: 70 000 - 120 000... П. м. в м²... Площадь: 10000 м²

Московская область | Карта | Поиск, адрес, карта, район или шоссе

ПОКАЗАТЬ ОБЪЕКТЫ

Подобнее

2832 млн. руб. 86 230 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 32835 м²

1 этаж из 0

+7 493 587-47

Barstov Real Estate

798

2 часа назад

1070 млн. руб. 73 188 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 14231 м²

1 этаж из 3 жилой дом

+7 904 785-55

Ю.В.САВИЧ

798

НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !! Продам действующий ТЦ - ГОТОВЫЙ АРЕНДЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ 6 ЛЕТ !! ДОХОДНОСТЬ НЕ МЕНЕЕ 12 % !! Чистый ГАП (участковый от жилого и расцовой) составляет 141 892 000 рублей. Поты...

Подобнее

14 часов назад

1640 млн. руб. 84 794 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 19341 м²

1 этаж из 1 жилой дом

+7 904 785-55

Ю.В.САВИЧ

798

НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !! ОКУПАЕМОСТЬ 3.3 ЛЕТ !! Продам коммерц. бизнес с собственн. торгов. здание с паркингом! Работает магазин И.Видео, Детский Мир и другие предприятия. Общий арендный поты...

Подобнее

14 часов назад

2050 млн. руб. 73 079 руб. за м² продажа объекта

Торговая площадь: 28600 м²

1 этаж из 4 торговый центр

+7 493 162-61

Александр

798

Предлагается действующий арендный бизнес Торговый комплекс Здание состоит из 4-х этажей площадью 28 600 кв. м. Торговый комплекс перестроено расположено на Симферопольской шоссе является от подмосковных городов Подольска и Климовска. Он имеет...

Подобнее

14 часов назад

The screenshot shows a real estate website with several listings for commercial properties in Moscow. Each listing includes a photo, a brief description, and key statistics:

- Listing 1:** Price: 1099,97 млн. руб. (77 291 руб./кв. м). Area: 14231 кв. м. Location: Московская область, Клинский район.
- Listing 2:** Price: 1749,95 млн. руб. (90 479 руб./кв. м). Area: 19341 кв. м. Location: Московская область, Чеховский район.
- Listing 3:** Price: 1850 млн. руб. (90 835 руб./кв. м). Area: 19300 кв. м. Location: Московская область, Чеховский район.
- Listing 4:** Price: 2400 млн. руб. (70 187 руб./кв. м). Area: 32261 кв. м. Location: Московская область, Чеховский район.
- Listing 5:** Price: 2400 млн. руб. Area: 32835 кв. м. Location: Московская область, Чеховский район.

https://www.cian.ru/-moskovskaya_oblast

7.5.4. Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

СПД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечания. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Источник информации: СПД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

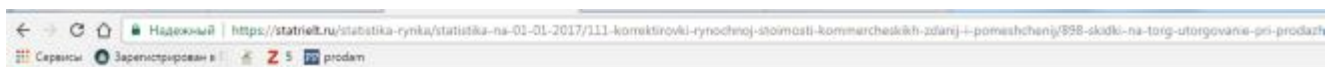
9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 90, стр. 299)



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrel

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговые помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складские помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоэффективности, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта или производства, транспортной и инженерной инфраструктур	0,82	0,91	0,86
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,76	0,89	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергоэффективности, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,82	0,93	0,87
Б. При аренде объектов				

Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrekcirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

Уровень операционных расходов



СРД-20, май 2017 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

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

Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е №20, 2017 г. (Таблица 1.6.1)

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А(табл. 72, стр.229)

Наименование объекта	Безопасность		
	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	13	25	19
Офисные помещения	13	24	19
Производственно-складские помещения	13	25	19

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article

Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2016 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	105 000–450 000	-	35 000–48 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ²	11 000–46 000	5000–140 000	3200–4300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2400–6500	3000–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	10,7–11,6	11,0–12,9

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», №261, декабрь 2016 г.

Ставки капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>



Источник: <http://naibecar.com/research/>

7.6. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDiligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки. Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: [Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»](#) Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину срока экспозиции для объектов, аналогичных рассматриваемому.

- «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности торговой недвижимости МО колеблется в пределах от 4 до 7 месяцев.



СРД-20, май 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

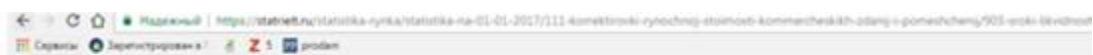
Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
	Помещения (здания)						
2	Торговые						
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7

Источник информации: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

- «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРИЭЛТ»: среднее значение срока ликвидности (экспозиции) продажи на региональном рынке коммерческой недвижимости сегмент торгово-развлекательные объекты колеблется в пределах от 3 до 9 месяцев.



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи даны типичными в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии диллеров).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средней наиболее типичный срок продажи объектов.

таблица: Статистика на основе агрегированных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница**	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
Объекты общего назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	10
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	4	10	7,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	9	6,5
17	Общественно-бытовые здания и помещения (кафе, столовые, рестораны)	3	8	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	13	9,5
19	Промышленные помещения: металл	3	7	5,5
20	Валы ордера, свеклорезы	6	16	11,5
21	Автозаправочные (капитальные здания)	7	13	11
22	Автосервисные и автомойочные здания и помещения	3	8	6
Исполнительные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости исполнительного назначения	по срокам сдачи основного назначения		

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2017-goda>

Площадь объектов оценки – свыше 30,0 тыс. кв. м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 1 года. Сделки на подобные объекты осуществляются с привлечением заемных средств. Оформление сделки может затянуться на несколько месяцев, в случае согласований условий сделки и получения решения по получению заемных средств. Следовательно, данные объекты, с учетом масштабности и необходимости значительных финансовых вложений, имеют показатель средней ликвидности.

Выводы:

- Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2016 году, продолжили оказывать свое воздействие и в начале 2017 года. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.
- Цены продаж на аналогичные объекты нежилой недвижимости (торгово-развлекательный центр регионального масштаба) составляют 70 000 - 90 000 руб. /кв.м. в зависимости от технического состояния, местоположения, инженерного обеспечения и т.п. Стоимость таких объектов зависит от их доходности, формирующейся в соответствии с уровнем ставок арендной платы и коэффициентом загрузки. Уровень вакантных площадей в среднем составляет 9%.
- Потенциальными покупателями Объекта могут выступить российские торговые сети и инвестиционные фонды. Продажа подобных объектов, осуществляется, как правило, в виде продажи арендного бизнеса, так как именно для сдачи в аренду такие здания и строятся.
- Престижность района местоположения оценивается как высокая – на пересечении крупных магистралей, с отличными видовыми характеристиками, в районе плотной жилой застройки.
- Земельные участки: вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется рентабельным и перспективным. Рынок земли предоставляет частному инвестору не меньше возможностей заработать, чем рынок жилья. Инвестору, собирающему вкладывать денежные средства в земельные участки, важно определить, какие из них будут пользоваться наибольшим спросом. Главное условие: земля должна быть востребованной на рынке и реализоваться в максимально короткие сроки.

Источники информации:

- <http://www.economy.gov.ru/>
- KnightFrank;
- <https://statiel.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016>
- Группа компаний КОНТИ
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как *нежилое здания, сооружение и земельный участок в составе имущественного комплекса.*

8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка (в данном случае рассматриваются оба земельных участка) как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в Московской области, на расстоянии 50 км от МКАД, в центре г. Чехов. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не

накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть *вариант возведения торгового комплекса*. Окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок расположен в Московской области, на расстоянии 50 км от МКАД, на пересечении крупных магистралей, с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства торговых комплексов.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка(ов) как свободного - под застройку зданием торгового назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объекта – торговое. В настоящее время основное здание ТРЦ и вспомогательные объекты используются по назначению.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из технических характеристик оцениваемых объектов, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование в качестве торгового объекта.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физических и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом торгового назначения. Иными словами объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве торгового комплекса.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: ***по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде). Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте торгового комплекса с инфраструктурой.***

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки. В связи с вышеуказанным, Оценщик принял решение о применении затратного подхода к оценке нежилых зданий и сооружений.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли и используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка.

Применение затратного подхода в комбинированных методах определения стоимости земли (метод выделения) в составе единого объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

Таким образом, методы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка, т.е. с точки зрения определения затрат на приобретение земельного участка рыночными методами. К тому же, затратный подход не отражает действительной стоимости земельных участков. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объекта оценки - земельного участка.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка областной торговой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Московской области достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки – здания торгового центра и земельного участка. Вместе с тем, рынок продажи инженерных коммуникаций и вспомогательно-технических зданий практически отсутствует, т.к. они выставляются на продажу в составе имущественных комплексов. С учетом того, что Оценщик не обладает информацией, необходимой для применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости здания ТП и сооружения, для этих объектов сравнительный подход не применяется.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объекты оценки – нежилое здание, расположенное на земельном участке, способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки – земельно-имущественного комплекса и отказаться от применения сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки – здания ТП и сооружения.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L –	стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
V_{BR} –	затраты на замещение объекта оценки;
AD –	накопленный износ объекта оценки, %;
Pr –	прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
$НДС$ –	налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете, даже если они приобретены в сочетании друг с другом. Срок службы зданий ограничен, и поэтому они являются амортизируемыми активами. Срок службы земельных участков не ограничен, следовательно, они являются не амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания. (МСФО 16, п.58)

Оценка рыночной стоимости земельных участков обычно проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данной работы Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость данного земельного участка, общей площадью 9 047,0 кв.м при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Оцениваемый земельный участок находится в собственности. В российском законодательстве набор вещных прав на улучшения – право собственности, оперативное управление и пр. – отличается от набора прав на земельные участки (право собственности, право постоянного бессрочного пользования, аренда и пр.). В итоге в одних случаях оценивается право собственности на объект недвижимости, в других – наблюдается разделение прав на улучшения и земельный участок.

Регулирование оборота зданий и сооружений, расположенных на участках, находящихся в собственности не у собственника улучшений, определяется ст. 209, 271, 552 ГК РФ и ст. 22, 35, 36 ЗК РФ. При переходе права собственности на здание/сооружение (в данном случае при условии продажи оцениваемых объектов, расположенных на земельном участке, на свободном рынке) к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части участка, занятой зданием и необходимой для его эксплуатации, на тех же условиях, что и прежний собственник. Следовательно, оценка таких прав как право постоянного (бессрочного) пользования либо долгосрочной аренды вполне обоснована.

В конечном счете, *оценке подлежит не указанное право*, а во-первых – факт сохранения и обеспечения этого права для покупателя, во-вторых – преимущества, которые земельный участок обеспечивает владельцу своим месторасположением, и, наконец, земельная рента, которую получает собственник здания, за вычетом земельного налога (в случае возникновения арендных отношений - арендной платы). Кроме того, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, наряду с правом собственности согласно ГК РФ (ст.128) относится к вещным правам, гарантированным Конституцией РФ.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

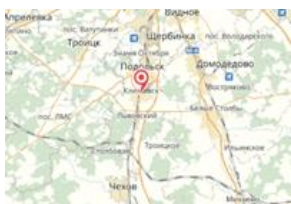


- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Аналоги, отвечающие вышеперечисленным критериям и выбранные на основании анализа рынка продаж прав земельных участков, находящихся в собственности, представлены в *таблице 8.4.1.1.*

Таблица 8.4.1.1.

Описание объектов-аналогов для земельного участка площадью 9 047,0 кв.м

Параметр	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.	55 000 000	4 500 000	495 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	15 000,00	500,00	120 000,00
Цена за единицу, руб.	3 667	9 000	4 125
Дата предложения	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.
Краткая характеристика объекта аналога	г. Подольск, Климовск, 35 км от МКАД	г. Чехов, 50 км от МКАД	г. Подольск, Веденево, 25 км от МКАД
Вид права	аренда	собственность	собственность
Условия продажи	Договор к-п	Договор к-п, с проектом	Договор к-п
категория	Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ	Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ	Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений

Параметр	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	https://zдание.info/3586/3589/object/37028	https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/152377460/	http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-120-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-koledino-podolskiy
контакты	Павел Викторович +7 (903) 103-15-38	ID:12679071 +7 916 980-63-86	+7 (495) 215-53-37 Информационный портал Kupi.Zemli
фотографии			

Допущения:

Выбираются аналоги под нежилую застройку объектом нежилого назначения без проведения дальнейшего анализа доходности от использования объектов строительства и наличия ограничений по природоохранным требованиям.

Цена Аналогов, находящихся в долгосрочной аренде, цена/стоимость за объект конечная и содержит НДС для права аренды ЗУ и не может превышать стоимости права собственности на ЗУ (по НК НДС не облагается).

Обоснование выбора объектов аналогов: объекты аналоги полностью соответствуют вышеперечисленным критериям отбора.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, приведен в табл. 8.4.1.2.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 8.4.1.2

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	55 000 000	4 500 000	495 000 000
Общая площадь	кв.м	9 047,00	15 000,00	500,00	120 000,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м	-	3 667	9 000	4 125
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Ипотека*	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 667	9 000	4 125
1.2. Качество прав на земельный участок		Собственность	Аренда	Собственность	Собственность
Корректировка, %			14%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 180	9 000	4 125
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 180	9 000	4 125
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	В рамках инвестпроекта	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	-15%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 180	7 650	4 125
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		09 июня 2017	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 180	7 650	4 125
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание возможно	уторговывание возможно	уторговывание возможно
Корректировка, %			-10%	-10%	-10%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		3 762	6 885	3 713
5. Местоположение					
5.1. Район, удаление от МКАД, выезд на основные магистрали		г. Чехов, 50 км от МКАД хороший выезд на основные магистрали	г. Подольск, Климовск, 35 км от МКАД хороший выезд на основные магистрали	г. Чехов, 50 км от МКАД хороший выезд на основные магистрали	г. Подольск, Веденево, 25 км от МКАД хороший выезд на основные магистрали
Корректировка, %			0,84	1,00	0,84
6. Физические характеристики			3 160	6 885	3 119
6.1. Площадь земельного участка	кв.м	9 047,00	15 000,00	500,00	120 000,00
Корректировка, %		-	10%	-17%	14%
6.2. Топография/наличие улучшений		Ровное место, удобное для строительства/оценивается как незастроенный	Ровное место, удобное для строительства/незастроен	Ровное место, удобное для строительства/незастроен	Ровное место, удобное для строительства/незастроен
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Категория/назначение		Земли населенных пунктов/коммерческое строительство	Земли населенных пунктов/коммерческое строительство	Земли населенных пунктов/коммерческое строительство	Земли населенных пунктов/коммерческое строительство
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Дополнительные характеристики					
7.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации: все на участке	Инженерные коммуникации: подведены к участку	Инженерные коммуникации: подведены к участку	Инженерные коммуникации: подведены к участку
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			10%	-17%	14%
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 476	5 715	3 556
Общая валовая коррекция, %			10%	17%	14%
Коэффициенты весомости			0,3780	0,2927	0,3293
Коэффициент вариации		29,89%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		4 166		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		37 689 802		

* Зарегистрировано обременение – ипотека в силу закона, однако, для целей определения рыночной стоимости величины арендной платы объекта недвижимости как такового данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете, рассмотрение вопроса о выдаче, погашении кредита, его сумме, рефинансировании и т.д. находится в компетенции банка-кредитора.

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи аналогов №1 и №3 и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном. Аналог №2 продается в рамках инвестконтракта, понижающая корректировка составила (-15%).

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;
 V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/ед.площади;
 V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/ед.площади

Дата предложения объектов аналогов – актуальна на июнь 2017 года, дата проведения оценки – июнь 2017 года – величина корректировки равна 0%.

КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В рамках данного Отчета поправка на состав имущественных прав для земельных участков определялась Оценщиком на основании данных информационного «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. Данные представлены ниже.

Размер корректировки на объем имущественных прав на земельный участок

Таблица 44

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,17	1,31
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,89	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (табл. 44)

Оцениваемый земельный участок, как и земельный участок объектов-аналогов №2 - №3 находятся в праве собственности, корректировка по данному параметру не требуется. Для Аналога №1 повышающая корректировка составит $(1-0,86)=+14\%$.

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Диапазон понижающей корректировки на торг в текущей экономической ситуации для объектов недвижимости определяется исходя из представленных аналитических данных в разделе 7. «Анализ рынка».

Согласно средневзвешенным аналитическим данным, а также сведениям, полученным в ходе переговоров с продавцами выставленных на продажу объектов, для Аналогов №1 - №3 принята средняя понижающая корректировка в размере по (-10%) каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Одним из факторов, влияющих на стоимость продажи земельных участков, является месторасположение в более выгодных условиях, т. е. по какому направлению в МО расположен Объект, насколько удален от МКАД и т.п. В данном случае объекты №1 и №3 имеют различия по параметру.

В рамках настоящего Отчета корректировка на различие в параметре определялась Оценщиком на основании данных аналитического обзора за 1 кв. 2017г., предоставленный компанией Аналитический центр ООО «ПФК» <http://pfagroup.ru/> Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие четыре экономические зоны (ЭЗ): до ≈10 км от МКАД; от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107); от ММК (А-107) до БМК (А-108); за

пределами БМК (А-108). В следующей таблице представлена информация, характеризующая выделенные экономические зоны (в части районов местоположения объекта оценки и Аналогов №1 и №3)..

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино, г.Нагатинская, г.Щелково, г.Фрязино	Ярославское (М-8), Фриновское (Р-110), Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский, г.Старая Купавна, г.Ногинск, г.Электросталь, г.Электросталь	Горьковское (М-7), Носовицкое, Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	Каширское, М-4 «Дно», Симферопольское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк, г.Алрелевка, г.Голицыно	Калужское (А-130), Киевское (М-3), Минское (М-1), Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород, с.Павловская Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск	Новорязанское (М-9), Волоколамское, Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград, г. Химки, Сходня мкр	Пятицкое (Р-111), Ленинградское (М-10)	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров, г.Язрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад, г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево, г.Павловский Посад, г.Электротерск, г.Курское, Ликино-Дулево	Горьковское (М-7), Носовицкое
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск, пгт Белоозерский, г.Егорьевск	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов, г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск, г.Кубинка	Киевское (М-3), Минское (М-1)
Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра, г.Руза	Новорязанское (М-9), Волоколамское	
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск, г.Клино	Ленинградское (М-10)	

На основании вышепредставленной таблицы можно установить, что сравниваемые участки расположены на одном направлении: юг - юго-запад, но в разных экономических зонах: от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107); от ММК (А-107) до БМК (А-108).

Изменение стоимости недвижимости в зависимости от экономической зоны показано далее:

Таблица 18
Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	123 700	82 500	69 700	51 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-33,31%	-15,52%	-26,26%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-33,31%	-43,65%	-58,45%

Источник информации: составлено ООО «ЦНЭ»

Понижающая корректировка на различие в параметре для Аналогов №1 и №3 составила: $(1 - 0,1552) = 0,8448$ по (-16%) каждому.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Все сравниваемые участки находятся в городской зоне, имеют хороший круглогодичный выезд на основные магистрали города, введения корректировки не требуется.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (табл. 53)

Таким образом, корректировки для объектов-аналогов №1-№3 составили: (+10%), (-17%) и (+14%) соответственно.

ТОПОГРАФИЯ

Все участки представляют собой строительные площадки с ровным рельефом, с незначительным перепадом высот, без корректировок.

КАТЕГОРИЯ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Оцениваемый участок принадлежит к землям населенных пунктов, предназначен для коммерческой застройки, как и все объекты-аналоги, без корректировок.

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом

- транспортные подъездные пути - 10-20%
- электроэнергия - 15-25%
- газоснабжение - 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5-15%.

Источник: <http://blizservice.ru/prom-zem/>

В рамках настоящего отчета стоимость подключению коммуникаций будет учтена при расчете стоимости улучшений в следующем разделе; таким образом, корректировка на различие в параметре для всех объектов-аналогов не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 9 047,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96, по состоянию на 09 июня 2017 года с учетом округления, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96, в т.ч.:	37 689 802
Застроенный земельный участок (площадь застройки нежилого здания) 6 941,9 кв.м	28 919 955
Незастроенный земельный участок, общей площадью 2 105,1 кв.м	8 769 847

В связи со вступившей с 01.01.2005 в силу Поправкой к НК РФ земельные участки при покупке не облагаются НДС.

8.4.1.2. Определение затрат на замещение

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих **методов**:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади, на 1 м³ объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта оценки.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. 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.

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

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ = СС + ПП + НДС,$$

где:

- СС – сметная стоимость строительства;
- ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- НДС – налог на добавленную стоимость.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

Таблица 8.4.1.3.

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$C_v = (C_{\text{баз}} + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{\text{предп}} \times K_{\text{ндс}},$$

где:

- C_v - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{\text{баз}}$ - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- $K_{\text{предп}}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- $K_{\text{ндс}}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 8.4.1.4.

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016г. таблица 1.1.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной

стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = S \times C_k,$$

где: S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем);

C_k - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.10.2016 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где: C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочнике оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., типовых объектов-аналогов для оцениваемого здания ТЦ рассматриваем следующий объект:

Таблица 8.4.1.5

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 5		КС-1			
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 5 м						ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ru01.08.000.0108						от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	1	руб. на 1 м³	18 339								
ru03.08.000.0109						от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	1	руб. на 1 м³	14 166								
ru03.08.000.0110						от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	1	руб. на 1 м³	11 390								
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	Индикатор качества здания	КРКС	Стены наружные, боковые, угловые	Стены внутренние, перегородки, межкомнатные	Перекрытия и полы	Кровля	Внешние балконы, лоджии	Кровля	Кровля	Внутренние перегородки	Прочие конструкции	Особостроительные работы, прочие	Отделочные, облицовочные и лакокрасочные работы	Изоляционные и кровельные работы	Специальные системы	Кровельные системы и отделочные работы	Объект в целом	
	ru01.08.000.0108	432,8	453,8	1053,4	236,9	1954,6	865,7	599,2	3856,8	1962,0	938,3	1704,0	1653,8	199,3	1773,3	133,9	311,0	18338,8
		2,36%	2,47%	5,74%	1,20%	10,71%	4,72%	3,27%	21,03%	10,70%	5,12%	9,29%	10,17%	1,06%	8,67%	0,73%	1,70%	100,00%
	ru03.08.000.0109	432,8	453,8	1053,4	142,1	1964,6	432,8	399,5	2410,5	1177,2	594,7	1403,3	1589,0	170,9	1583,3	83,7	225,1	14166,5
	3,06%	3,20%	7,44%	1,00%	13,87%	3,06%	2,82%	17,02%	8,31%	4,20%	9,91%	11,22%	1,21%	11,18%	0,59%	1,94%	100,00%	
ru03.08.000.0110	432,8	453,8	1053,4	118,5	1964,6	216,4	199,7	1928,4	784,8	501,9	1002,4	1059,3	113,9	1286,6	54,7	239,2	11390,3	
	3,80%	3,98%	9,25%	1,04%	17,25%	1,90%	1,75%	16,93%	6,89%	4,41%	8,60%	9,30%	1,00%	11,12%	0,48%	2,10%	100,00%	

Для здания ТП («Промышленные здания», КО-ИНВЕСТ, 2016г). выбран следующий объект:

Таблица 8.4.1.6

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные											
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный						КРОВЛЯ — Двухслойная рулонная											
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные						ПОЛЫ — Бетонные / цементные											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
ruПЗ.19.000.0073						*200		1	руб. на 1 м³	7 689							
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	Индикатор качества здания	КРКС	Стены наружные, боковые, угловые	Стены внутренние, перегородки, межкомнатные	Перекрытия и полы	Кровля	Внешние балконы, лоджии	Кровля	Кровля	Внутренние перегородки	Прочие конструкции	Особостроительные работы, прочие	Отделочные, облицовочные и лакокрасочные работы	Изоляционные и кровельные работы	Специальные системы	Кровельные системы и отделочные работы	Объект в целом
	ruПЗ.19.000.0073	1532,78	1153,25	692,02	76,87	845,27	461,23		1691,53	384,35	153,75	538,28	61,57	46,08	38,42	7,63	7688,52
		20,00%	15,00%	9,00%	1,00%	11,00%	6,00%		22,00%	5,00%	2,00%	7,00%	0,80%	0,60%	0,50%	0,10%	100,00%

Для сооружения газопровод-ввод «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.). выбран следующий объект:

Таблица 8.4.1.7

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура / металлические опоры на бетонных фундаментах					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп13.06.011.0003 Диаметр трубопровода 50 мм				*руб. на 1 м	1 153
гп13.06.011.0004 Диаметр трубопровода 50 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*руб. на 1 опора	11 422

Далее удельные показатели стоимости необходимо скорректировать согласно рекомендациям по корректировке стоимостных показателей (Раздел I Сборника).
SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

на отсутствие части наружных стен

на различие в высоте этажа

на различие в количестве перегородок

на наличие подвала

на наличие фонарей

на учет особенностей работ

на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов

на различие в конструктивных решениях:

кровли

наружных стен

перегородок

полов

заполнения проемов

отделки

- проектом строительства не предусмотрено отсутствие части наружных стен в здании.
- Корректировка на различие в высоте этажа не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на различие в количестве перегородок не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на наличие подвалов не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на учет специальных работ и оборудования не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- Корректировка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- Корректировка на различие в конструктивных решениях не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на уровень отделки не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;

К – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания

на различие в климате

на сейсмичность

на величину проч. и непредвиденных затрат

на региональное различие в уровне цен

на изменение цен после издания справочника

по учету налога на добавленную стоимость

Корректировка на различие в площади (объеме) здания.

Корректировка на различие в площади зданий вносится на основании данных таблицы 2.6 Сборника.

Таблица 2.6 Сборника, используемая для расчета корректировок на различие в общей площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания», 2016

- Корректировка на различие в диаметре трубы для сооружения вводилась в соответствии с методическими рекомендациями, указанными в справочнике оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры».
- Корректировка на сейсмичность не вводилась, так как различия по параметрам не выявлено.
- Корректировка на величину прочих и не предвиденных затрат не вводилась, так как различия по параметрам не выявлено.
- Удельный показатель стоимости строительства объектов-аналогов приведен в уровне цен Московской области. При определении стоимости замещения зданий Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г., а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят в соответствии с разделом 2.2.3 сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», Москва, выпуск 99, январь 2017 г. (региональный коэффициент учтен).

Значение корректировочного коэффициента для здания ТЦ, относящихся к конструктивной схеме КС-1, составляет 1,015; для здания ТП – 1,029, для сооружения – 1,017.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	антрак- сных кон- струкций	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	логкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины
Класс конструктивных систем										
Центральный район	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Брянская область	0,799	0,788	0,737	0,776	0,768	0,786	0,795	0,818	0,810	0,775
Владимирская область	0,887	0,859	0,809	0,808	0,817	0,840	0,851	0,848	0,844	0,920
Ивановская область	0,972	0,887	0,892	0,900	0,877	0,867	0,880	0,897	0,919	0,917
Калужская область	0,870	0,796	0,834	0,754	0,816	0,824	0,835	0,849	0,847	0,874
Костромская область	0,793	0,724	0,731	0,696	0,750	0,762	0,775	0,801	0,770	0,779
г.Москва	1,219	1,220	1,399	0,974	1,271	1,270	1,302	1,223	1,328	1,298
Московская область	1,015	1,030	1,019	1,029	1,030	1,014	1,044	1,026	1,023	1,032

43

2

Строительно-
монтажные
работы

44	2	Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
			неруд- ных и бетона	монолит- ного железо- бетона	оборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древес- ные	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культу- рные техни- ческие работы
Строительно- монтажные работы		Класс конструктивных систем									
		КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17	
Центральный район											
Брянская область		0,756	0,842	0,756	0,876	0,777	0,775	0,731	0,674	0,609	
Владимирская область		0,749	0,875	0,816	0,923	0,842	0,920	0,790	0,717	0,592	
Ивановская область		0,783	0,899	0,838	0,951	0,858	0,917	0,848	0,759	0,662	
Калужская область		0,748	0,872	0,819	0,964	0,806	0,874	0,813	0,694	0,630	
Костромская область		0,726	0,814	0,749	0,861	0,753	0,779	0,719	0,670	0,551	
г.Москва		1,253	1,200	1,275	1,283	1,241	1,298	1,366	1,396	1,362	
Московская область		1,019	1,036	1,030	1,044	1,019	1,032	1,015	1,026	1,025	

Коэффициент перехода к ценам марта 2017г. составляет: $8,514/8,457=1,0067$. (максимально доступная статистика)

2	БЕЗ НДС							
	Дата введения сметных цен, период		Центральный район					
		г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
2017 г. ПРОГНОЗ								
январь		10,475	8,457	8,671	8,171	8,567	8,615	8,499
февраль		10,511	8,485	8,900	8,198	8,596	8,643	8,527
март		10,546	8,514	8,930	8,225	8,625	8,672	8,555

Дополнительные косвенные издержки

Дополнительные косвенные издержки (*ДКИ*), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1\% \times ССС.$$

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие расходы на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток. Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д. Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории. Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к

магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения. (Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html).

8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (*Profit*) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе. Прибыль предпринимателя принята на уровне 10%, с учетом текущей экономической ситуации. (см. выкопировки далее).

The screenshot shows a news article on the RBC website. The main headline is "В 30% крупных городов России остановилось строительство торговых центров" (Construction of shopping centers has stopped in 30% of large cities in Russia). The sub-headline reads: "Девелоперы прекратили возводить новые ТЦ из-за насыщения рынка и снижения покупательной способности россиян" (Developers have stopped building new shopping centers due to market saturation and a decline in Russian consumer spending). The article text states: "В трети крупных городов России больше не строят новые торговые центры, выяснила международная брокерская компания Cushman & Wakefield. В настоящее время ТЦ возводятся в 113 городах с населением свыше 100 тыс. человек, в то время как по всей стране насчитывается 176 населенных пунктов с таким населением, следует из пресс-релиза. Это означает, что строительство не ведется 55 городах, что эквивалентно 31%. Если учитывать только города с населением более 500 тыс. жителей, то новые торговые объекты не возводятся в 11 городах из 36, что соответствует 30%, утверждает Cushman & Wakefield." The page also features a sidebar with advertisements for a car (V6), real estate (LIFE-Митинское ЕСОРЯК), and other services. The taskbar at the bottom shows the date 07.06.2017 and time 13:43.

<https://realty.rbc.ru/news/577e15959a79471433ad9ade>

www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/jiljo/pribylig-rossijskich-zastrojshchikov-sokratilasig--27980.php


radiodoma
RMO

Новости Статьи Пресс-речь Бизнес Деловые События Про Апартаменты ДИ 2017

Confidant RFID – бесконтактный RFID-ключ, отражающий высокий уровень гостеприимства.

dormakaba

Прибыль российских застройщиков сократилась до 10%



В предыдущие годы министр строительства Михаил Мень не раз призывал застройщиков забыть о сверхприбылях - и, похоже, добился успеха. В ситуации резкого снижения спроса и платежеспособности населения 10% прибыли для большинства девелоперов уже стало нормой, тогда как раньше с такой маржой никто даже не начинал новых проектов.

Новости | Недвижимость | Москва

Выбор редакции

Партнеры

13:45 «Плэстайл Девелопмент» в РК...
12:55 Начали лето с компанией Est-a-Tel...
12:42 «Историческое здание»...
12:41 «ДомЛаб» стартует предзаказ...
11:14 Компания ЮМА на выставке PostPack 2017...
11:10 Компания ЮМА расширяет собственную...
11:07 ОI Group и Global Facta заключили...
11:03 Международная сеть отелей AZIMUT Hotels...
10:58 ГК «РЕГИОН» представит проект...
10:57 Увеличилось количество выставок...
09:36 MR Group в комплексе «Пресня Сити»...

Florence Эксклюзивная серия электроустановочных изделий

13:49 07.06.2017

<http://www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/jiljo/pribylig-rossijskich-zastrojshchikov-sokratilasig--27980.php>

www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/kommercheskaya/marzha-v-stroitelnoy-sfere-dostigaet-30-glava--32228.php

Власти и предприниматели разошлись в оценках доходности девелоперского бизнеса. Даже на падающем рынке маржа застройщиков может достигать 30%, подсчитали в компании «А101 девелопмент». Прибыль на уровне 10% стала нормой для российского рынка, уверены в Минстрое.

Новости 10.05.2016

Даже на падающем рынке маржинальность в строительной индустрии может достигать до 30%, заявил в интервью «Коммерсанту» гендиректор компании «А101 девелопмент» Сергей Качура. Напомним, Качура перешел в девелоперский бизнес из банковской сферы после недавней покупки «А101» группой БИИ Михаила Шнишханова и братьев Гучеримых.

Не снизилась из-за кризиса и доходность самой «А101 девелопмент», рассказал Качура. С его точки зрения, рост цен на стройматериалы в том числе в связи с инфляцией нивелируется ростом стоимости квадратного метра готового жилья.

Вместе с тем, еще в начале марта глава Минстроя Михаил Мень заявил, что в текущих условиях застройщики должны начинать новые проекты исходя из прибыли в 10%. Примерно в тех же цифрах оценивали маржинальность девелопмента и другие участники рынка.

Оптимизм Сергея Качуры, между тем, распространяется не только на прибыли застройщиков, но и на перспективы строительства коммерческих площадей. Как заявил глава «А101», в течение 10 лет компания планирует возвести в Коммунарке пять центров деловой активности. И это без учета ранее анонсированного комплекса Clever City, предполагающего возведение 5,7 млн кв. м жилой недвижимости.

Потенциальная востребованность подобных проектов в Новой Москве вызывает сомнения. В частности, даже в пределах МКАД вакантность существующих офисных площадей достигла рекордных показателей в 16,5% (по данным Knight Frank), а старт новых проектов переносят даже в «Москва-Сити». В частности, освоение своего участка на территории ММДЦ ранее отложил «Мосинжпроект».

Выбор редакции

Прибыль российских застройщиков сократилась до 10%

Confidant
Бесконтактное RFID решение для обеспечения максимального комфорта гостей и повышения эффективности работы!

dormakaba

Стройтовары

Все темы

Schiel HP 5800
Двухрядная система высокого и низкого давления. Область применения: дробил-генераторы, газокомпрессоры и турбины, котлы (высокие и...)

RAUF Fassade, лидерский кирпич
Поверхность: гладкая, рустик, состаренная. Формат кирпича 0,7 (станд.) ТНБ, 1,4 (НФ) Марка М 175, М200 Размеры...

Florence Эксклюзивная серия электроустановочных изделий

13:50 07.06.2017

<http://www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/kommercheskaya/marzha-v-stroitelnoy-sfere-dostigaet-30-glava--32228.php>

8.4.1.4. Определение величины накопленного износа

Накопленный износ (*accrued depreciation*) – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

Результат расчета по определению накопленного физического износа оцениваемых объектов представлен в разделе 6.4.

Расчеты сметной стоимости строительства зданий и сооружения со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания» и «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г., с учетом прибыли предпринимателя, а также накопленного износа представлены в *таблице 8.4.1.8 – 8.4.1.9.*

Таблица 8.4.1.8

Сметная стоимость строительства здания ТЦ и здания ТП

Наименование показателей и поправок	Величина показателей и поправок здание ТЦ	Величина показателей и поправок здание ТП
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	11 390,30	7 688,52
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)		
на отличия в объемно-планировочных решениях	0	0
на различие в конструктивных решениях	0	0
на отличия в решениях инженерных систем	0	0
Итого по 1 гр.	0	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах		
на различие в объеме здания	1	1
на различие в климате	1	1
на сейсмичность	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1
на региональное различие в уровне цен	1,015	1,029
на зональное различие в уровне цен	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,0067	1,0067
по учету налога на добавленную стоимость	1	1
Итого по 2 гр. (К)	1,0218	1,0359
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	11 638,61	7 964,54
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	171 631,00	162,00
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	1 997 546 273	1 290 255
Дополнительные косвенные издержки, руб.	239 705 553	154 831
Прибыль предпринимателя, руб.	223 725 183	144 509
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 460 977 009	1 589 595
Налог на добавленную стоимость, (18%)	442 975 862	286 127
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, ДКИ и НДС, руб.	2 903 952 871	1 875 722
Накопленный износ, руб.	116 158 115	75 029
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	2 787 794 756	1 800 693

Таблица 8.4.1.9

Сметная стоимость строительства сооружения – сети газопровода

Наименование показателей и поправок	Сеть газопровода	В т.ч. опоры
Справочный показатель стоимости, руб./п.м. (Сс)	1 153,00	11 422,00
на учет особостроительных работ	0	0
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0	0
на различие в конструктивных решениях	0	0
Итого по 1 гр.	0	0
на различие в диаметре трубы	1,22	1
на различие в климате	1	1

Наименование показателей и поправок	Сеть газопровода	В т.ч. опоры
на сейсмичность	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1
на регионально-климатическое различие в уровне цен	1,017	1,029
на зональное различие в уровне цен	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,0067	1,0067
по учету налога на добавленную стоимость	1	1
Итого по 2 гр. (К)	1,2491	1,0359
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	1 440,21	11 832,05
Протяженность, п. м./кол-во шт.	345,15	8,62875
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	497 088	102 096
Затраты на инженерное обеспечение	59 651	12 252
Прибыль Предпринимателя	55 674	11 435
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	612 413	125 783
Налог на добавленную стоимость (18 %), руб.	110 234	22 641
Полная восстановительная стоимость с учетом НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.	722 647	148 424
Накопленный износ, руб.	28 906	5 937
Рыночная стоимость улучшений, руб.	693 741	142 487

8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Чехов, ул. Московская, вл.96. полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на 09 июня 2017 года с учетом НДС (18%) округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на основе затратного подхода руб.
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 787 794 756*
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693*
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228

*без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или 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-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Торгово-офисные здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий.

8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов для категорийных торгово-развлекательных комплексов

Аналогами Объекта являются современные торгово-развлекательные комплексы современной постройки, расположенные в Московской области.

При выборе аналогов основными критериями выбора аналогов являлись:

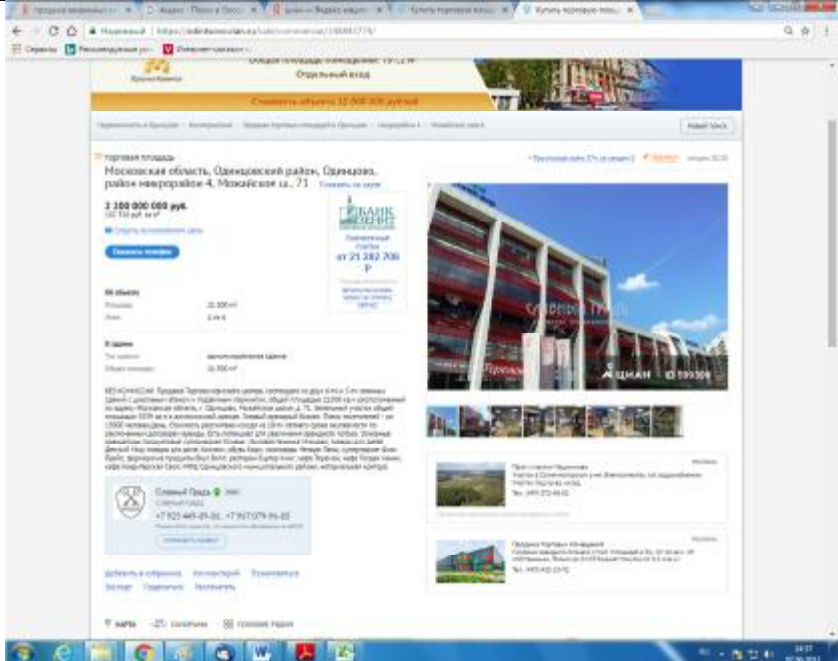
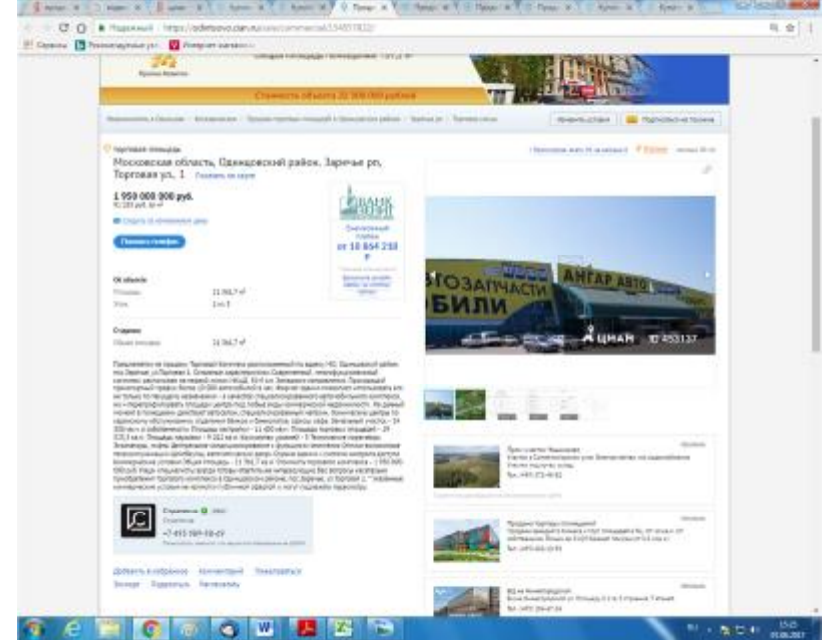
- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- технические характеристики;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;

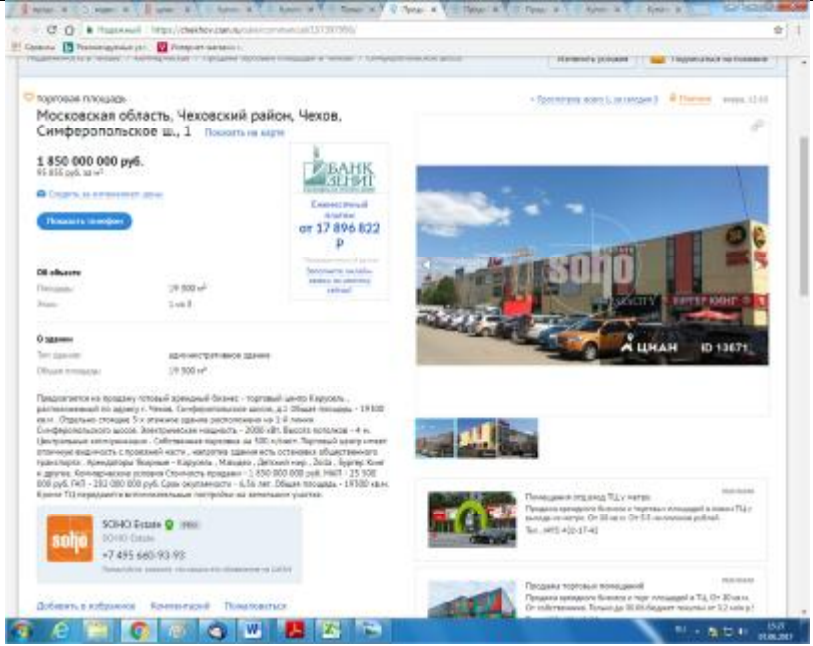
В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о

выставленных на продажу объектах в июне 2017 года (либо актуальных на указанную дату), описание которых представлено в табл. 8.4.2.1

Таблица 8.4.2.1

Описание объектов-аналогов для здания ТРК «КАРНАВАЛ» общей площадью 32 835,0 кв.м

№ п/п	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Местоположение Описание объекта-аналога
1	2 200 000 000	21 500,0	 <p>https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/148843779/</p>
2	1 950 000 000	21 361,0	 <p>https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/154557822/</p>

№ п/п	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Местоположение Описание объекта-аналога
3	1 850 000 000	19 300,0	 <p>https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/157397996/</p>

Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки представлены ниже в табл. 8.4.2.2

8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.2.2

Расчет рыночной стоимости здания ТРЦ КАРНАВАЛ, общей площадью 32 835,0 кв.м., в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения) земельно-имущественного комплекса	руб.	?	2 200 000 000	1 950 000 000	1 850 000 000
Общая площадь зданий	Кв.м	32 835,0	21 500,0	21 261,0	19 300,0
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м	-	102 326	91 717	95 855
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Аренда, ипотека	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		102 326	91 717	95 855
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		102 326	91 717	95 855
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		102 326	91 717	95 855
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		102 326	91 717	95 855
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		09 июня 2017	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		102 326	91 717	95 855
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена на условия	руб./кв.м		93 935	84 196	87 995

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
сделки					
5. Местоположение		Московская область, Чеховский район	Московская область, Одинцовский район	Московская область, Одинцовский район	Московская область, Чеховский район
5.1. Престижность района		Высокая для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости	Высокая для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости	Высокая для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости	Высокая для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность объекта		Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Техническое состояние здания		Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Тип объекта		ОСЗ: ТРЦ КАРНАВАЛ	ОСЗ: ТОЦ	ОСЗ: МФТК	ОСЗ: ТРЦ КАРУСЕЛЬ
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Общая площадь объекта	кв.м	32 835,00	21 500,0	21 261,0	19 300,0
Корректировка, %			-2%	-2%	-2%
6.4. Класс отделки помещений, состояние отделки		По нормативам категорийных торговых комплексов, не требуется проведение ремонтных работ	По нормативам категорийных торговых комплексов, не требуется проведение ремонтных работ	По нормативам категорийных торговых комплексов, не требуется проведение ремонтных работ	По нормативам категорийных торговых комплексов, не требуется проведение ремонтных работ
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть, коммерческие линии связи	городская телефонная сеть, коммерческие линии связи	городская телефонная сеть, коммерческие линии связи	городская телефонная сеть, коммерческие линии связи
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.3. Наличие парковки		На охраняемой территории комплекса	На охраняемой территории комплекса	На охраняемой территории комплекса	На охраняемой территории комплекса
Корректировка, %					
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб./кв.м		92 056	82 512	86 235
Общая валовая коррекция, %			2%	2%	2%
Коэффициенты весомости			0,3333	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации		5,53%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		86 926		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, с учетом НДС (18%)	руб.		2 854 215 210		
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки здания	руб.		28 919 955		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%), без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	руб.		2 825 295 255		

* Зарегистрировано обременение – аренда, однако, для целей определения рыночной стоимости величины арендной платы объекта недвижимости как такового данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете: принимается допущение, что величина контрактной арендной ставки соответствует рыночным условиям: соответствие заключенных договоров аренды текущим рыночным условиям проведено в рамках доходного подхода

*Зарегистрировано обременение – ипотека в силу закона, однако, для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости как такового данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете, рассмотрение вопроса о выдаче, погашении кредита, его сумме, рефинансировании и т.д. находится в компетенции банка-кредитора.

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Корректировки вносятся по методологии, подробно описанной в разделе 8.4.1.1, при расчете рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Далее приводится обоснование корректировок, не применяемых ранее.

Обоснование проведенных корректировок:

Типичное использование окружающей недвижимости

Состояние окружающей застройки влияет на стоимость объекта, так вследствие снижения качества окружения объекта снижается и рыночная стоимость. В данном случае у всех аналогов преобладает преимущественно плотная жилая застройка. Корректировка равна 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

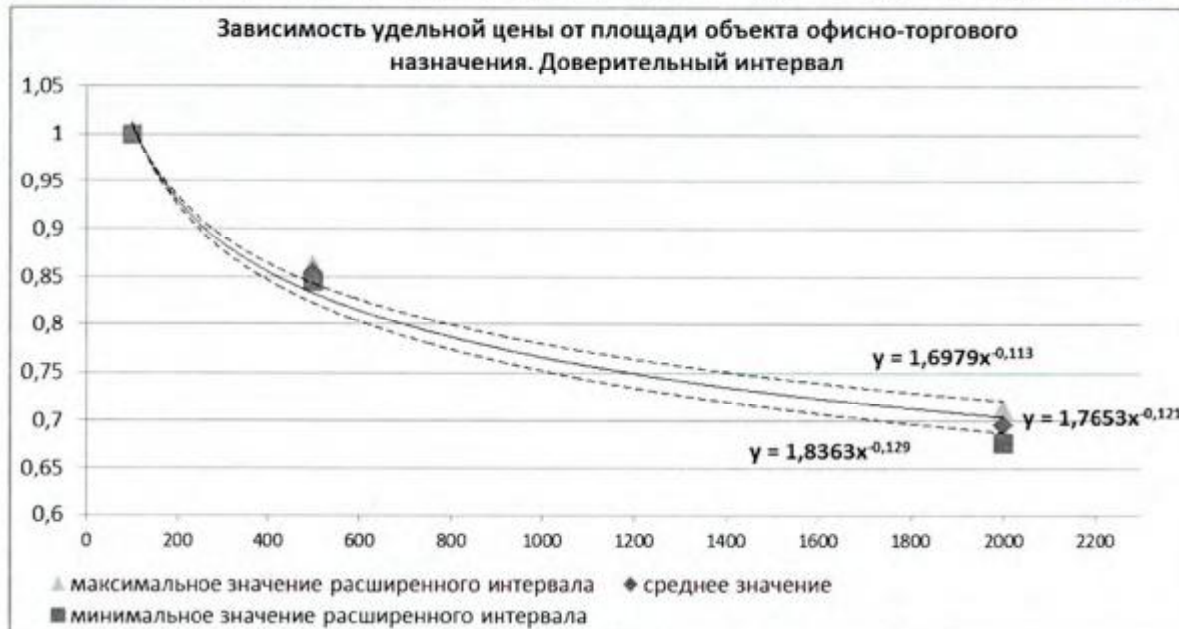
Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости:

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	



³ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 38, стр. 133-134)

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	32 835,00	21 500,0	21 261,0	19 300,0
Коэффициент	0,52	0,53	0,53	0,53
Корректировка на общую площадь, %		-2%	-2%	-2%

Техническое состояние здания.

В данном случае все рассматриваемые объекты являются современными зданиями категорийных торговых комплексов (ТЦ, ТРК, ТОЦ, МФТК) основные конструктивные элементы находятся в сопоставимом техническом состоянии, - введение поправки нецелесообразно.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – нежилых зданий торгового назначения. В данном случае корректировка не требуется.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, системами пожарной и охранной сигнализации, системой пожаротушения, коммунальными и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая – в рамках современных стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями.

Наличие парковки Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Все Объекты оценки имеют парковку на прилегающей территории торгового комплекса, корректировка 0%.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 09 июня 2017 года с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 825 295 255	2 394 318 013
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.**	1 800 693	1 526 011
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.**	836 228	708 668
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.*	37 689 802	37 689 802
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 865 621 978	2 434 242 494

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

**стоимость определена в рамках затратного подхода; указана в таблице для получения промежуточного суммарного результата

8.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.3.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- Ū потенциальный валовой доход;
- Ū эффективный валовой доход;
- Ū чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vacancy and losses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (*PA*) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330–360	265–295	12%
Ремонт и обслуживание	450–480	400–430	17%
Расходы на охрану	290–320	245–275	11%
Административные расходы	260–290	165–195	7%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
Итого	3300–3700	2300–2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К **условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К **условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;

- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

8.4.3.3. Выбор объектов - аналогов

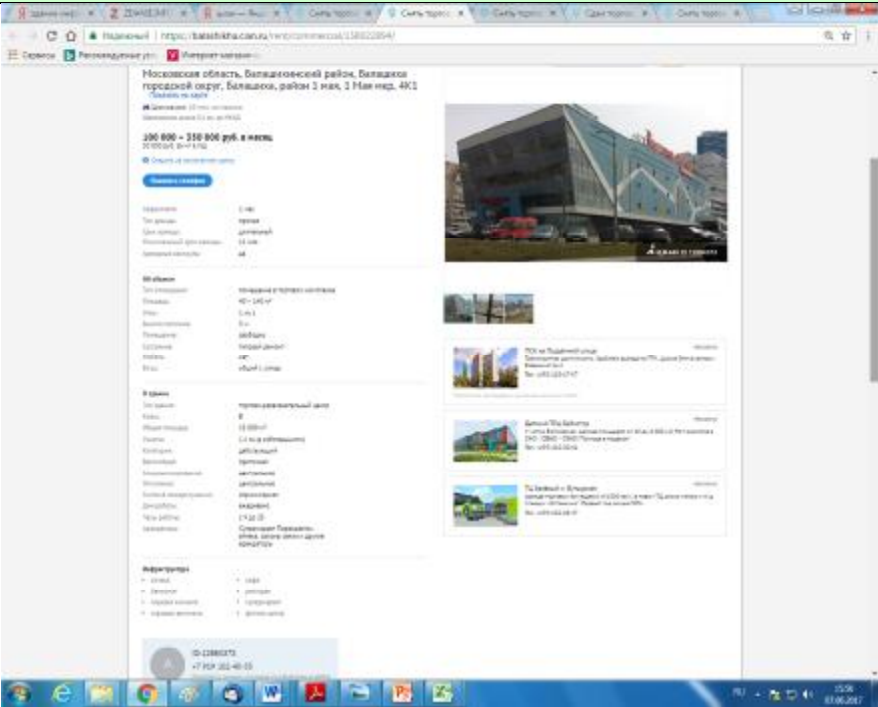
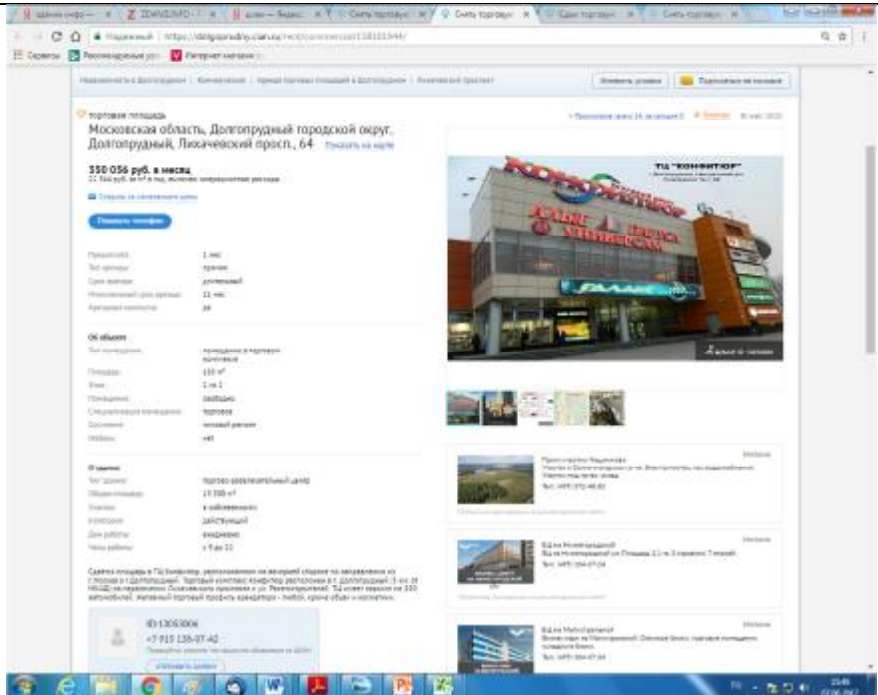
Для определения арендной ставки использованы данные по аренде нежилых объектов сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр.

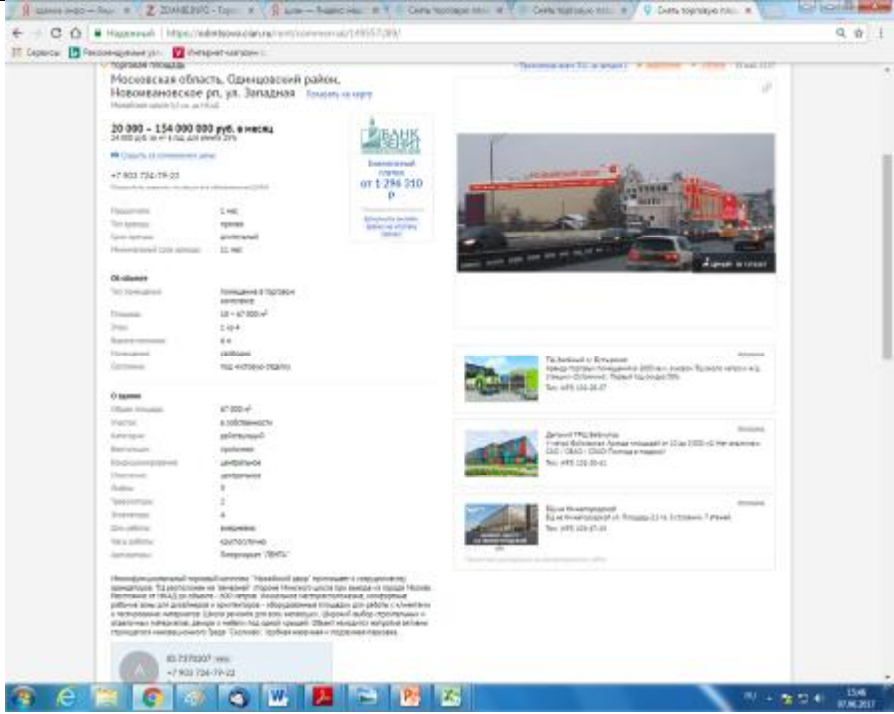
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 8.4.3.1

Таблица 8.4.3.1

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов для площадей в ТЦ Подмосквья

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
1	 <p>https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/158022894/</p>	30 000
2	 <p>https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/158101944/</p>	22 343

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
3	 <p>https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/149557289/</p>	24 000

Допущение: т.к. арендные ставки в рамках одного здания ТЦ могут варьироваться в значительных диапазонах (например, для якорных арендаторов базовая ставка составляет – 150-300 долл. за кв. м в год, для арендаторов галереи – 500 – 2 500 долл. за кв. м в год.) подобранные аналоги представляют собой средневзвешенные ставки с условной площадью 1000 кв.м.

Таблица 8.4.3.2

Расчет средневзвешенной рыночной ставки арендной платы нежилого здания общей площадью 32 835,0 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м/год	?	30 000	22 343	24 000
Общая площадь	кв.м	32 835,0	1 000,0	1 000,00	1 000,00
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			30 000	22 343	24 000
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			30 000	22 343	24 000
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			30 000	22 343	24 000
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			30 000	22 343	24 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв. м/год			30 000	22 343	24 000
3. Особые условия		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв. м/год			30 000	22 343	24 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		09 июня 2017	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.	Актуально на июнь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв. м/год			30 000	22 343	24 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м/год		28 500	21 226	22 800
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Высокая для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей	Высокая для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей	Высокая для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей	Высокая для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.			
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения	кв. м	32 835,0	1 000,0	1 000,00	1 000,00
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Класс и состояние отделки помещений		ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое			
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Телекоммуникации		Современные телекоммуникационные системы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами; наличие противопожарных и охранных систем		Современные системы жизнеобеспечения здания	Современные системы жизнеобеспечения здания	Современные системы жизнеобеспечения здания	Современные системы жизнеобеспечения здания
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.3. Наличие организованной парковки		Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка
Корректировка, %					
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		28 500	21 226	22 800
Общая валовая коррекция, %			2%	2%	2%
Коэффициенты весомости			0,3334	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации		15,83%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе доходного подхода с учетом НДС	руб./кв. м/год		24 172		
Рыночная ставка арендной платы на основе доходного подхода без учета НДС	руб./кв. м/год		20 485		

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом. Далее приведено обоснование корректировок на параметры, которые не применялись в предыдущих расчетах.

Ограничение срока и условий продления договора аренды

Предполагается, что все помещения будут сдаваться в аренду сроком не менее 1 года, предпочтение – на заключение договоров долгосрочной аренды. Минимальный срок аренды помещений объектов-аналогов – не менее 1 года, корректировка не требуется.

Качество прав пользования и владения объектом аренды.

Поскольку предполагается, что срок аренды помещений составляет не менее 1 года, согласно действующему законодательству, будет производиться государственная регистрация договоров аренды. Все объекты-аналоги также сдаются в соответствии с действующим законодательством, корректировка не требуется.

Условия включения операционных расходов в арендную ставку

Арендная ставка объектов-аналогов №1-№3 включает в себя операционные расходы, корректировка не требуется.

Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Величина корректировки 0%.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для коммерческих помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 1 месяц (с учетом масштабы площадей);
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{тип.} + n_{см.ар.}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 8.4.3.3

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Показатель	Нежилые помещения
Типичный срок договора аренды, мес.	11
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	8%

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%.

Определение арендопригодной площади здания

В классическом торговом центре, где присутствуют как якорные арендаторы (супермаркеты, гипермаркеты), так и арендаторы торговой галереи, стандартным коэффициентом арендопригодной площади является 0,6-0,7.

Еще один важный параметр в качественной концепции торгового центра — **эффективность площади**. Она определяется как соотношение арендопригодной площади (GLA) к общей площади (GBA). Стопроцентной эффективности быть не может: для крупного торгового центра, которым считается объект с GLA от 50 тысяч кв. м, коэффициент полезного использования площади может составлять до 80%, для среднего — 70%, для маленького — 67%. Столь странное уменьшение объясняется эффектом масштаба: в небольших ТЦ много места занимают общественные и технические зоны, что сильно влияет на общий объем полезной площади. Владельцы небольших торговых центров могут увеличивать коэффициент эффективности, размещая в коридорах торговые киоски и меняя формат торговых галерей. Таким образом они увеличивают арендную площадь и, соответственно, доход от ее сдачи. Однако повышать коэффициент полезного использования с выгодой для себя бесконечно невозможно: освобождающиеся в основных торговых галереях помещения станут занимать якорные арендаторы, ставка аренды у которых в пять раз ниже, и торговый центр начнет терять деньги.

Источник: <http://www.shoes-report.ru/articles/rynok/uspeshnyy-tts-kontsepty-i-aktsenty/>

Для оцениваемого здания коэффициент арендопригодной площади составляет 0,51.

<http://all-malls.ru/torgovyie-tsentry/karnaval-chekhov/>

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Подробно состав операционных расходов представлен в разделе выше.

Согласно данным, по РФ доля операционных расходов в арендной ставке для торговых помещений составляет от 13% до 24% (в среднем 19 %).

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	13	25	19
Офисные помещения	13	24	19
Производственно-складские помещения	13	25	19

Источник информации: <http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti>
Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости за расчетный период представлен в табл. 8.4.3.4.

Таблица 8.4.3.4.

Реконструированный отчет о доходах здания торгового центра

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Годовая средневзвешенная арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	20 485
Площадь здания общая	кв.м	32 835,0
Потенциальный валовой доход	Руб./год	672 624 975
Коэффициент неарендопригодной площади	%	49%
Коэффициент недоиспользования	%	8,12%
Потери от неарендопригодной площади	Руб./год	329 586 238
Потери от недоиспользования	Руб./год	5 4617 148
Действительный валовой доход	Руб./год	288 421 589
Операционные расходы	Руб./год	54 800 102
Чистый операционный доход	Руб./год	233 621 487

8.4.3.4. Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
 Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7. Анализ рынка). С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной среднему значению для класса А в размере 10%.

8.4.3.5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$ и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.3.5.

Расчет рыночной стоимости встроенных нежилых помещений в здании торгового корпуса

Таблица 8.4.3.5.

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	233 621 487
Коэффициент капитализации	%	10,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	2 336 214 870
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	2 756 733 547
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки	руб.	28 919 955
Рыночная стоимость здания без учета земельного участка (с учетом НДС 18%)	руб.	2 727 813 592

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 09 июня 2017 года с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 727 813 592	2 311 706 434
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.**	1 800 693	1 526 011
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.**	836 228	708 668
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.*	37 689 802	37 689 802
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 768 140 315	2 351 630 915

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

**стоимость определена в рамках затратного подхода; указана в таблице для получения промежуточного суммарного результата; то же самое для земельного участка (определен в рамках сравнительного подхода)

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. В рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения 2-х подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ü «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ü «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ü «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ü «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C ₁	C ₂	...	C _N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C ₁	1	W ₂ /W ₁	...	W _N /W ₁	$K_1 = ((1^N) * (W_2/W_1)^* ... * (W_N/W_1)^{N-1})^{1/N}$	$K_{1н} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W ₂ /W ₁					
...	...		1			
C _N	W _N /W ₁	W _N /W ₂	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)^* (W_N/W_2)^* ... * 1)^{1/N}$	$K_{Nн} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,228
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,057
В	2	3	1	1/2	1,316	0,260
Г	2	7	2	1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax==4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$OC = \frac{IC}{CI} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $IC = 0,08$;

$$OC = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	7	1/2	1,518	0,346
З	1/7	1	1/9	0,251	0,057
Д	2	9	1	2,621	0,597
Сумма				4,390	1,000
Lmax=3,02		ИС=0,01		ОС =1,72%	

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/5	3	0,843	0,1946
З	5	1	6	3,107	0,7172
Д	1/3	1/6	1	0,382	0,0882
Сумма				4,332	1,0000
Lmax=3,09		ИС=0,045		ОС =7,76%	

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	5	1/2	1,3572	0,3522
З	1/5	1	1/5	0,3420	0,0887
Д	2	5	1	2,1544	0,5591
Сумма				3,8536	1,00
Lmax=3,06		ИС=0,030		ОС =5,17%	

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	2	1	1,2599	0,3874
З	1/2	1	1/3	0,5503	0,1692
Д	1	3	1	1,4422	0,4434
Сумма				3,2524	1,00
Lmax=3,02		ИС=0,010		ОС =1,72%	

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,2570	0,0950	0,2020	0,4460	
С	0,3460	0,1946	0,3522	0,3874	0,5255
З	0,0570	0,7172	0,0887	0,1692	0,1121
Д	0,5970	0,0882	0,5591	0,4434	0,3624
	Сумма				1,00

Применяемые сокращения:

- З** – затратный подход;
С - сравнительный подход;
Д – доходный подход.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д)$$

где

- ЗС** - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;
СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;
ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;
 $k_з, k_с, k_д$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в *табл. 9.1*.

Таблица 9.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.*		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода	0,1121	0,5255	0,3624
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 787 794 756	2 825 295 255	2 727 813 592
Вес подхода	1,0	-	-
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693	Не применялся	Не применялся
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228	Не применялся	Не применялся
Вес подхода	-	1,0	-
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.	Не применялся	37 689 802	Не применялся

*стоимость объектов недвижимости указана без учета земельного участка в рамках площади застройки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 785 764 094	2 360 817 029
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693	1 526 011
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228	708 668
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.*	37 689 802	37 689 802
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 826 090 817	2 400 741 510

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 09 июня 2017 года составляет:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96.	2 785 764 094	2 360 817 029
Здание с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 800 693	1 526 011
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:50-31/067/2009-182, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	836 228	708 668
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.*	37 689 802	37 689 802
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 826 090 817	2 400 741 510

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«09» июня 2017г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2016 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Затраты на замещение объекта оценки затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, 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.

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

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

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

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

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕФР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату по адресу:
г. Краснодар, ул. Рапунцельская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» мая 2016 г.

Дата составления выписки «04» мая 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-082449/16

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела - Заместитель генерального московского продаж
Прокорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239459-
3/16 от 11.11.2016 г.)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>		Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

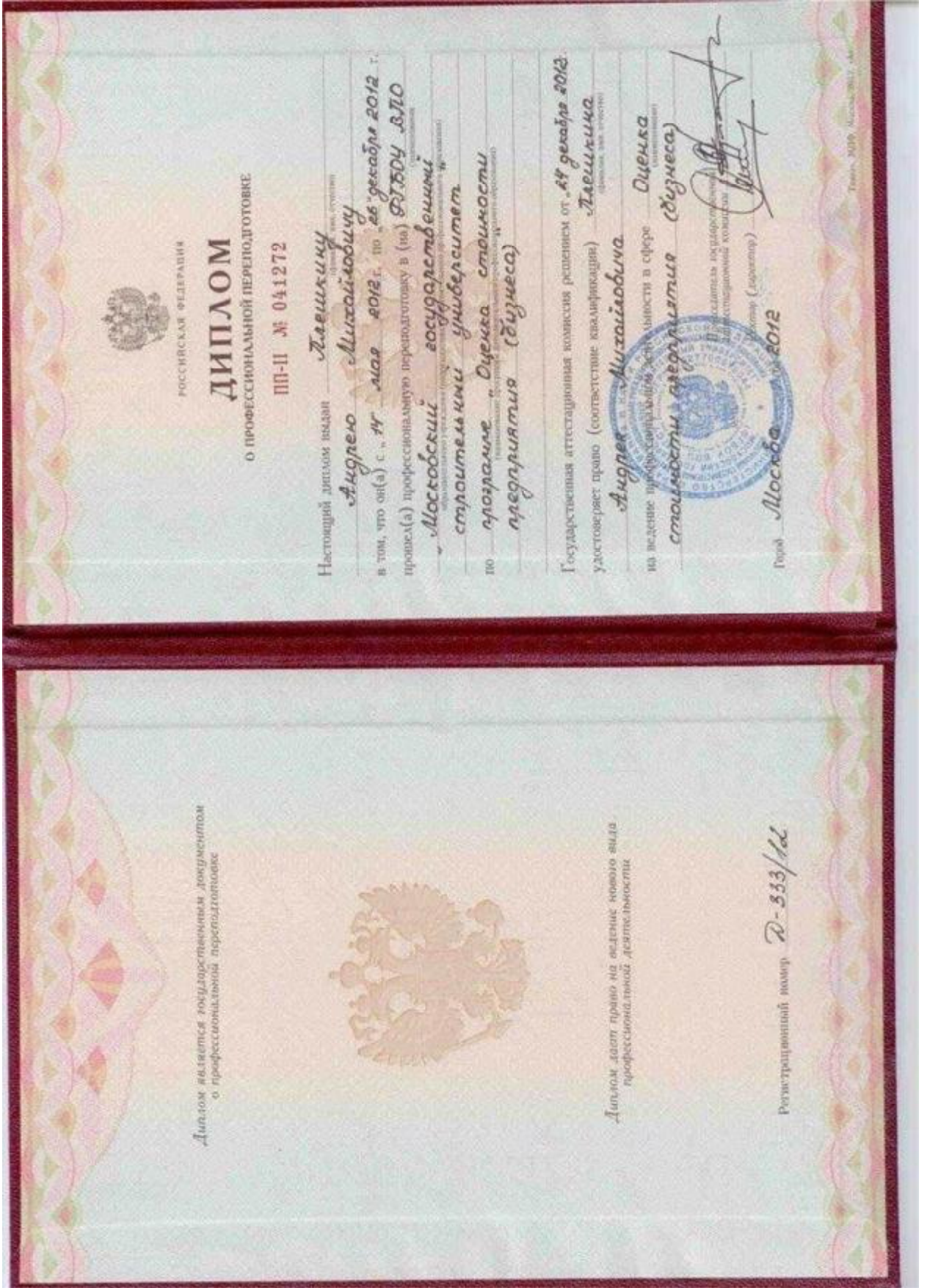
От имени Страховщика:



/Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

ПРОДАНА УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЦ-РЫНКА ИЛИ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, Г. МОСКВА
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ: 7-ПОВЕТСКИЙ РАЙОН: ДАВЫДОВСКИЙ Ц.С.

ПЛОЩАДЬ: 18 888 м²
 ЦЕНА М: 2 400 000 000 руб.
 ЦЕНА ВКЛО: 2 400 000 000 руб.

Расположена в посеве овражной долины площадью 1,5 Га под строительство магазина или комплекса магазинов в г. Подольск, на левом берегу Симбирской улицы.

Согласно архитектурно-строительному проекту на участке разрабатывается строительство здания гипермаркета (одноэтажное), торгового центра (двухэтажное) и развлекательного центра (двухэтажное). Площадь зданий – 1450 кв. м в здании.

Также согласно проекту на выделенном участке будет размещены торговые площади площадью около 188 кв.м.

Документальные Атрибуты:
 - Наличие парковки на 188 мест
 - Вид права на участок – в аренде
 - Наличие жилая – строительство магазина или торгового центра
 - Земельный участок 1,5 Га в аренде

Объект на карте:
 - Как добраться?
 - Показать объект на карте

Контактная информация:
 - Показать
 - Открыть карту
 - Не указано
 - Статус: Преполовина, ипотека
 - Павел Валерьевич
 - Открыть объект
 - Рассчитать ИЖС
 - Перейти на сайт
 - Страница строится

КРЕДИТОВАНИЕ:
 - КРЕДИТЫ на покупку и для оплаты коммунальных платежей
 - АРЕНДОВАТЬ, приобрести, обслуживать
 - СБЕРБАНК
 - 9 800 000 50 000 рублей отложить на Сберегательный счет
 - 411 кв.м
 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
 - РИТЕЙЛЕР МАГНИТ

<https://zдание.info/3586/3589/object/37028>

участок 5 сот.
 Московская область, Чеховский район, Чехов
 Показать на карте

4 500 000 руб.
 Следить за изменением цены
 Показать телефон

Тинькофф Банк
 Ежемесячный платеж от 28 630 Р
 Промышленный участок
 Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Общая информация:
 Тип земли: пром. назначения
 Площадь участка: 5 сот.
 Газ: есть
 Канализация: есть
 Водоснабжение: есть
 Электричество: есть

Продается земельный участок в центре Чехова площадью 496 м², земля в собственности. Функциональное назначение "строительство торгового центра". Участок находится в собственности, на площадке заведено электричество 50 кВт, произведен монтаж фундаментов которые оформлены в собственность. Есть проект на здание площадью 1000 м². Ресторан с выходом к воде, магазин, офис. Есть проектная документация на наружные сети. Есть одобрение администрации на выделение прилегающего земельного участка площадью 1000 м² под стоянку и зону отдыха, в настоящий момент разрабатывается межевой план.

На сегодняшний день, пока не согласована проектная документация на здание площадью 1000 м², на участке можно строить одноэтажное здание площадью 400 м² просто уведомив об этом администрацию города. Стоимость строительства здания площадью 400 м² с отделкой и инженерными сетями ориентировочно - 10 000 000 руб. После согласования проекта здания на 1000 м², возможно построить еще два этажа.
 Циан ID: <https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/152377460/>

ID: 12679071
 +7 916 980-63-86
 Получите ссылку, что читать это объявление на Циан

«Марсели», Калужское ш. 34 км
 Лучший поселок 2016 (More Realty). Trade-in - обмен квартиры на дом! Ипотека, конукизация. Дом "под ключ" за 7,5 млн!
 Тел.: (495) 726-00-33

«Level Кутузовский»
 Старт продаж семейных квартир. Ключи в декабре 2017. Собственный двор, рядом школа, Ипотека от 10.4%.
 Тел.: (495) 127-64-52

<https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/152377460/>

продажа земель... КЗ Участок 12.0 га... Купить земель... Продам участ... Продам участ... Новая влада...

купizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-120-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-koledino-podolskiy

ЕВРОПЕЙСКИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ОКРУГ
www.volpark.ru

Kupizemli

Навигационный пункт

Добавить участок

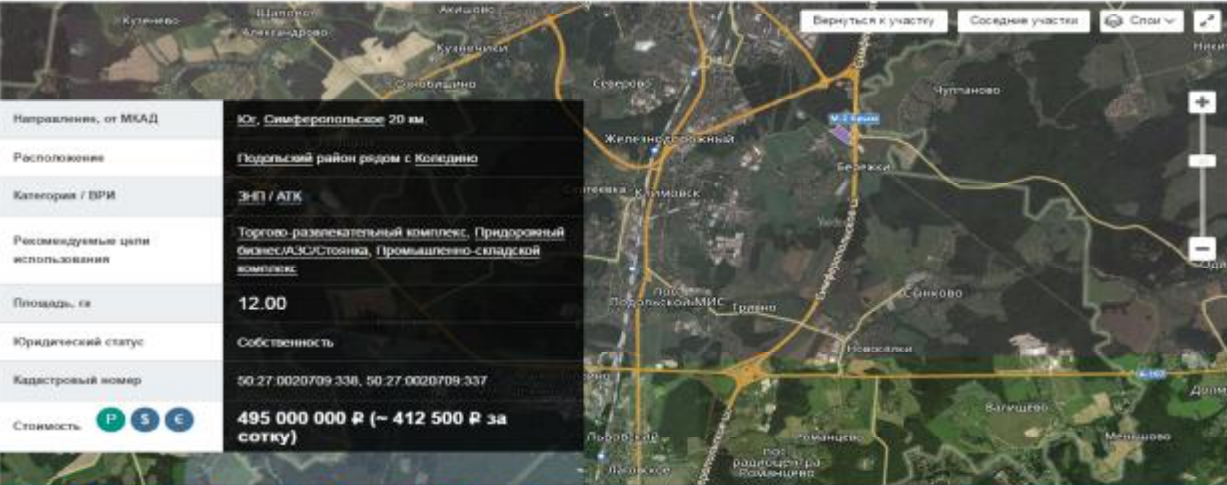
+7 (495) 215-53-37

Цели использования Категории/ВРИ Шоссе Район Счетчик СПИСОК

Юг Подольский Коледино

Вы недавно смотрели Ваше избранное Вернуться назад

★ **Лот №4340 Участок 12.0 га под торгово-развлекательный комплекс, Коледино, Подольский район**



Направление, от МКАД Юг, Симферопольское 20 км

Расположение Подольский район рядом с Коледино

Категория / ВРИ Э-П / АТК

Рекомендуемые цели использования Торгово-развлекательный комплекс, Придорожный бизнес/АЗС/СТО/заправка, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га 12.00

Юридический статус Собственность

Кадастровый номер 50.27.0020709.338, 50.27.0020709.337

Стоимость 495 000 000 Р (~ 412 500 Р за сотку)

<http://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-120-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-koledino-podolskiy>

продажа земельных у... Надежный | <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/148843779/>

Прямая Компания

Отдельный вход

Стоимость объекта 32 000 000 рублей

Надежность в Одноре... коммерческая Продам торговую площадь в Одноре... торгашей в... прямое здание

Новый поиск

торговая площадь

Московская область, Одинцовский район, Одинцово, район микрорайон 4, Можайское ш., 71

2 200 000 000 руб.
202 326 руб за кв м

Создать заповедник цены

Позвонить телефону

О банке

Площадь: 21 900 кв м
Этаж: 1-й этаж

О здании

Тип здания: административное здание
Общая площадь: 21 500 кв м

БЕЗ КОМПРОМИССОВ. Продажа Торгово-одинского центра, состоящего из двух 6-ти и 5-ти этажных зданий с отдельным входом и подземным паркингом, общей площадью 21500 кв.м расположенный по адресу Московская область, п. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71. Земельный участок общей площадью 5039 кв.м в долгосрочной аренде. Потенциальный арендатор: Бизнес. Потенциальный арендатор: до 15000 человек/день. Стоимость рассчитана исходя из 10-ти летнего срока владения по заключенному договору аренды. Есть потенциал для увеличения арендного потока. Основные арендаторы: кофейный супермаркет Сладкое. Выпечка кондитерских изделий: пекарня для детей Детский Мир, товары для дома Лазанки, обувь Кари, зоотовары Четыре Лапы, супермаркет Флекс Гранд, фермерские продукты Вкус Восток, ресторан Бургер Кинг, кафе Теремок, кафе Подземный паркинг, кафе кондитерская Сладкое, ИПСД Солнечногорского муниципального района, котельная котельная

Славный Град
Славный Град
+7 925 449-09-06, +7 967 079-95-85
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на сайте

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться Рассчитать

КАРТА Панорама Показать район

Прямая Компания
Участок в Солнечногорском р-не. Электричество, газ, водопровод. Участок под пром. оузд.
Тел. +495 372-46-82

Прямая Компания
Продажа торгово-повелевой
Площадь административного здания + подл. площадь в ПД. От 10 кв.м. От 100 кв.м. Земельный участок до 31.07. Выделен участок от 3.2 га. Тел. +495 432-13-82

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/148843779/>

Страница: 1

Сторона: торговая площадь (торговая площадь) в Чеховском районе

Заречье рп | Торговая улица

Изменить условия | Подписаться на похожие

торговая площадь

Московская область, Одинцовский район, Заречье рп,
Торговая ул., 1 [Показать на карте](#)

1 950 000 000 руб.
95 285 руб. за м²

Следи за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	21 561,7 м²
Этаж:	1 из 5

О здании

Общая площадь:	21 561,7 м²
----------------	-------------

Предлагается на продажу Торговый Комплекс расположенный по адресу 140, Одинцовский район, пос. Заречье, ул.Торговая 1. Основные характеристики Современный, неофициальный комплекс расположен на первой линии МКАД, 50-й кв. Западное направление. Производный транспортный трафик более 10 000 автомобилей в час. Фирма зданию позволяет использовать его не только по текущему назначению - в качестве специализированного автомобильного комплекса, но и перепрофилировать площадь центра под любые виды коммерческой деятельности. На данный момент в помещении действует автосалон, специализированный магазин, технические центры по обслуживанию автомобилей, отделение Банка «Зенит» и др. Земельный участок - 24 330 кв.м. в собственности. Площадь застройки - 11 400 кв.м. Площадь торговых площадей - 29 123,3 кв.м. Площадь парковки - 9 012 кв.м. Высота уровней - 9 Технические параметры: Подстанция, лифты (двухэтажное кондиционирование с функцией охлаждения) Оптово-волоконные телекоммуникации (Штатбумага, автоматические двери) Система здания и система контроля доступа Компьютеризированное здание Площадь - 21 561,7 кв.м. Стоимость торгового комплекса - 1 950 000 000 руб. Новые строительные нормы готовы ответить на все вопросы застройщик приобретает торговый комплекс в Одинцовском районе, пос. Заречье, ул.Торговая 1. *Изменение коммерческих условий не является публичной офертой и носит ознакомительный характер.

Стратегия **ИИИ**
Статус: **ИИИ**
+7 495 939-95-09
Нажмите, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Высказать](#) [Поделись](#) [Распечатать](#)

Ежемесячный платёж от 18 864 218 Р
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ТО ЗАПЧАСТИ БИЛИ **АНГАР АВТО**

ЦИАН ID 453137

Продажа торговых помещений
Помещение в торговом центре в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 31.03 бюджет покупки от 3,2 млн р!
Тел.: (495) 432-13-92

Продажа торговых помещений
Бд на Мухоморова ул. Площадь 22 кв. 3 этажом. 7 помещений.
Тел.: (495) 234-67-24

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/154557822/>

Страница: 1

Сторона: торговая площадь (торговая площадь) в Чеховском районе

Чехов | Симферопольское шоссе

Изменить условия | Подписаться на похожие

торговая площадь

Московская область, Чеховский район, Чехов,
Симферопольское ш., 1 [Показать на карте](#)

1 850 000 000 руб.
95 855 руб. за м²

Следи за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	19 300 м²
Этаж:	1 из 5

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	19 300 м²

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговый центр Карусель, расположенный по адресу г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1 Общая площадь - 19300 кв.м. Отдельно стоящее 3-х этажное здание расположено на 1-й линии Симферопольского шоссе. Электрическая мощность - 2000 кВт. Высота потолков - 4 м. Центральные коммуникации. Собственная парковка на 300 м/мест. Торговый центр имеет отличную видимость с проезжей части, напротив здания есть остановка общественного транспорта. Арендаторы Якорные - Карусель, Мандео, Детский мир, Zolla, Бургер Кинг и другие. Коммерческие условия Стоимость продажи - 1 850 000 000 руб. МЛП - 23 500 000 руб. ГАП - 282 000 000 руб. Срок окупаемость - 6,56 лет. Общая площадь - 19300 кв.м. Кроме ТЦ передается автономные постройки на земельном участке.

SOHO Estate **ИИИ**
SOHO Estate
+7 495 660-93-93
Покажите, как это объявление на ЦИАН

Ежемесячный платёж от 17 896 822 Р
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

soho

ЦИАН ID 13671

Помещения отд. вход ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м. От 5,5 миллионов рублей
Тел.: (495) 432-17-42

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.06 бюджет покупки от 3,2 млн р!

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/157397996/>

Надежный | <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/158022894/>

Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, район 1 мая, 1 Мая мкр, 4К1

100 000 – 350 000 руб. в месяц
10 000 руб. за м² в год

ОБЪЕКТ

Тип помещения:	помещение в торговом комплексе
Площадь:	40 – 140 м²
Этаж:	1 из 3
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	торговый ренет
Состояние:	новый/ремон
Мебель:	нет
Наполь:	общий/уличный



О здании

Тип здания:	торгово-развлекательный центр
Класс:	B
Общая площадь:	18 000 м²
Участки:	1,2 кв. в собственности
Архитектура:	деловой/деловой
Высотность:	средняя
Назначение:	центральное
Система вентиляции:	отдельная
Дни работы:	ежедневно
Часы работы:	с 9 до 21
Архитектура:	Средневеков Парк, арт-парк, бизнес-центр и другие здания

Инфраструктура

- метро
- вокзал
- школа
- детский сад
- парк
- спортивный комплекс
- кинотеатр

ID: 12884379
+7 919 102 45 55

ПОНЕДЕЛЬНИК
Зеленая деловая территория. Торговые площади на ТЦ, Деловый квартал и Ресурсный парк.
Тел.: +7 495 375-27-07

ДЕЛОВОЙ ТРЦ ВЕБИСТ
7 корпус Восточного. Бизнес-площадь от 10 до 9 000 м². Нет выкупа в ОАО «СМД» - СМД «Помощь в покупке»!
Тел.: +7 495 375-30-54

ТЦ "СЕРВИС" - БИСТРО
Деловая торговая площадь от 1000 кв. м в центре ТЦ около центра в м.к. "Панорама - Южная часть". Бизнес-площадь от 10%.
Тел.: +7 495 375-30-51

<https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/158022894/>

Надежный | <https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/158101944/>

торговая площадь

Московская область, Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Лихачевский просп., 64

350 050 руб. в месяц
12 544 руб. за м² в год, включая операционные расходы

ОБЪЕКТ


Тип помещения:	помещение в торговом комплексе
Площадь:	135 м²
Этаж:	2 из 2
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	торговая
Состояние:	торговый ренет
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	торгово-развлекательный центр
Общая площадь:	18 300 м²
Участки:	в собственности
Архитектура:	деловой/деловой
Дни работы:	ежедневно
Часы работы:	с 9 до 22

Сдается площадь в ТЦ Конфитюр, расположенной на вечерней стороне по направлению из г. Москва в г. Долгопрудный. Торговый комплекс Конфитюр расположен в г. Долгопрудный (5 км. от МКАД) на пересечении Лихачевского проспекта и ул. Ракетостроителей. ТЦ имеет паркинг на 310 автомобилей. Желательный торговый профиль арендатора – любая, кроме общепита и катания.

ID: 13053006
+7 915 136-07-42



ТЦ "КОНФИТЮР"
Долгопрудный, Лихачевский проспект, 64

Прим. участок Чашковской
Участки в Солнечногорском уезде. Инвестиционная, газ, водопровод/канализация.
Участки под пр. кв. кадастр.
Тел.: +7 495 372-40-82

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,3 кв. 3 этажность. 7 этажей.
Тел.: +7 495 106-07-24

БЦ на Нижегородской
Бизнес-парк на Нижегородской. Общественный бизнес, торговые помещения, складские здания.
Тел.: +7 495 106-07-24

<https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/158101944/>

Надежный | <https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/149557289/>

торговая площадь

Московская область, Одинцовский район,
Новинановское рп, ул. Западная [Показать на карте](#)
Новый адрес 0,3 км. до МКАД

20 000 – 134 000 000 руб. в месяц
24 000 руб. за м² в год, для аренды 25%

[Создать заголовок объявления](#)

+7 903 724-79-22
Приветствие, название, ID объявления и телефон

Преимущества: 1 мес. аренда
Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Об объекте


Тип помещения: помещения в торговом комплексе
Площадь: 10 – 67 000 м²
Этаж: 1 из 4
Высота потолков: 6 м
Помещение: свободное
Состояние: под чистовую отделку

О здании

Общая площадь: 67 000 м²
Этаж: в собственности
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное
Лифты: 3
Транспорт: 2
Эксплуатация: 4
Дни работы: ежедневно
Часы работы: круглосуточно
Арендаторы: Интернет ГЕНТА

Нефункциональный торговый комплекс "Монашский двор" предлагается к сотрудничеству арендаторам. ТЦ расположен на "вечерней" стороне Нового шоссе при выезде из города Москва. Расстояние от МКАД до объекта - 600 метров. Уникальное месторасположение, кофортные рабочие зоны для дизайнеров и архитекторов – оборудованные площадки для работы с клиентами и тестирования материалов. Близка дорога для всех материалов. Широкий выбор строительных и отделочных материалов, двери и панели под одной крышей. Объект находится на территории активно строящегося инновационного Прада "Одintсово" (район зеленая и подземный парковка).

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 296 310 Р
Детальные условия аренды на сайте zenit.ru



ТЦ Зелёный м. Вульфорт
Аренда торговых помещений 6-2000 кв.м. в новом ТЦ около метро и ж/д станции "Одintсово". Первый год аренды 50%.
Тел.: +795 132-28-27.

Детский ТРЦ Бабистор
У метро Вольская. Аренда площадей от 10 до 3 000 кв.м. Нет аналогов в САО / СВАО / СЗАО! Полтавы в подарок!
Тел.: +795 132-30-61

БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,3 кв. 3 этажи, 7 этажей.
Тел.: +795 134-67-24

Приветствие, название, ID объявления и телефон
+7 903 724-79-22

13:46
07.06.2017

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/149557289/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" ноября 2013 года

Документы-основания: • Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" от 30.04.2013
• Решение Единственного акционера ЗАО "Фараон" от 30.04.2013
• Устав Общества с ограниченной ответственностью "Фараон" от 01.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ФАРАОН", ИНН: 5048031510, ОГРН: 1135048002946, дата гос. регистрации: 01.10.2013, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г.Чехову Московской области, КПП: 504801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Чеховский район, г.Чехов, ул.Московская, вл.96

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0000000:18255

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-31/058/2013-798

Регистратор Кириллова Е. Б. (подпись)



50-АЕН 958597

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание


вид объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр
назначение объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл. 96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314-092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов И.Ю.	

М. П.

М. П.

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-развлекательный центр

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлические сэндвич-панели

Количество надземных этажей 6 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 171631 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 32 835,0 кв.м

Площадь застройки 6941,9 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

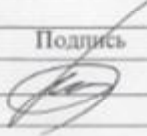
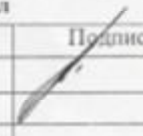
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К		4	372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жируловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	пасосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	20000 2 3000 0
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО "Фараон" (ИНН: 5048015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №КУ50509000-004 от 22.04.2011, выданный орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреев Н.П.	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное

Дата выдачи: "28" июля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" от 30.04.2013

- Решение Единственного акционера ЗАО "Фараон" от 30.04.2013
- Устав Общества с ограниченной ответственностью "Фараон" от 01.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ФАРАОН", ИНН: 5048031510, ОГРН: 1135048002946, дата гос.регистрации: 01.10.2013, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г.Чехову Московской области, КПП: 504801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Чеховский район, г.Чехов, ул.Московская, вл.96

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 54 кв.м, инв.№ 314:092-4116, лит. П, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0000000:14918

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-31/058/2013-797

Регистратор

Кириллова Е. Б.


МП (подпись)

50-ИНН 291767

Кому: **Закрытому акционерному обществу «Фараон»**
(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество - для граждан,

паспортные данные, полное наименование организации - для юридических лиц)
Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
(почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод в эксплуатацию объекта

№ RU50509000 – 038

1. Администрация Чеховского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию

построенное

на основании разрешения на строительство № RU50509000 - 057 от 05.05.2008 г., выданное
Администрацией Чеховского муниципального района на объект капитального строительства:

Здание трансформаторной подстанции

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 98-1

(точный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства – здание трансформаторной подстанции

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Строительный объем - всего	куб.м	-	162.0
Общая площадь	кв.м	-	54.0
Количество зданий	штук	-	1
Материал стен	-	-	бетонный монолит

Заместитель Главы Администрации
Чеховского муниципального района

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

« 16 » июня 2009 г.



А.М. Аверьянов
(расшифровка подписи)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" ноября 2013 года

Документы-основания: • Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" от 30.04.2013

- Решение Единственного акционера ЗАО "Фараон" от 30.04.2013
- Устав Общества с ограниченной ответственностью "Фараон" от 01.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ФАРАОН", ИНН: 5048031510, ОГРН: 1135048002946, дата гос.регистрации: 01.10.2013, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г.Чехову Московской области, КПП: 504801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Чеховский район, г.Чехов, ул.Московская, вл.96

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: газопровод-ввод, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., инв.№ 314:092-4131, лит. 1Б, 1Б-1, 1Б-2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/067/2009-182

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-31/058/2013-799

Регистратор

Кириллова Е. Б.


М.П. (подпись)

50-АЕН 958621

Кому: Закрытому Акционерному обществу

(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество – для граждан,

«Фараон»

паспортные данные, полное наименование организации – для юридических лиц)

142300, Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

(почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод в эксплуатацию объекта

№ RU50509000 – 037

1. Администрация Чеховского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию

построенный

на основании разрешения на строительство № RU50509000 - 026 от 21.04.2009 г., выданное
Администрацией Чеховского муниципального района на объект капитального строительства:

Распределительный газопровод среднего давления

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства – распределительный газопровод среднего давления

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Протяженность	н.м.	-	345.15
Рабочее давление	кг/см ² (МПА)	-	P = 0.3
Подземный газопровод	мм	-	D=110*6.3 L= 297.65
Надземный газопровод			D= 108*4.0 L= 7.3 D = 108.*4.0 L= 40.2
Материал газопровода		-	сталь/полиэтилен
Сметная стоим. на 2008 г.	руб.		825829.0

Заместитель Главы Администрации
Чеховского муниципального района

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 16 » сентября 2009 г.



А.М. Аверьянов

(расшифровка подписи)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" ноября 2013 года

Документы-основания: • Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" от 30.04.2013

- Устав Общества с ограниченной ответственностью "Фараон" от 01.10.2013
- Решение Единственного акционера ЗАО "Фараон" от 30.04.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ФАРАОН", ИНН: 5048031510, ОГРН: 1135048002946, дата гос. регистрации: 01.10.2013, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г.Чехову Московской области, КПП: 504801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Чеховский район, г.Чехов, ул.Московская, вл.96

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра, общая площадь 9047 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Чехов, ул.Московская, строение 96

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0040402:0066

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-31/058/2013-796

Регистратор

Кириллова Е. Б.
м.п. (подпись)

50-АЕН 958622

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Общие сведения о кадастровых работах		
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений о здании с кадастровым номером 50:31:0000000:18255		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" <i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Павлова Светлана Александровна		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 50-11-565		
Контактный телефон 8- (496-72)-6-87-68		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, г. Чехов, ул. Дружбы, д. 2, кв. 54, svetpavlova@bk.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____		
Дата подготовки технического плана 08 02 2016 г.		
Исходные данные		
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Технический паспорт	от 20.05.2011 г. № 6/н, орган, выдавший документ: ГУП МО "МОБТИ"
2	Свидетельство о государственной регистрации права	от 05.11.2013 г. № 50-50-31/058/2013-798, орган, выдавший документ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
3	Свидетельство о государственной регистрации права	от 05.11.2013 г. № 50-50-31/028/2013-796, орган, выдавший документ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
4	Приказ	от 01.10.2013 г. № 27, орган, выдавший документ: Генеральный директор
5	Выписка ЕГРЮЛ	от 10.07.2015 г. № 1968В/2015, орган, выдавший документ: УФНС России
6	Кадастровая выписка о земельном участке	от 19.06.2015 г. № МО-15/ЗВ-1130709, орган, выдавший документ: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
7	Кадастровый паспорт здания	от 06.07.2015 г. № МО-15/ЗВ-1235264, орган, выдавший документ: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
8	ПРОЧИЕ	№ №3786
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания		

14.03.2016

Технический план

37	чз39	105.7	Договор аренды №13/14 от 05.06.2014
38	чз38	103.3	договор аренды №2 от 31.05.2011
39	чз37	2618.5	Договор аренды №75/15 от 08.06.2015
40	чз36	192.5	Договор аренды №67 от 08.09.2011
41	чз35	280.1	договор аренды №66 от 08.09.2011
42	чз34	101.2	Договор аренды №33 от 14.12.2011
43	чз33	65.5	договор аренды №21/14 от 01.08.2014
44	чз32	77.5	договор аренды №23 от 25.06.2011
45	чз31	291.6	договор аренды № 40 от 13.07.2011
46	чз30	1600.2	договор аренды №20 от 24.06.2011 г
47	чз29	941.8	договор аренды №72/14 от 13.12.2014 г
48	чз28	152.7	договор аренды №60/14 от 16.09.2014 г
49	чз27	189.9	договор аренды №35 от 06.07.2011 г
50	чз26	118.4	договор аренды №32/14 от 16.06.2014 г
51	чз25	82.2	договор аренды №6/14 от 30.05.2014 г
52	чз24	323.8	договор аренды №48/14 от 01.04.2014 г
53	чз23	74.2	договор аренды №62/14 от 14.10.2014 г
54	чз22	30.2	договор аренды №74/15 от 15.06.2015 г
55	чз21	113.0	договор аренды №45/14 от 19.07.2014 г
56	чз20	82.9	договор аренды №38/14 от 21.06.2014 г
57	чз19	278.0	договор аренды №59/13 от 20.09.2013 г
58	чз18	66.1	договор аренды №7/15 от 12.04.2015 г
59	чз17	61.1	договор аренды №9/14 от 16.05.2014 г
60	чз16	991.9	договор аренды №1 от 23.03.2011 г
61	чз15	1167.6	договор аренды №36/13 от 23.04.2013 г
62	чз14	379.3	договор аренды №69 от 24.06.2012 г
63	чз13	282.0	договор аренды №605 от 28.06.2011 г
64	чз12	412.2	договор аренды №57/13 от 31.05.2013 г
65	чз11	109.8	договор аренды №58 от 24.06.2011 г
66	чз10	87.2	договор аренды №16/14 от 13.08.2014 г
67	чз9	30.3	договор аренды №22/14 от 08.06.2014 г
68	чз8	76.6	договор аренды №26/14 от 08.06.2014 г
69	чз7	102.6	договор аренды №54/13 от 02.05.2013 г
70	чз6	108.8	договор аренды №49 от 15.07.2011 г
71	чз5	83.5	договор аренды №34/14 от 19.06.2014 г
72	чз4	29.6	договор аренды №29/15 от 23.04.2015 г
73	чз3	104.3	договор аренды №12/14 от 01.11.2014 г
74	чз2	80.0	договор аренды №30/14 от 08.06.2014 г
75	чз1	224.6	договор аренды №8 от 08.06.2011 г

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с определением координат характерных точек контура здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:31:0040402:66 по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96, также внесения изменения сведений о площади здания с кадастровым номером 50:31:0000000:18255. внесением сведений о частях здания на основании установленного ограничения в виде договоров аренды (копии представлены в приложении) Технический план подготовлен на основании технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 г. в ходе выполнения кадастровых работ выявлено несовпадение площади, указанной в техническом паспорте и договорах аренды с фактической площадью, занимаемой арендаторами. Изменение площади связано со сносом и возведением перегородок. Площадь частей здания подсчитана согласно Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 г. На здание общей площадью 32835.0 кв.м выдано свидетельство о Государственной регистрации права № 50-50-31/058/2013-798 от 05.11.2013 г. Фактически площадь здания составляет 32773.2 кв.м. Прошу учесть данный факт и отобразить фактическую площадь частей здания в разделе сведения о частях здания.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 141 лист(ов)
Генеральный директор

Куликов А.В.

