



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

ОТЧЕТ №Н-1608019/2

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: трансформаторная подстанция 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: 50:31:0040412:232, 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	13
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	29
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	35
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	35
7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости	37
7.2.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости	37
7.2.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона.....	37
7.3. Классификация торговой недвижимости	48
7.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона в 3 кв. 2017г.....	50
7.5. Общие тенденции земельного рынка	56
7.6. Оценка ликвидности	73
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	76
8.1. Этапы проведения оценки.....	76
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	77
8.3. Подходы к оценке	80
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки	82
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода.....	82
8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.....	83
8.4.1.2. Определение затрат на замещение.....	92
8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя.....	98
8.4.1.4. Определение величины накопленного износа	99
8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода	100
8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.....	100
8.4.2.1. Методология сравнительного подхода.....	100
8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов для категориальных торгово-развлекательных комплексов.....	102
8.4.2.3. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода	105
8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	111
8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	112
8.4.3.1. Методология доходного подхода.....	112
8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки.....	113
8.4.3.3. Выбор объектов - аналогов	115
8.4.3.4. Расчёт общего коэффициента капитализации.....	122
8.4.3.5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	122
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	123
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	130
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	132
1. Нормативные документы	132
2. Справочная литература	132
3. Методическая литература	132
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	133
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	134
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	141
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	147
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО – ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.....	147



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: трансформаторная подстанция 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: 50:31:0040412:232, 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 № 2 от 22 ноября 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: 10 декабря 2017 г.

Дата составления Отчета: 10 декабря 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.	3 160 903 436	2 742 239 469	2 755 734 364
Вес подхода	1,0	-	-
Здание: трансформаторная подстанция 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.	2 006 316	Не применялся	Не применялся
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251	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	29 837 006	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.	2 794 062 250	2 367 849 364
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.	2 006 316	1 700 268
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251	1 031 569
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.*	29 837 006	29 837 006
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 827 122 823	2 400 418 207

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.	2 794 062 250	2 367 849 364
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.	2 006 316	1 700 268
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251	1 031 569
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.*	29 837 006	29 837 006
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 827 122 823	2 400 418 207

* 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.



«16» декабря 2017г.

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: трансформаторная подстанция 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: 50:31:0040412:232, 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 общей долевой собственности. Ограничения (обременения): Аренда, доверительное управление (объект 1), Доверительное управление (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>10 декабря 2017 г.</p>
Срок проведения оценки	<p>10 декабря 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>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; Полное наименование – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Арендный бизнес 2»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 г.; Место нахождения – 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Адрес почтовый: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: ACE@ciep.ru; Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: отсутствует аффилированность. Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: 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. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-082449/16, срок действия договора страхования с 01.01.2017 по 31.12.2017. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21 декабря 2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет (с 03.04.2000 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 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) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2016 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.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
<i>Юридическая документация</i>	
1	Выписки из ЕГРН в кол-ве 4-х ед. от 10.11.2017г.
<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 № 2 от 22 ноября 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, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев 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 трансформаторной подстанции, 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.	50:31:0040 412:232	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 недвижимости	Параметры
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	Общая долевая собственность
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.11.17г.
Текущее использование	Здание торгово-развлекательного центра КАРНАВАЛ
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда
Объекты оценки	Здание ТП 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	Общая долевая собственность
Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Объект недвижимости	Параметры
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.11.17г.
Текущее использование	Здание трансформаторной подстанции
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Объект оценки	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м.
Адрес объекта оценки	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник земельного участка	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.11.17г.
Текущее использование	Сооружение, назначение: газоснабжение
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 9 047,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник земельного участка	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.11.17г.
Кадастровый номер	50:31:0040402:0066
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под размещение торгового центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Вывод: Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на помещения и земельные участки зарегистрированы в установленном порядке. Оцениваемые объекты составляют имущество Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 2».

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 факт 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 трансформаторной подстанции 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: 50:31:0040412:232, 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

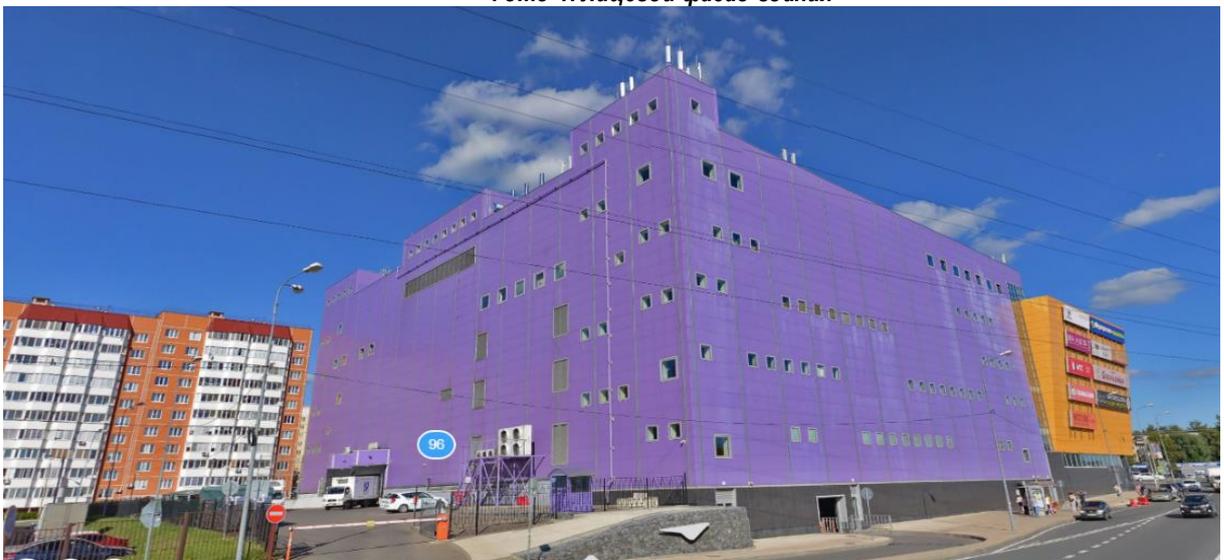


Фото 2. Тильный и торцевой фасад здания (источник: интернет-ресурсы)

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, 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

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

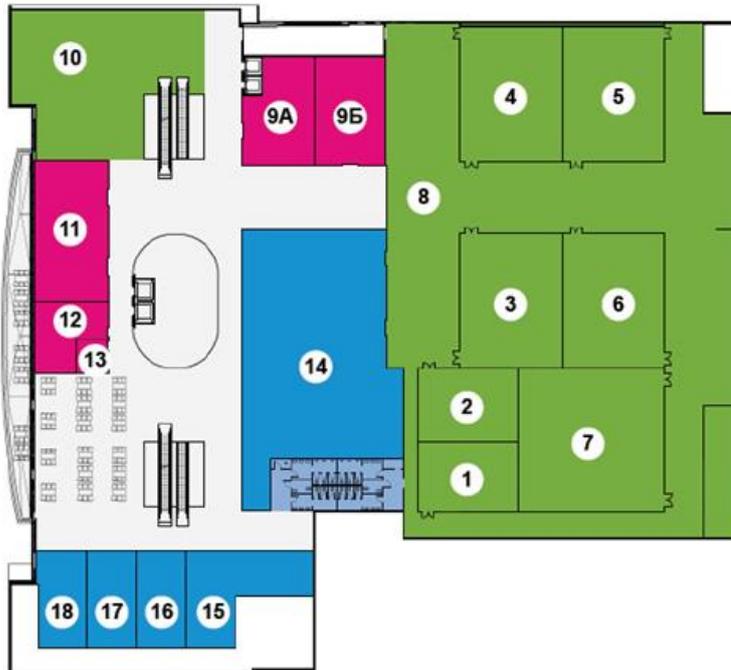
АРЕНДНЫЙ ПЛАН 3-го ЭТАЖА



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 с фасада здания



Фото 4. Центральная входная группа с фасада здания



Фото 5. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 6. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 7. Общий вид внутренних помещений ТЦ (2-й этаж)



Фото 8. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 9. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 10. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 11. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 12. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 13. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)



Фото 9. Общий вид внутренних помещений ТЦ (1-й этаж)

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 2017).

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 конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый 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 неустрашимым. 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 2017).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

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 активов служит для выполнения целей деятельности и 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 источников 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:

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

- Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- Вост – остающийся срок экономической жизни;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.

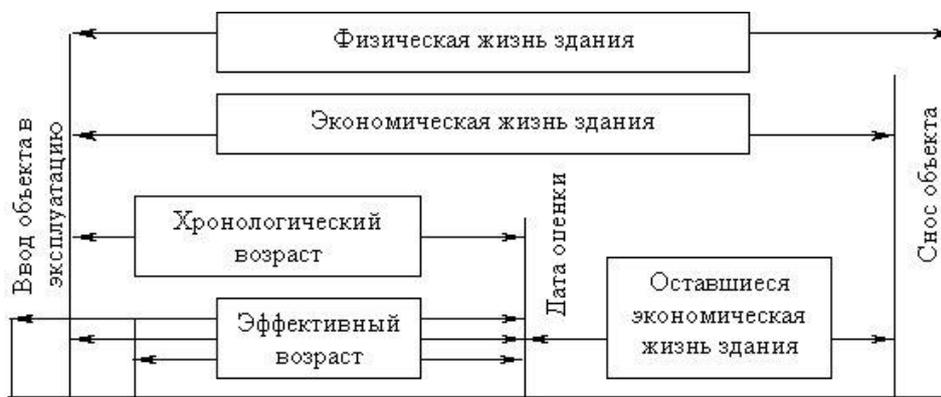


Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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:

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

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

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

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:

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

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 неустраняемого 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 повреждений 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 узлах и брусках. 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-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.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:

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

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

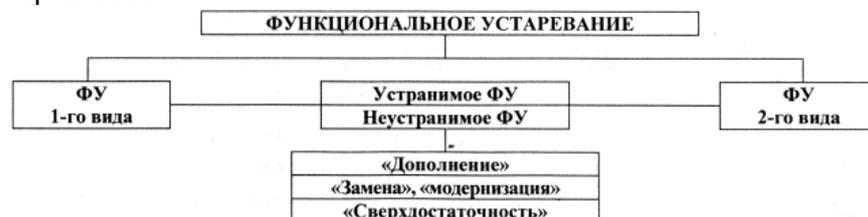


Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

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 *Ифункц=0%*.

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ 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 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 – экономическое 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: недозагрузка 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.	5%	0%	0%	5%
Нежилое здание ТП 2009 г.п./2011 ввода в экпл.	5%	0%	0%	5%
Сооружение газопровод-ввод	5%	0%	0%	5%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

6.4.2.5. Техническое описание земельного участка

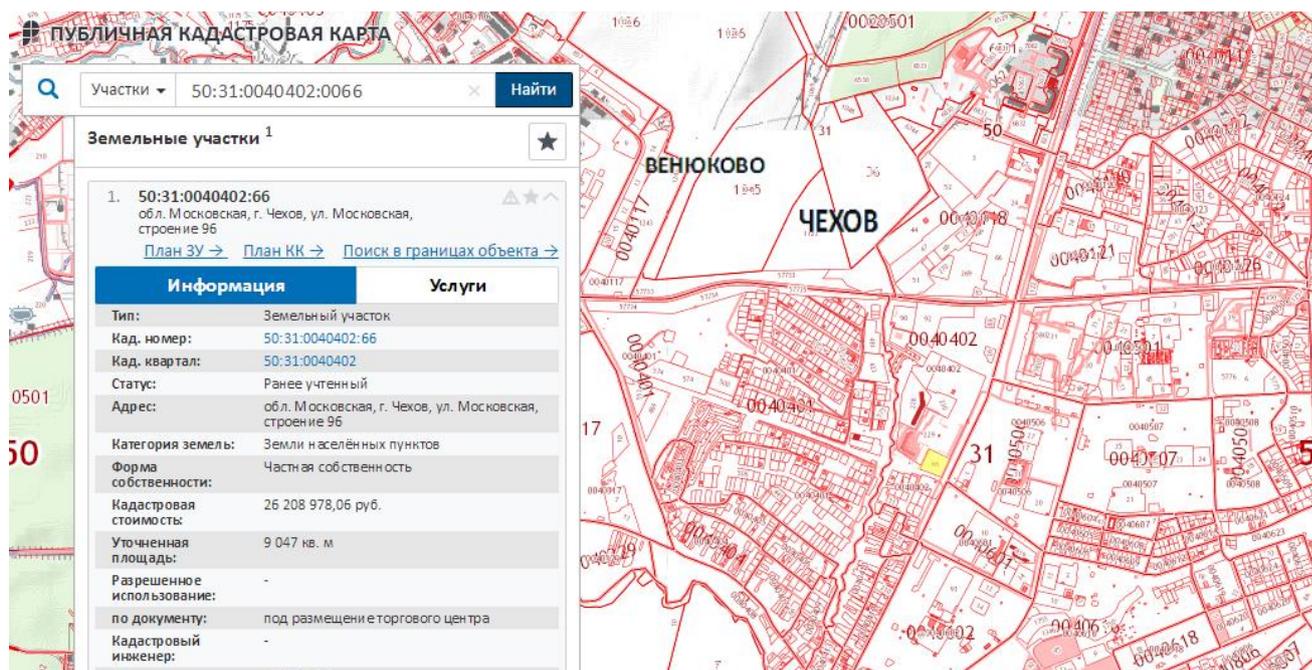
Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:0066, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение торгового центра общая площадь 9 047,0 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.

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 устанавливаются 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

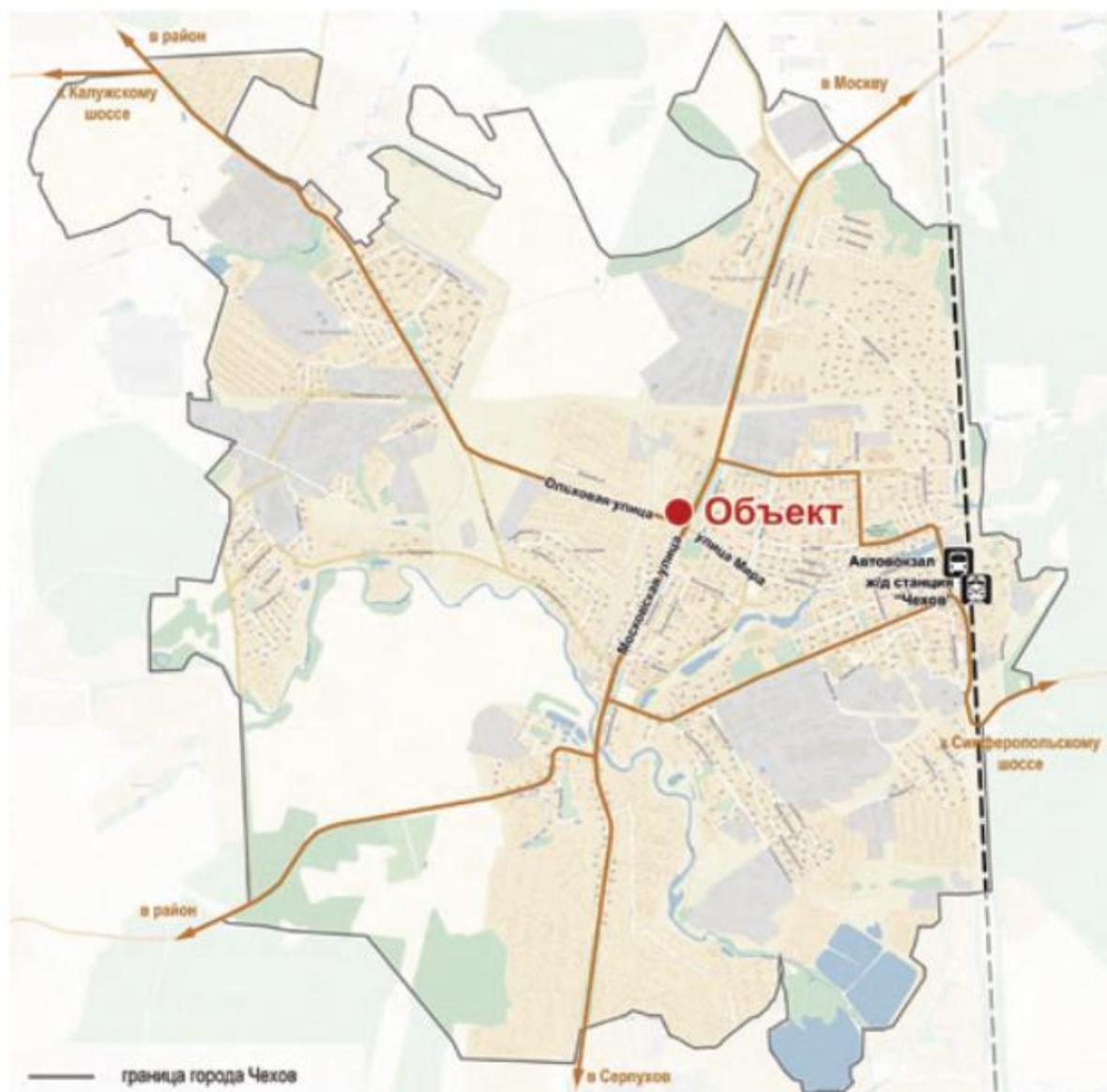


Рис. 6.5.1. Ситуационное расположение объекта в г. Чехов

- 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, связывающей 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

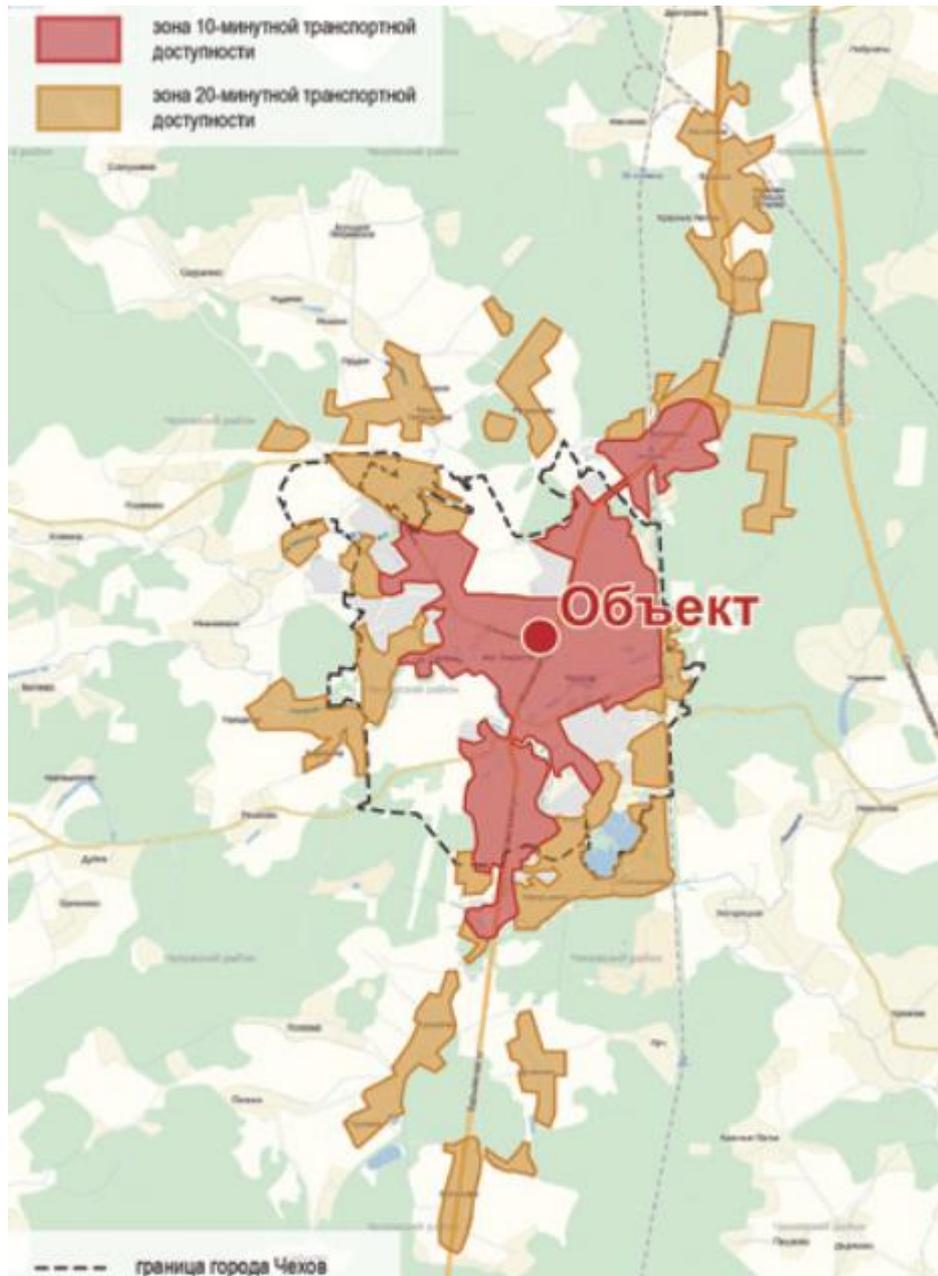


Рис. 6.5.3. Зона охвата ТРЦ «Карнавал»

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

Численность населения							
2006 ^[9]	2007	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2011 ^[12]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]
↘71 766	↗73 400	↗73 574	↘60 720	↘60 700	↗62 385	↗65 359	↗67 603
2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[1]					
↗69 028	↗69 789	↗70 548					

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).

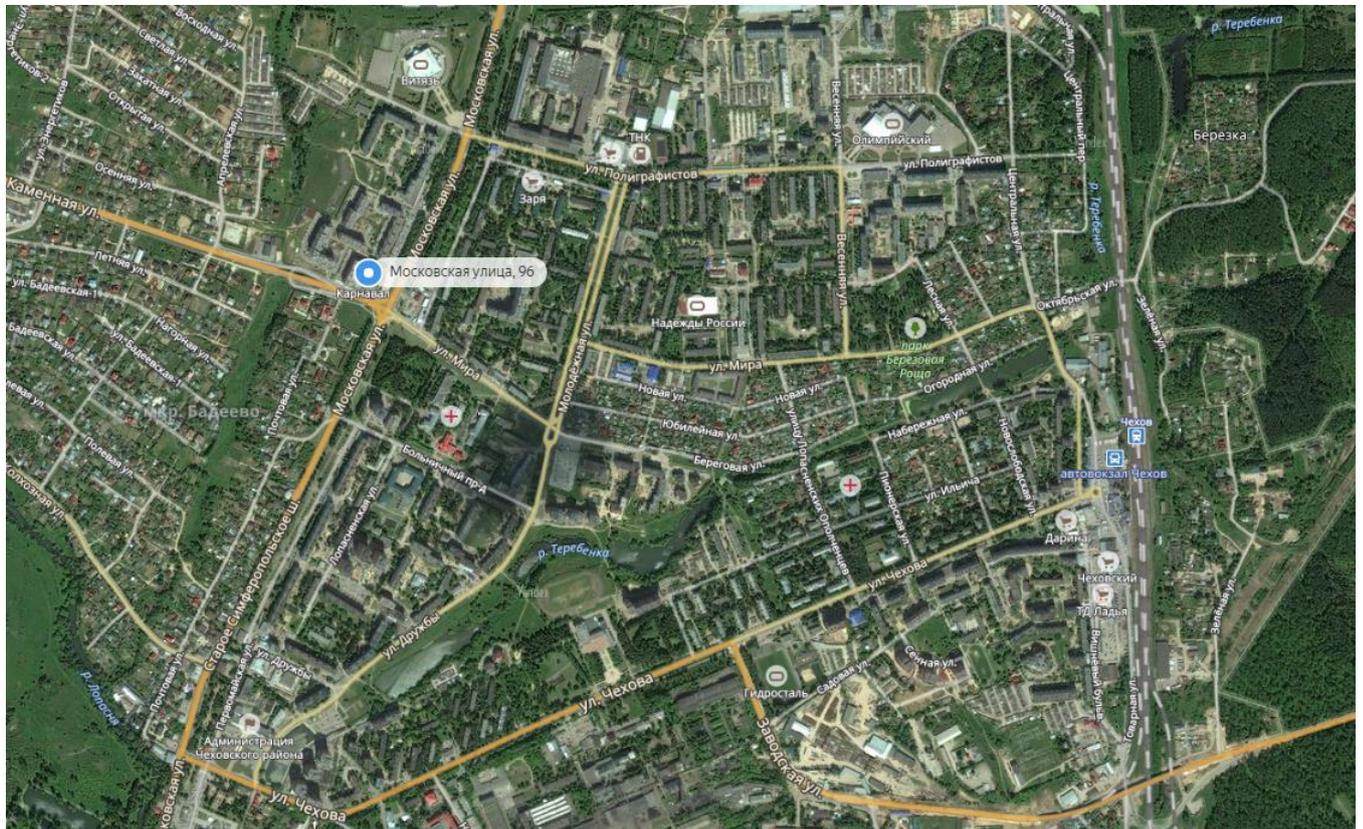


Рис. 6.5.4. Характер окружающей застройки

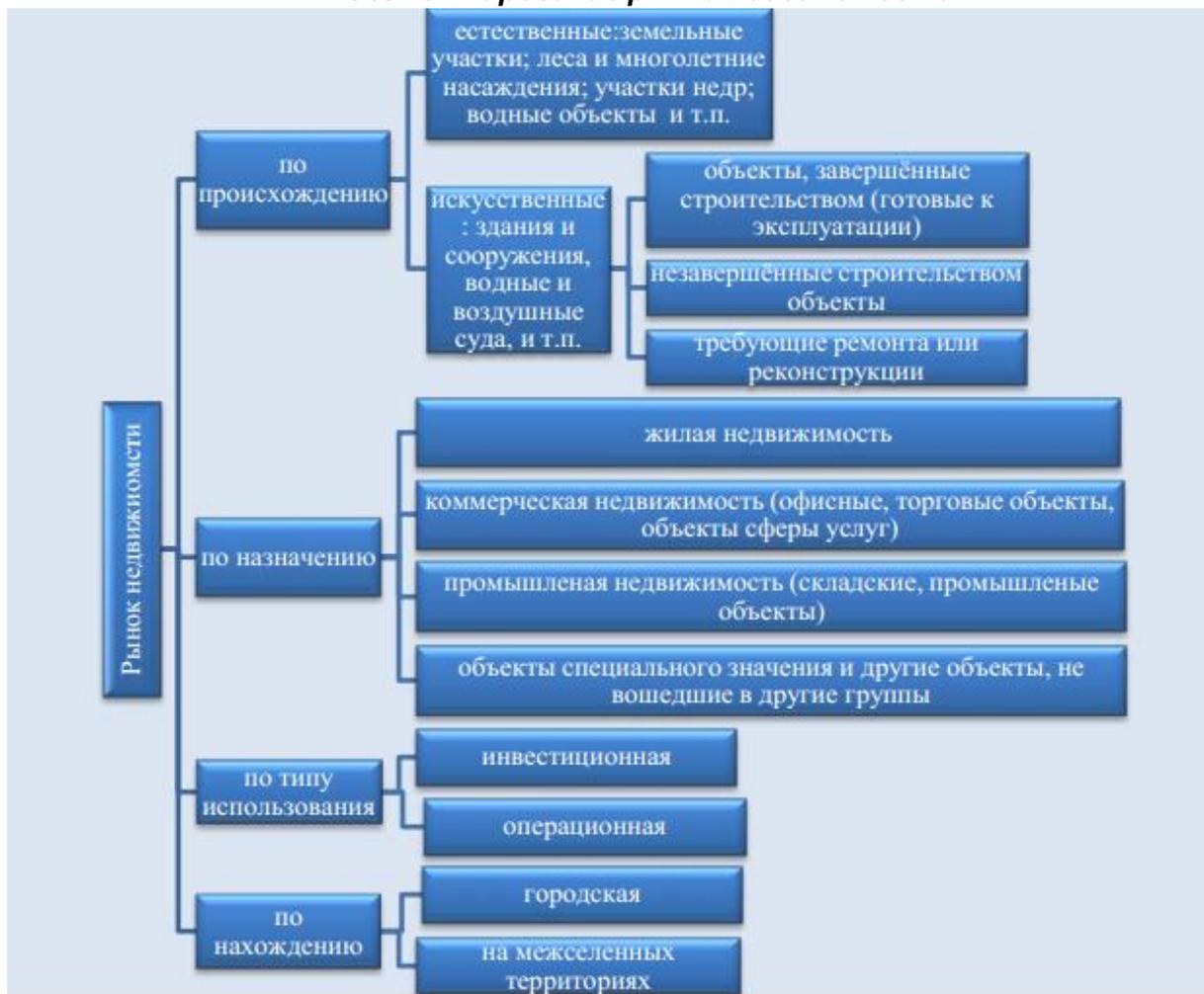
Вывод: Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их высокой инвестиционной привлекательности, при условии использования в качестве объектов в составе торгово-развлекательного комплекса.

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.

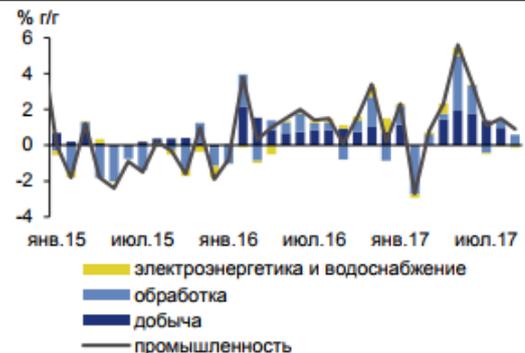
В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г. Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

Рис. 1. В сентябре наибольший вклад в ВВП внесло сельское хозяйство

	сен.17	авг.17
ВВП в рыночных ценах	2,4	2,7
Сельское хозяйство	0,9	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3
Обрабатывающие производства	0,1	0,1
Электроэнергетика и водоснабжение	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,1
Оптовая и розничная торговля	0,6	0,8
Транспорт и связь	0,1	0,4
Другие виды деятельности	0,3	0,3
Чистые налоги на продукты и импорт	0,4	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

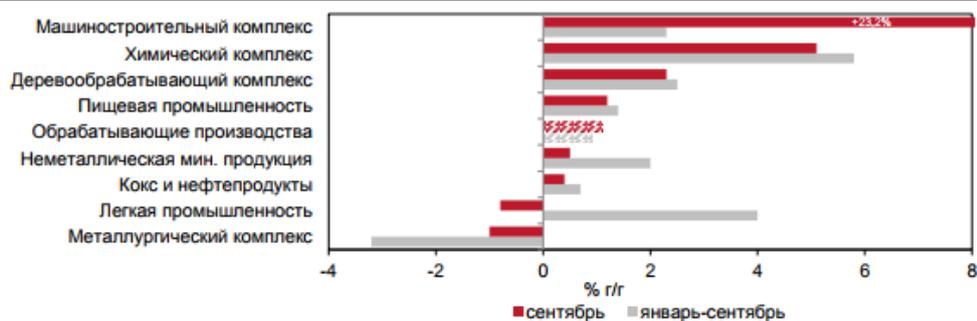
Рис. 2. Обрабатывающие отрасли поддерживают рост промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке.

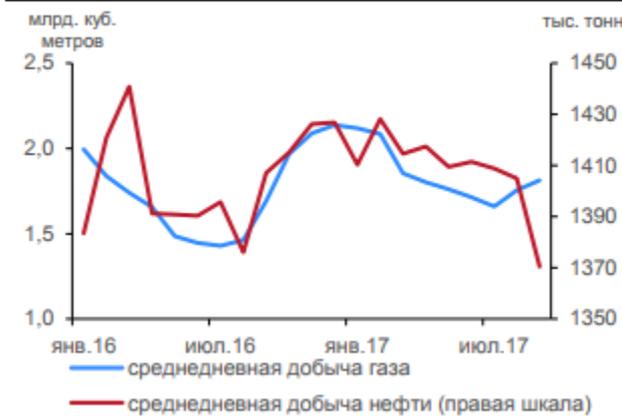
Рис. 3. Динамика обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

Рис. 4. Снижение добычи нефти и газа сдерживает рост промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

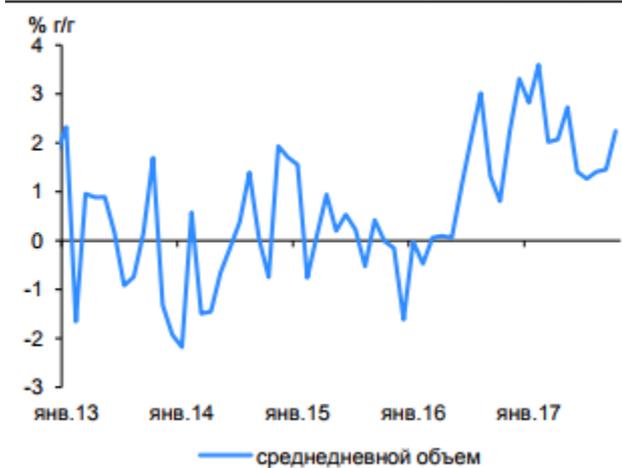
Рис. 5. Опережающие индикаторы указывают на продолжение роста обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

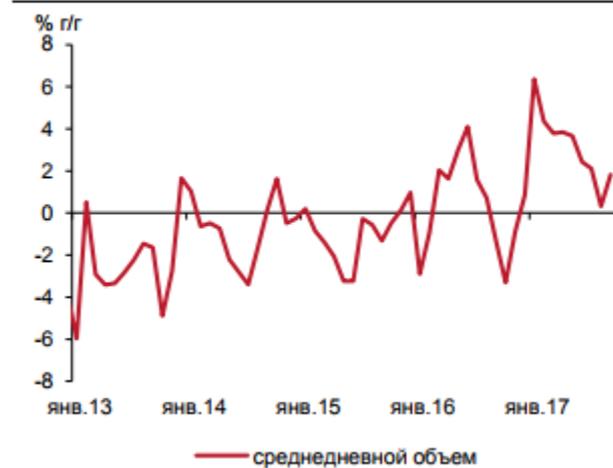
В октябре Минэкономразвития России ожидает продолжения роста обрабатывающих производств при сохранении негативных тенденций в добывающем секторе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в сентябре (51,9) несколько превысил августовское значение (51,6) за счет существенного роста объемов производства и новых заказов (в том числе экспортных). Кроме того, в этом году количество рабочих дней в октябре на 1 больше, чем в прошлом, что при прочих равных окажет поддержку годовым темпам роста обрабатывающей промышленности (в добыче календарные эффекты менее выражены из-за высокой степени непрерывности производства). Нефтегазовый комплекс, вероятно, будет демонстрировать снижение выпуска относительно рекордных уровней прошлого года из-за выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ и возвращения погоды в Европе к календарной норме. На вероятность такого сценария указывают предварительные данные об экспортных поставках ПАО «Газпром» в дальнее зарубежье, которые за первые 15 дней октября упали на 7,6% г/г – впервые после 14 месяцев непрерывного роста.

Рис. 6. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Погрузки грузов на ж/д транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России



Таблица 1. Показатели производственной активности

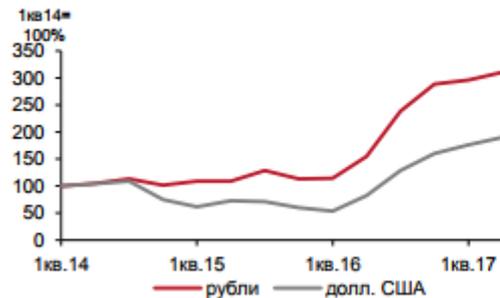
	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	5,3	5,4	5,2	5,2	7,6	6,6	1,8	0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	1,4	1,8	0,3	2,1	3,3	5,4	0,7	-1,0
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	0,9	1,5	1,1	3,8	0,1	1,3	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,5	0,2	-1,9	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,3	-0,1	2,9	4,0	4,8	1,2	2,7	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-1,9	-0,7	-0,4	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,4	1,1	0,7	-0,8	3,2	-0,8	0,5	-1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,3	0,6	-2,4	-	-	-	-
Пищевая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	2,8	1,2	4,8	2,4	0,4	0,9	2,8	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,1	2,5	2,3	-	-	-	-
Легкая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	-0,3	-0,8	-1,9	1,9	6,0	6,7	-0,3	-9,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,1	-0,7	-0,8	-	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,0	2,3	-0,8	1,5	1,9	4,3	1,0	-2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,9	0,1	-3,0	-	-	-	-
Кокс и нефтепродукты									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,2	0,4	-0,2	3,5	2,8	-1,8	1,2	0,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,4	-1,5	0,1	-	-	-	-
Химический комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	3,3	5,1	3,1	1,5	6,9	7,5	3,3	4,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,2	1,1	-1,0	-	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,4	0,5	1,7	2,0	1,9	2,9	1,4	-6,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	0,6	0,3	-	-	-	-
Металлургический комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,2	0,1	-1,0	4,5	-3,1	-1,5	-8,9	0,1	3,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,5	3,4	-2,6	-	-	-	-
Машиностроительный комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,6	23,1	-1,4	-18,2	5,7	-0,9	1,6	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	7,6	6,0	-10,1	-	-	-	-
Прочие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,4	-4,5	-0,8	2,1	-2,5	2,4	-1,4	-6,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	-0,7	0,4	-	-	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,1	0,3	0,1	3,6	1,3	1,7	-1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,3	0,8	-0,6	-	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,6	-3,7	-3,6	-3,4	-4,0	1,0	-5,1	-0,8	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,4	0,1	-1,3	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке. Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе). На увеличение потребительской активности

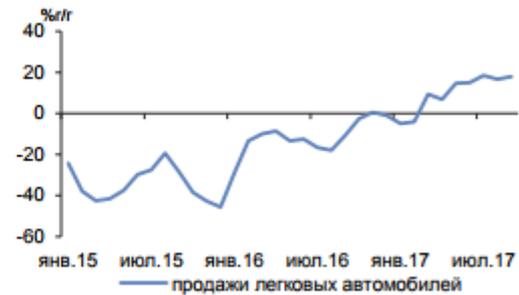
указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

Рис. 12. Объем покупок в иностранных Интернет-магазинах устойчиво растет



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 13. Рост потребительской активности наиболее выражен в сегменте непродовольственных товаров



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Ситуация на рынке труда продолжает оказывать поддержку заработным платам. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в сентябре увеличилась на 254,4 тыс. человек, численность безработных — на 2,5 тыс. человек, что привело к суммарному увеличению рабочей силы на 256,8 тыс. человек. Благодаря росту численности рабочей силы уровень безработицы с исключением сезонного фактора снизился до уровней начала года (5,2% са в сентябре) после некоторого подъема в середине лета.

Рис. 14. Восстановление потребительской активности ускорилось в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 15. Ситуация на рынке труда остается стабильной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса. В последние месяцы динамика оплаты труда характеризовалась повышенной волатильностью. Темп роста номинальной заработной платы снизился с 7–8% в июне-июле до менее чем 6% в августе и сентябре¹. При этом замедление роста заработной платы в реальном выражении было менее существенным благодаря снижению темпов инфляции до исторических минимумов. Колебания в динамике оплаты труда, вероятно, носили сезонный характер и были связаны с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы за отпускные периоды (учитывается в месяце начисления). В ближайшие месяцы ожидается ускорение роста реальной заработной платы до 4–5% г/г в результате повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений). Преобладание позитивных настроений среди населения свидетельствует об устойчивом характере восстановления потребительского спроса. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, в сентябре составил 102 пункта, превысив отметку в 100 пунктов впервые с конца 2014 года. При этом улучшаются как оценки

респондентами текущей ситуации в экономике и собственного материального положения, так и их ожидания на будущее. Растущий оптимизм населения является сигналом к возможному усилению позитивных тенденций на потребительском рынке, особенно в части потребления через реализацию отложенного спроса.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	9м17	3кв17	сен. 17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,4	3,1	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,7	-0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,1	5,6	5,8	7,1	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,6	-0,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,7	-0,3	-0,3	-1,6	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,3	-1,3	0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2	-1,3	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,0	3,1	1,9	1,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,3	0,2				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	1,9	3,7	1,7	0,2	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,1	0,6	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	2,3	2,7	2,1	2,2	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,2	-0,2				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,4	-0,8	0,9	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	-0,4	0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



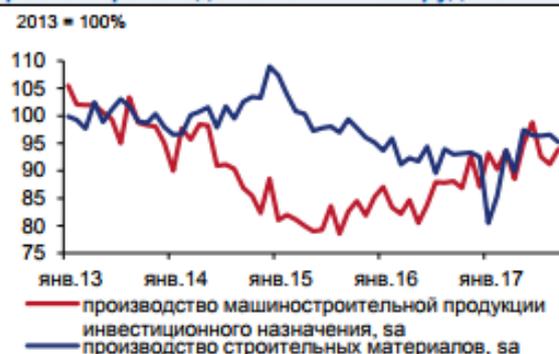
Таблица 3. Показатели рынка труда

	9м17	3кв17	сен. 17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,0	-0,6	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,1	75,9	75,8	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	-1,1	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,1	71,9	71,7	-	-		
Общая численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,8	-5,5	-5,0	-6,1	-5,3	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	4,1	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,3	65,5	65,3	65,2	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,3	5,0/5,3	5,0/5,2	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инвестиционный спрос По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г. Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года. Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Рис. 22. Рост инвестиций обеспечивается ростом производства машин и оборудования...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 23. ... и увеличением инвестиционного импорта



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года						6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)						2,6	2,4		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	0,0	0,1	0,6	-0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,2	0,2	0,0	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	4,3	3,2	3,2	6,8	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-1,2	0,8	-1,5	-2,4	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года				33,6	20,5	39,6	7,5	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				11,7	-9,1	13,0	8,2		
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,1	-10,4	-9,8	-10,7	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-5,9	-2,3	-0,7	-3,0	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России



Инфляция В октябре замедление годовой инфляции продолжилось. По итогам октября годовая инфляция снизилась до 2,7% г/г с 3,0% г/г в сентябре, как и прогнозировало Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в сентябре 2017 года»). При этом в терминах последовательных приростов произошло ожидаемое ускорение инфляции. После снижения цен на 0,1% м/м в сентябре их рост в октябре составил 0,2% м/м. Основной вклад в ускорение инфляции за месяц внес сезонный рост цен на огурцы и помидоры. В результате цены на плодоовощную продукцию выросли на 2,7% м/м в октябре после снижения на 6,9% м/м месяцем ранее. Одновременно небольшое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность произошло и в сегменте продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, (рыбодукты, сыр, яйца, сахар) после низких темпов роста за период с начала года.

Рис. 1. Монетарная инфляция остается на низких уровнях

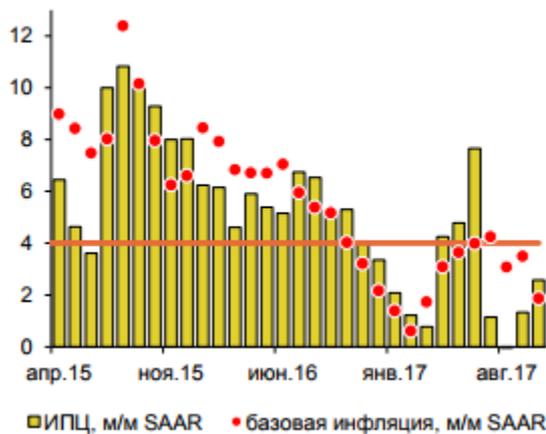
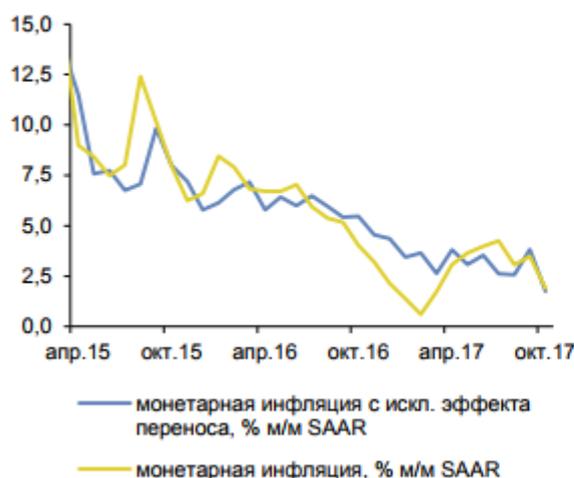
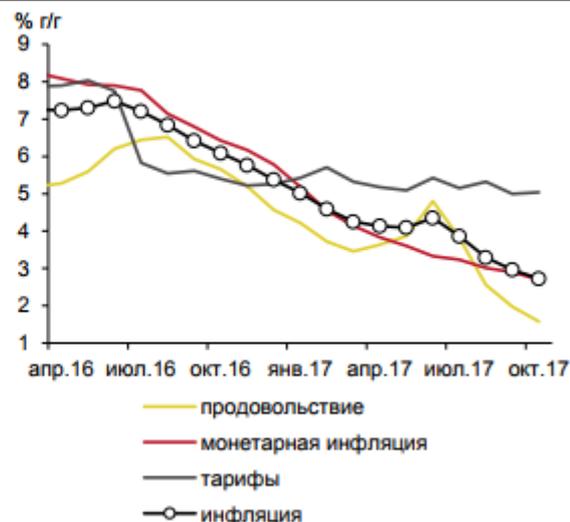


Рис. 3. Курс не является определяющим фактором для динамики монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Замедление годовой инфляции наблюдается практически во всех сегментах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.17	сен.17	авг.17	июл.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,0	3,3	3,9	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	-0,1	-0,5	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	2,0	2,6	3,8	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,7	-1,8	-1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	-0,1	-0,4	-0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,1	3,4	3,7	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,2	4,1	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	-0,2	0,1	0,4	1,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,8	3,0	3,3	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,9	3,0	3,2	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-

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

7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона

Общий объем инвестиционных сделок по итогам первых трех кварталов 2017 года снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,5% и составил \$1,93 млрд. При этом стоит отметить резкое снижение активности инвесторов лишь в третьем квартале, тогда как первые два квартала демонстрировали неплохую динамику, позволявшую прогнозировать преодоление совокупных показателей 2016 года.

Общий объем инвестиционных сделок в третьем квартале нынешнего года составил \$229,3 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей за последние 5 лет. Такие

скромные показатели третьего квартала заставляют аналитиков Knight Frank пересмотреть годовой прогноз в сторону понижения. В экономике России произошел ряд событий, прямо или косвенно повлиявших на инвестиционный климат в стране. На фоне рекордно низкой инфляции (3,3%) Центральным банком РФ было принято решение о снижении ключевой ставки на 0,5 процентных пункта – до уровня 8,5% годовых. Этот фактор положительно влияет на инвестиционную привлекательность рынка недвижимости.

Текущее значение ключевой ставки - 8,25% - было установлено с 30 октября 2017 года.

Динамика ключевой ставки по годам

Временной период	Ключевая ставка
с 18 сентября 2017 года по 29 октября 2017 года	8.5% ↓
со 19 июня 2017 года по 17 сентября 2017 года	9% ↓
со 2 мая 2017 года по 18 июня 2017 года	9.25% ↓
с 27 марта 2017 года по 1 мая 2017 года	9.75% ↓
с 19 сентября 2016 года по 26 марта 2017 года	10% ↓

Источник: <http://hqrates.com/kluchevaya-stavka/>

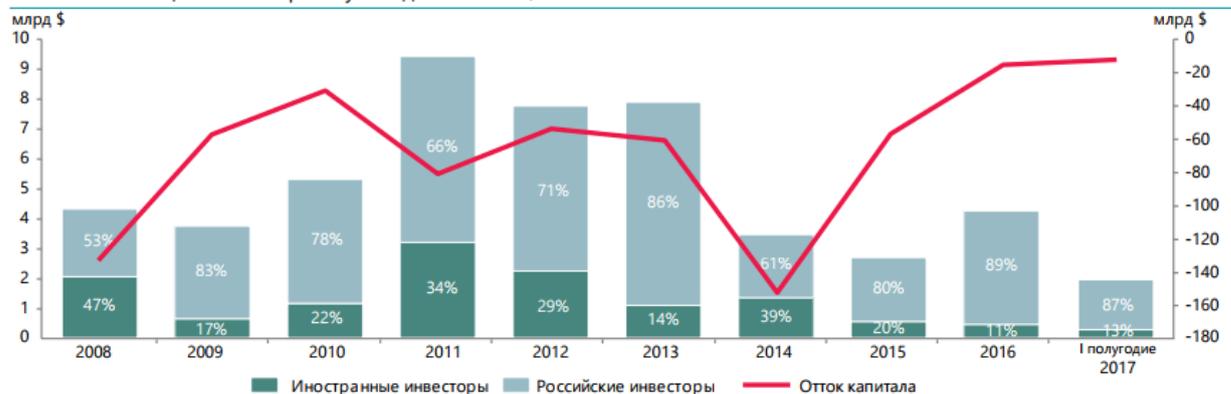
В структуре сделок традиционно преобладают офисный (43%) и торговый (41%) сегменты. В региональном разрезе можно отметить небольшое смещение активности из Москвы и Санкт-Петербурга в регионы – доля региональных сделок возросла до 4%.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



По сравнению с первым полугодием 2016 года доля сделок с коммерческой недвижимостью **Московского региона** в общем объеме инвестиционных сделок России осталась примерно на том же уровне, но при этом существуют предпосылки к ее увеличению.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала

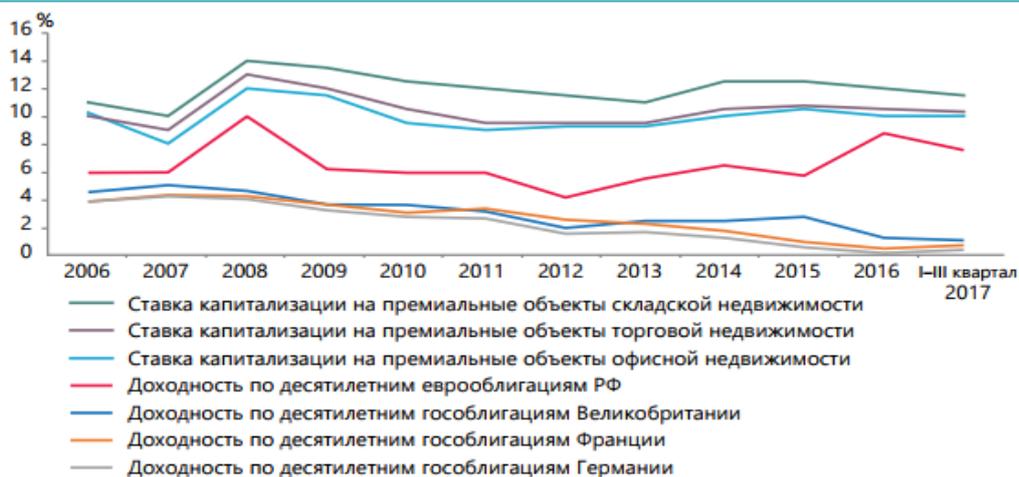


Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2017

По итогам предыдущего года аналитики компании Knight Frank отмечали высокую долю сделок с участием компаний с государственным финансированием (ВТБ, «Транснефть», РСХБ, АИЖК и др.), в первом полугодии 2017 года доля таких сделок значительно уменьшилась.

К концу полугодия возросла активность иностранных инвесторов, и если по итогам I квартала не было зафиксировано ни одной сделки с их участием, то во II квартале были закрыты две крупных сделки с участием иностранного капитала. В первую очередь речь идет о покупке БЦ «Воздвиженка центр» китайской корпорацией Fosun совместно с российскими партнерами, а также о покупке нескольких объектов в Санкт-Петербурге (БЦ Kellerman Centre, БЦ «Премиум», Логистический парк «Гориго») британской корпорацией Raven Russia. Совокупно доля иностранных инвестиций по итогам первого полугодия 2017 года составляет 15% от общего объема инвестиционных сделок.

Доходность по десятилетним гособлигациям и ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

Тенденции и прогнозы:

По итогам предыдущего года аналитики компании Knight Frank отмечали высокую долю сделок с участием компаний с государственным финансированием (ВТБ, «Транснефть», РСХБ, АИЖК и др.), в первом полугодии 2017 года доля таких сделок значительно уменьшилась.

По итогам 2017 года аналитики компании Knight Frank прогнозируют преодоление показателей 2016 года и увеличение общего объема инвестиционных сделок до уровня \$5 млрд. при условии сохранения тенденции стабилизации экономической ситуации в России в целом, а также при условии сохранения интереса к российской коммерческой недвижимости со стороны иностранных инвесторов.

«По итогам 9 месяцев на рынке коммерческой недвижимости сохраняется достаточно высокая активность. При этом, общий объем инвестиционных сделок ниже прогнозируемых ранее значений в силу различных факторов, определивших стратегию инвесторов. К существенным можно отнести санацию двух крупных частных банков, которая была воспринята рынком по-разному. Отсутствие положительных сигналов по санкциям со стороны Запада также можно отнести к негативным факторам, вынуждающим инвесторов быть осторожными в принятии решений. Тем не менее, до конца года показатели могут существенно подрасти за счет нескольких крупных сделок, в том числе портфельных, которые находятся в завершающей стадии, и стороны традиционно пытаются успеть закрыть сделки до конца календарного года.

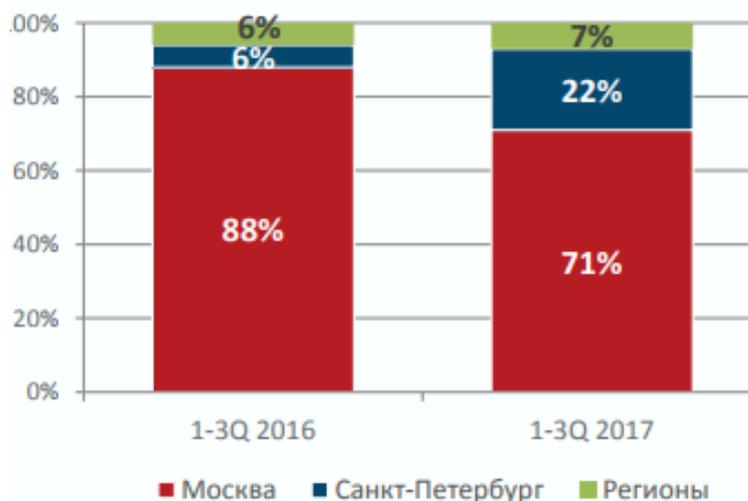
Инвестиционный рынок демонстрирует в 2017 году активную динамику: с начала года состоялся ряд крупных сделок, в том числе знаковая сделка с участием китайского капитала. С 2014 года участники инвестиционного рынка ждали китайских инвесторов, и теперь они появились, что, возможно, откроет дорогу в Россию другим фондам из Китая. Что касается западных инвесторов, то новые игроки только проводят мониторинг рынка – до реальных переговоров и сделок дело не доходит. Сейчас инвесторов в России интересуют активы, генерирующие денежный поток, девелоперские проекты практически никому не интересны», – подытоживает Алан Балоев, Директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank.

Обзор подготовлен экспертами Knight Frank

3-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ	8,5%
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 3Q 2017 г., в том числе:	957 млн. USD (56 423 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	-29% (-27%) ↓
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2017 г.	423 USD млн. (24 936 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	-63% (-62%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2017г.	534 USD млн. (31 487 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	+153% (+161%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.	0%

Структура инвестиций РФ

Источник: <http://naibecar.com>**Выводы:**

Экономика России медленно выходит из рецессии последних 2х лет, в 2017 году ожидается рост на 1,7% - 2,2%, по оценкам Центрального Банка.

В условиях постепенного снижения инфляции (годовая инфляция за январь-сентябрь в России составляет 4,1%), Банк России принял решение о сокращении ключевой ставки до 8,5%, продолжая при этом проводить умеренно жесткую кредитно-денежную политику чтобы достичь целевого уровня по инфляции в 4% по итогам 2017 г.

Динамика цен на нефть в 3Q 2017 г. вышла в положительную зону, в сентябре цена на нефть марки Brent достигла максимальных значений с января 2017 г. в \$58/баррель.

Постепенный выход из кризиса российской экономики, рост цен на нефть в 3Q и ослабление доллара к евро (на 12% за 1-3Q) укрепили позиции рубля к доллару (+4% относительно января 2017). В 4Q 2017 г. ожидается сохранение названных тенденций.

За 9 месяцев 2017 г. объем инвестиций Москвы составил \$2 980 млн. (173 197 млн. руб.) (+2,9% в USD, -11% в RUB к 9 месяцам 2016 г.) ♣

Объем инвестиций за 3Q 2017 г. составил \$957 млн. (56 423 млн. руб.), (-29% в USD, -27% в RUB ко 2Q 2017).

В 3Q 2017 г. 40% от сделок в коммерческую недвижимость – офисный сегмент. Основная доля инвестиций в коммерческую недвижимость приходится на сделки до 3,5 млрд. руб.

Совершены крупные сделки по приобретению участков под жилье: ГК «ПИК» купила 164 га вблизи метро «Саларьево» (Новая Москва) за 9 млрд RUB, корпорация «Баркли» приобрела территорию завода «Ферейн» на Нагатинской ул. - 14 га за 8 млрд RUB.

Доля Москвы в общем объеме сделок в РФ за 1-3Q 2017 г. снизилась по сравнению с 1-3Q 2016 г. на 17 пп. (с 88% до 71%). Иностраннх инвестиций в отчетном периоде не было.

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 универмага 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".

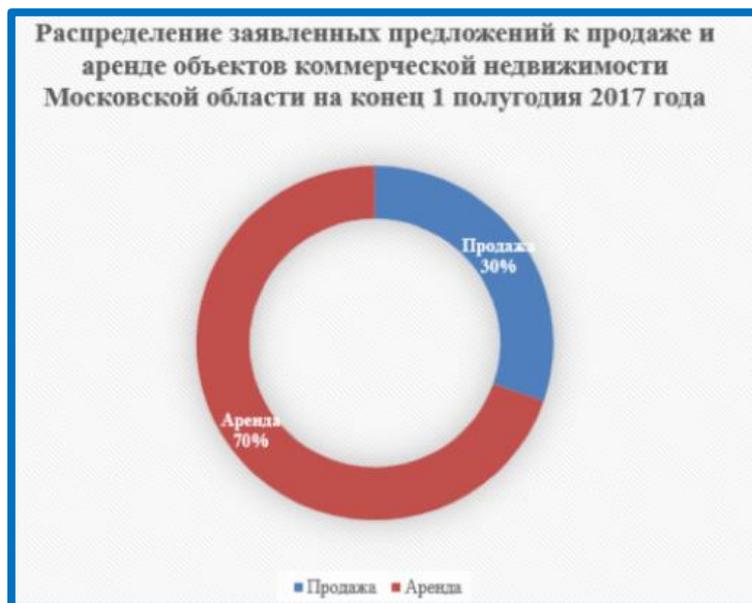
Суперрегиональный центр (Super regional center) предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг трех и более универмагов площадью не менее 7 000 кв.м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв.м. На практике 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 3 кв. 2017г.

На конец первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.



Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24%.

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

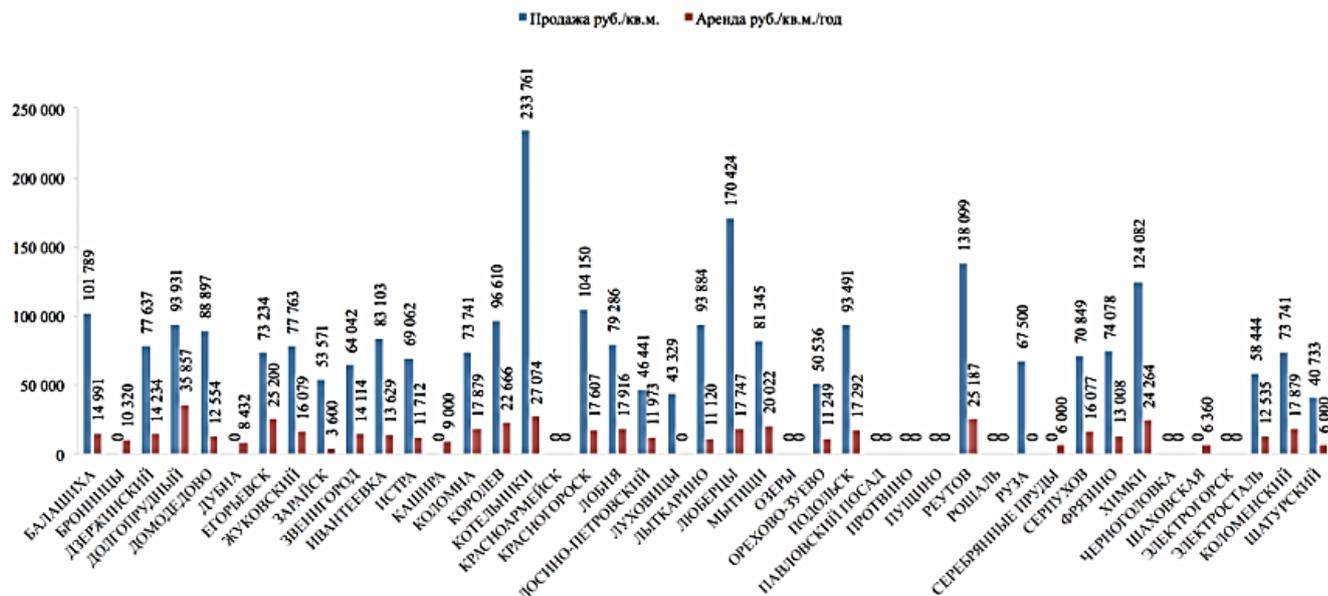


Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 25%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20%.

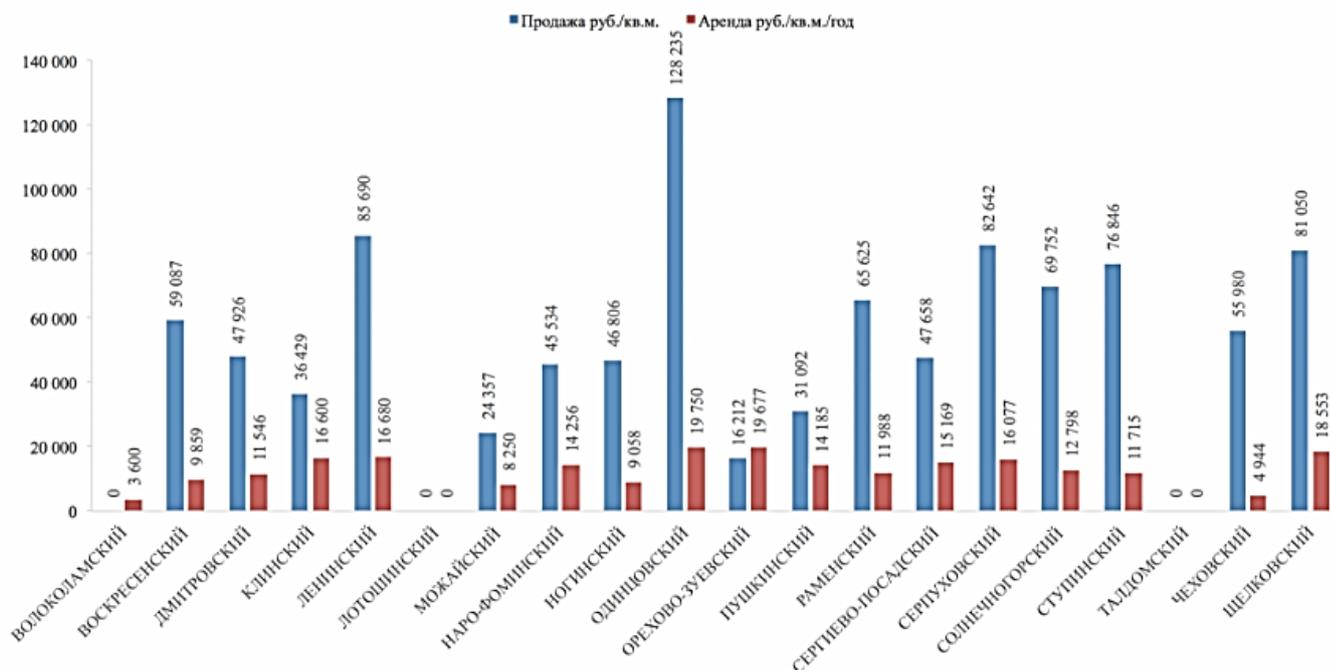
Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 233 761 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 40 733 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Дубне, Кашире, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Долгопрудном и составила 35 857 рублей в год, наименьшая в Зарайске – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красноармейске, Луховцах, Озерах, Павловском Посаде, Протвине, Пущине, Рошале, Черноголовке, Электрогорске.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 19 750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОНЕЦ I ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА



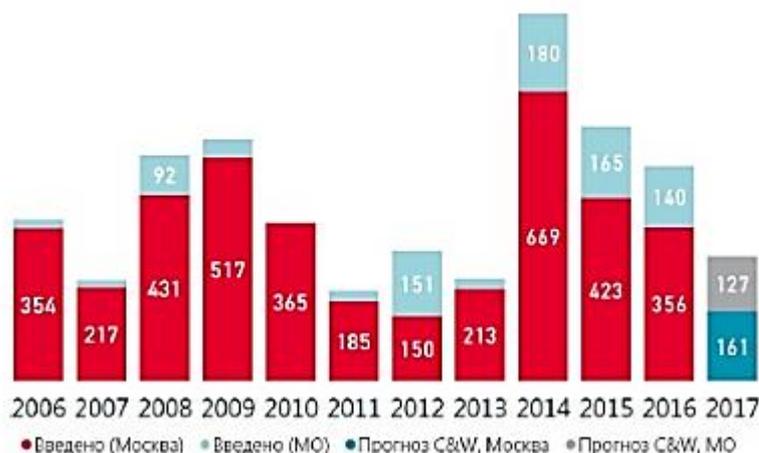
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КОНЕЦ I ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА



Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Сегмент ТЦ, ТРЦ В Москве и Московской области в I квартале 2017 года не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первых кварталах прошлого года и 2013 года также не было новых открытий. Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA – 119 000 кв.м). На столичном рынке торговой недвижимости, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м), расположенного в Новой Москве.

Динамика ежегодного ввода в эксплуатацию новых торговых площадей (тыс. кв.м)



Торговые центры, построенные в Москве и МО в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Москва	Ашан Пролетарский	II квартал	23 667
Москва	Вегас Кунцево	III квартал	119 467
Москва	Детская Галерея Якиманка (реконструкция)	III квартал	4 000
Москва	Галеон	IV квартал	13 700
Общая арендуемая площадь: Москва, 2017			160 831
Видное	Видное Парк	II квартал	70 000
Мытищи	4Daily	II квартал	25 000
Мытищи	ТРЦ в г. Мытищи	IV квартал	144 000
Пушкино	Пушкинский	IV квартал	32 000
Одинцово	Homeland	IV квартал	19 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Московская область, 2017			290 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Москва + Московская область, 2017			450 834

* В таблице представлены основные торговые центры, планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области

Источник <https://zдание.info/2393/2467/news/10291>

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 3 кв.2017 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
ТРК	НАО	Киевское шоссе, дер. Картамазово, уч.20/1	до 202,0 (GBA)	н/д	Сrocus Group
расширение ТК "Мега Тёплый Стан"	НАО	Калужское ш., 21-й км, стр.1	до 224,0 (GBA)	2019	IKEA
ТЦ с апартаментами в ТПУ "Ярославская"	СВАО	Ярославский район	187,3 (GBA)	н/д	н/д
ТК в составе ТПУ "Лухмановская"	ВАО	пересечение трассы Вешняки-Люберцы и Лухмановской улицы	106,9 (GBA)	2021	н/д
ТЦ	НАО	поселение Десёновское	18,3 (GBA)	н/д	н/д
ТРК "Павловский Пассаж"	МО	Павловский Посад	19,0 (GBA)	4 кв.2018	Главзарубежстрой
METRO	МО	Одинцовский район, Жаворонковское	9,4 (GBA)	2 кв.2019	Metro Cash&Carry

Источник <http://naibecar.com/upload/iblock/890/8906e2a20fe0c8dc9545e719cc2bdc8a.pdf>

По данным консалтинговой компании Welhome, по состоянию на август 2017 года в городах Подмосковья функционирует 143 качественных торговых центра общей арендуемой площадью 1,9 млн кв. м. Наибольшее количество торговых центров функционирует в Одинцово – 12 шт. общей площадью 111 тыс. кв. м GLA. При этом по объему площадей лидирует Мытищи, где функционирует 8 торговых центров общей площадью 208 тыс. кв. м GLA. Средний показатель обеспеченности качественными торговыми площадями по анализируемым городам Подмосковья на конец августа 2017 г. составил 257 кв. м на 1000 чел.

По данным Welhome, за год, с июня 2016 года по август 2017 года, в Подмосковье открылось 7 торговых центров общей площадью порядка 125 тыс. кв. м GLA в таких городах, как Апрелевка, Балашиха, Жуковский, Одинцово, Мытищи. Следует отметить, что в Апрелевке в июне 2017 года был открыт первый в городе профессиональный ТЦ «Мелодия», среди арендаторов которого супермаркет «Лента», магазин детских товаров «Кораблик», магазины одежды «Твое», Selaи другие. Таким образом, в Апрелевке, ранее не участвовавшей в исследовании по причине отсутствия в городе профессиональных ТЦ, обеспеченность торговыми площадями составляет 248 кв. м на 1000 человек.

Торговые центры в Московской области, открытые во 2 полугодии 2016 г. – 1 полугодии 2017 г.

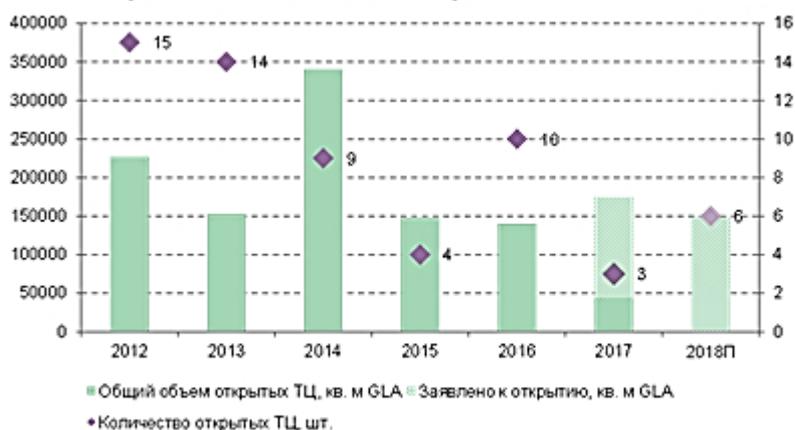
Город	Название	Адрес	ГБА, кв. м	GLA, кв. м	Дата открытия	Основные арендаторы
Апрелевка	Мелодия	Августовская ул., 14	9 440	6 600	2 кв. 2017	Лента, Свяной, Кораблик, Читай-Город
Балашиха	Восточный ветер	Щелковское ш., мкрн 1 Мая	60 000	14 000	3 кв. 2016	О'Кей
Жуковский	Самолет	Гагарина, 60А	27 000	12 600	2 кв. 2017	Карусель, Детский мир
Московский	Новомосковский	Московский, Хабарова ул., 2	117 000	50 000	4 кв. 2016	Карусель, Кораблик, Декатлон, Лэтуаль
Мытищи	4Daily	Мира ул.	52 000	25 000	1 кв. 2017	Мираторг
Одинцово	Глобус	Юдино село, Одинцовский район	23 000	12 000	4 кв. 2016	-
Одинцово	Манго	Белорусская ул., д.1	7 000	4 400	3 кв. 2016	Перекресток

Источник: Welhome Real Estate Consulting

По данным компании Welhome, в 2017 году было открыто 3 новых торговых центра, а до конца года заявлен ввод еще 5-ти торговых центров общей площадью 130 тыс. кв. м GLA, 2 из которых планируются в городе Видное: торговый центр районного формата «Ларец» в рамках жилого комплекса «Краски Жизни» и ритейл-парк «Видное Парк» на Каширском шоссе.

На 2018 год заявлен ввод, как минимум, 6-ти торговых центров общей площадью порядка 149 тыс. кв. м GLA. Интересно отметить, что половина из заявленных ТЦ будет относиться к городу Пушкино: «Пушкинский», расположенный непосредственно в городе, а также «Пушкино Парк» в рамках ритейл-парка на Ярославском шоссе и «Акварель Пушкино», также строящийся на Ярославском шоссе.

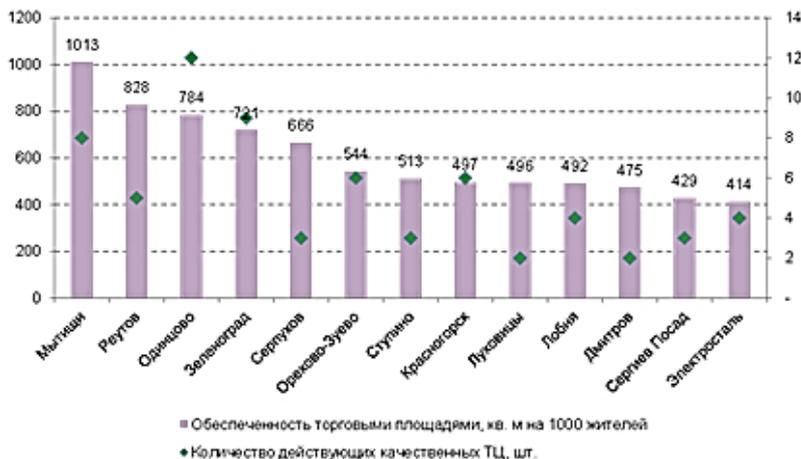
Динамика ввода торговых площадей в городах Подмосковья в 2012-2018 гг.



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Что касается обеспеченности торговыми площадями, то по сравнению с показателями годичной давности (на июнь 2016 года) за счет новых открытий обеспеченность выросла в таких городах, как Балашиха (рост 35%, составляет 240 кв. м на 1000 чел.), Жуковский (рост 60%, составляет 306 кв. м на 1000 чел.), Мытищи (рост 14%, составляет 1013 кв. м на 1000 чел.) и Одинцово (рост 29%, составляет 784 кв. м на 1000 чел.)

Наиболее обеспеченные качественными торговыми площадями города Московской области на август 2017 года



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Также за год сменился и город-лидер по обеспеченности торговыми площадями: Реутов уступил лидерство Мытищам, где обеспеченность превысила отметку 1000 кв. м на 1000 жителей. С 5-ой на 3-ю позицию по показателю обеспеченности переместился также город Одинцово, где обеспеченность торговыми площадями на текущий момент составляет 784 кв. м на 1000 жителей. Следует отметить, что емкость рынка торговой недвижимости этого города практически исчерпана для строительства крупных объектов, начиная от окружного формата и выше. По оценкам компании Welhome, здесь возможна реализация только микрорайонных торговых объектов в рамках строящихся жилых массивов.

Наименее обеспеченными качественными торговыми площадями на текущий момент остаются такие города, как Раменское (54 кв. м на 1000 человек), Долгопрудный (86 кв. м на 1000 человек), Егорьевск (113 кв. м на 1000 человек), Видное (118 кв. м на 1000 человек). Однако в Видном в ближайшие полгода ситуация изменится, и прогнозируемая обеспеченность составит сразу же порядка 850 кв. м на 1000 человек за счет открытия крупного ритейл-парка, рассчитанного даже на более широкий охват, нежели только жителей города.

Аналитики компании **Welhome** называют основные тенденции развития рынка торговой недвижимости Подмосковья:

- Активно развивается формат ритейл-парков. Наиболее крупными игроками в данном сегменте выступают гипермаркет Globus, гипермаркет спортивных товаров «Декатлон», DIY-гипермаркет «Леруа Мерлен», гипермаркет «Лента».
- Несмотря на общие негативные тренды на рынке торговой недвижимости, по итогам 2017 года в исследуемых городах Московской области может быть открыто в общей сложности 8 торговых центров, что лишь на 2 объекта меньше, чем было открыто в 2016 году, а по объему арендуемых площадей даже на 24% выше показателя 2016 года.
- В процессе строительства находится порядка 170 тыс. кв. м GLA качественных крупных проектов в городах Московской области, без учета небольших ТЦ микрорайонного формата.

Еще более 200 тыс. кв. м торговых площадей находится в заявленных ранее проектах, активная фаза реализации которых еще не наступила. Таким образом, перспективы у рынка торговой недвижимости Подмосковья, безусловно, есть. Особенно это касается тех городов, где обеспеченность по тем или иным причинам все еще остается низкой при достаточно высокой численности населения и развитии жилищного строительства.

Примечание:

Исследование охватывает 49 городов Московской области, в которых в общей сложности расположено порядка

175 действующих и строящихся торговых центров. В исследовании также участвуют Зеленоград (ЗелАО Москвы) и Щербинка (ТиНАО Москвы).

- В исследовании были собраны данные по качественным торговым центрам. Исходя из классификации, принятой в консалтинговой компании Welhome, под качественным (профессиональным) торговым центром понимается торговый центр арендуемой площадью от 5 000 кв. м с эффективной концепцией, имеющий в своем составе одного или нескольких крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную международными, федеральными и/или региональными ритейлерами.
- По зоне охвата в исследование взяты только торговые центры, относящиеся непосредственно к тому или иному городу Московской области: микрорайонные, районные, окружные, суперокружные, региональные. Суперрегиональные по охвату объекты, такие как ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», «МЕГА Химки», «МЕГА Белая Дача», «РИО Реутов» и другие в исследование не включены, поскольку зона их влияния рассчитана на более широкую аудиторию как Москвы, так и Московской области, нежели на конкретный город, вблизи/в черте которого они расположены.

Источник: http://www.arendator.ru/articles/156352-rynok_torgovoj_nedvizhimosti_gorodov_mo_2017_god/

Компания RRG ранжировала более 500 торговых центров Московского региона и презентовала Рейтинг столицы и Подмосковья на конференции 8 ноября, которая проходила в ТЦ «Океания» компании «ТПС Недвижимость» на площадке «Формулы Кино».

Рейтинг торговых центров является практически значимым инструментом для всех участников рынка торговой недвижимости и находится в процессе постоянного обновления и совершенствования. Методика ранжирования базируется на оценке местоположения объектов (видимость, доступность, близость к метро и другие критерии); анализе их концепции (состав арендаторов, представленность товарных групп, операторов общепита и развлечений, качество арендаторов и др.), данных [ru.foursquare.com](http://www.foursquare.com), отражающих популярность моллов у потребителей; на экспертном мнении аналитиков RRG; данных об уровне вакансии, посещаемости, оборотах и т.д. По каждому из критериев торгцентрам присваиваются баллы от 1 до 10, после чего рассчитывается интегральный рейтинг.

В интегральном рейтинге ТЦ Москвы на топовых позициях (первая десятка) находятся «МЕГА Белая дача» – 10 баллов, «АвиаПарк» – 9,4 балла, «МЕГА Химки» – 9,2, «МЕГА Теплый Стан» – 8,8, Columbus – 8,5, «Метрополис» – 8,3, Vegas Каширское шоссе – 8,1, Vegas Крокус Сити – 7,2; «Город» Лефортово – 6,8; «Европейский» – 6,8.

В рейтинге подмосковных объектов лидирующие строчки заняли «Июнь» Мытищи – 10 баллов, «Отрада» на Пятницком шоссе – 9,3 балла, «Красный Кит» Мытищи – 8,9, «Зеленопарк» Ржавки – 8,6 баллов, «Реутов Парк» в Реутове – 8,5, XL-3 Мытищи – 7,7; «Июнь» Красногорск – 7,7, «Выходной» Люберцы – 6,7, «Капитолий» Сергиев Посад – 6,5, «Светофор» Люберцы – 6,3 балла.

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 лесо-покрытых 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.



Земельный фонд РФ по регионам

8 (800) 333-12-54
www.forum.derev-grad.ru



Источник: <http://forum.derev-grad.ru/analiticheskie-obzori-po-stroitelstvu-infografika-f165/analiz-rinka-zemelnih-uchastkov-v-rossii-v-2015-2014gg-t73525.html>

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 что 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.

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
- собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю

- Аренда (с особенностями в зависимости от срока):
 - на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
 - на срок до 5 лет;
 - на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).
- Безвозмездное срочное пользование
- Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.
- Частная собственность на земельные участки.

Спрос на участки в Московском регионе, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой

под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы либо МО, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

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 Подмосковья, 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 по итогам 1 п.г. 2017г.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

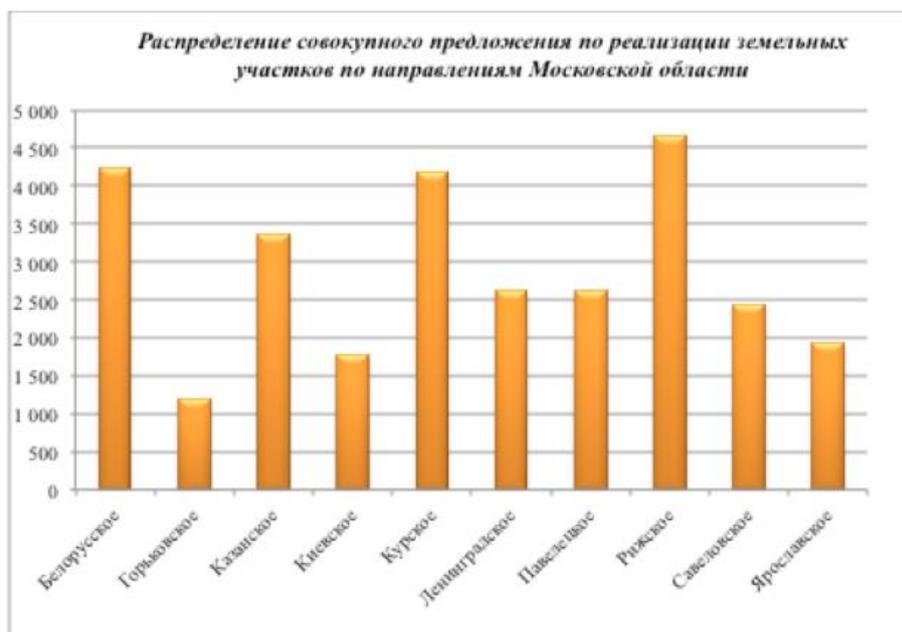
В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Анализ рынка земельных участков Московской области в 1 п.г. 2017г. говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павловское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рязанское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Таким образом, самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие **ценообразующие факторы**: местоположение участка; площадь участка; наличие/отсутствие коммуникаций; рельеф участка; качество подъездных путей; форма участка; вид права (собственность/аренда); категория земель; вид разрешенного использования и т.п.

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павеловское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Источник: Аналитическая группа экспертов «Maxyline». <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Основные ценообразующие параметры земельных участков

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Группы элементов сравнения	Элемент сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Физические характеристики	Площадь	Чем больше размер объекта, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью, поскольку ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени. В отношении земельных участков, находящихся в аренде прослеживается такая же взаимосвязь между площадью и размером ренты за пользование земельным участком.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Наличие нетипичных условий финансирования	Нетипичными условиями финансирования являются льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продаж	Особые условия продаж	Особыми условиями продаж являются наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продаж.
Условия рынка	Время продаж	Выставленный на рынке объект мог предлагаться к продаже некоторое время назад. В этом случае необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом даты оценки и даты предложения аналога.
	Наличие торга и его размер	В качестве цен зачастую используются цены предложений, указанные в публичных офертах. В связи с этим объявленные цены продаж выше цен сделок. Для расчета рыночной стоимости объекта необходимо скорректировать цену на торг.
Месторасположение объекта	Месторасположение	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Удаленность от МКАД	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности земельных участков в зависимости от того на каком удалении от МКАД они расположены. Как правило, удельная стоимость земельных участков уменьшается по мере удаленности от МКАД, однако, существуют отдельные несоответствия приведенной тенденции, вызванные особой престижностью того или иного локального местоположения объектов на территории Московской области.
	Близость лесного массива	Наличие леса в непосредственной близости от участков повышает их стоимость.
	Близость к водоему	Расположение земельного участка под индивидуальную жилую или дачную застройку вдоль берега реки или наличие в пешеходной доступности водоема повышает привлекательность участка для потенциального покупателя. Соответственно, такие участки, как правило, дороже аналогичных, но не имеющих выхода к водному объекту участков.
Экономические характеристики	Рельеф и конфигурация земельного участка	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести в случае возникновения неблагоприятных условий строительства, связанных с формой земельного участка.
	Наличие коммуникаций	Заведенные на участок коммуникации удорожают цену земли. Потенциальный покупатель, приобретающий земельный участок неоснащенный инженерными коммуникациями, будет вынужден нести определенные затраты на присоединение к сетям инженерных коммуникаций.
Экономические характеристики	Транспортная доступность (асфальтовые/грунтовые подъездные пути)	Качество подъездных путей влияет на стоимость земельных участков до 10-20%.
Вид использования и зонирование	Категория земельного участка	Корректировка на категорию и вид разрешенного использования может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичной категорией и видом разрешенного использования.
	Вид разрешенного использования	

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

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.

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Надежный | <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/880-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka>

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	3	8	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	6	11	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	13	10
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	9	19	15

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых СМИ).
- 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.

Источник: <https://statrielt.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-massivo-v-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 сопоставимых по престижности районах. 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 отметить, что Оценщиком не выявлено прямой зависимости удельной стоимости крупномасштабных объектов (ТЦ, ТРЦ, ТК, МФК) от расстояния до МКАД; гораздо большее влияние на ценообразование имеет статус населенного пункта, количество конкурентных объектов и т.п.

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.

продажа крупных торго... Площадь от 5000 кв. м. x Продажа магазина, 994... Продажа помещения с...

ipk-strategiya.ru/object/2010904

Сервисы | Рекомендуемые ул. | Интернет-магазин с

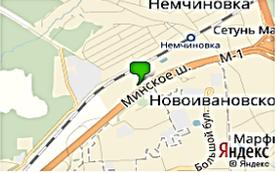
Коммерческая недвижимость в Московской области → Продажа торговой недвижимости →

ПРОДАЖА Обновлено 5.12.2017, 5:11, ID: 2010904

Продажа магазина, 9942 м², Западная улица с11

Площадь: 9942 м²
Цена продажи: 1 331 283 282 руб.
Цена: 133 905 руб./м²

Западная улица, с11, Новоивановское, Московская область



Немчиновка, Сетунь Ма, Немчиновка, М-1, Минское ш., Новоивановско, Марфи, ЯНДЕКС, Ботанический

Контактные данные
+7 (499) 110-23-00
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИВОСС

Компания
"Стратегия"
СТРАТЕГИЯ
ИНВЕСТИЦИОННО - ПРОЕКТИВНАЯ КОМПАНИЯ

Описание объекта
Вашему вниманию предлагается на продажу торговый центр Сквер, расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, ул. Западная, д. 11. ТЦ Сквер функционирует с января 2014 г., располагается в 20 минутах езды от станции метро Кузузовская, 600 м от МКАД по Минскому шоссе. На половину заполнен арендаторами. Якорные арендаторы - супермаркет Азбука Вкуса, Ве Concept и другие. Земельный участок 3 800 кв.м - в собственности. Коммерческие условия Общая площадь - 9 942 кв.м. Стоимость - 25 000 000 \$ Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового центра в р.п.Новоивановское на ул.Западной, д.11. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь:

Написать представителю

RU 14:50 05.12.2017

<http://ipk-strategiya.ru/object/2010904>

Купить по... Продажа т... Продаётся... Продам т... Купить тор... Продаётся... Продажа т... Продаю т... Продам т...

Надежный | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/154555843/>

Сервисы | Рекомендуемые ул. | Интернет-магазин с

Недвижимость в Сергиевом Посаде | коммерческая | продажа торговых площадей в Сергиевом Посаде | улица 1-я Рыбная | изменить условия | подписаться на похожие

торговая площадь
Московская область, Сергиево-Посадский район,
Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19 Показать на карте

800 000 000 руб.
128 866 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Об объекте
Площадь: 6 208 м²
Этаж: 3 из 3

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 6 208 м²

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговый центр с сетевыми арендаторами, расположенный по адресу - г.Сергиев-Посад, на ул. 1-я Рыбная, д.19/22. Основные характеристики ТЦ МЯК располагается в городе Сергиев-Посад, напротив авто и ж/д вокзалы, которые обеспечивают сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик и привлекают огромное количество посетителей. Якорными арендаторами являются ведущие сетевые ритейлеры Дикси (600 кв.м), Fix Price, Бургер Кинг, Связной, Эконом Аптека, ENTER, магазин Second Hand, Улыбка Радуги, Золото 585, ТОФА, Кузьма инструмент. Распределение по площади 1 этаж - 3 000 кв.м., 2 этаж - 1 800 кв.м., 3 этаж - 1 750 кв.м. Земельный участок - 0,33 Га в собственности. Коммерческие условия Общая площадь - 6 208 кв.м. Стоимость - 800 000 000 руб. МАП - 10 000 000 руб., ГАП - 120 000 000 руб. Срок окупаемости - 6,6 лет (без учета индексации). Доходность - 15,13 % Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового центра с арендаторами в г.Сергиев-Посад на ул.1-я Рыбная. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Ежемесячный платеж от 8 864 060 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Просмотров: всего 58, за сегодня 1 | Платное сегодня, 10:00



ЦИАН ID 453137

Новый Технопарк Pererva
Продажа современных помещений от 160 кв.м. под склады и производство. Потолки 5м. Доступ 24/7. Рассрочка 0%
Тел.: (495) 152-84-21

Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов руб. в год.

RU 17:28 29.11.2017

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/154555843/>

Купить помещение сво... Продаю торговую площ... Продам торговую площ... Продаю торговую площ...

Надежный | <https://odintovo.cian.ru/sale/commercial/154557822/>

Сервисы | Рекомендуемые усл... Интернет-магазин с...
Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Одинцове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Одинцовском 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.
91 285 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефоны | В избранное

Об объекте
Площадь: 21 361,7 м²
Этаж: 1 из 3

О здании
Общая площадь: 21 361,7 м²

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, 50-й км. Западного направления. Провожащий транспортный трафик более 10 000 автомобилей в час. Формат здания позволяет использовать его не только по текущему назначению - в качестве специализированного автомобильного комплекса, но и перепрофилировать площади центра под любые виды коммерческой недвижимости. На данный момент в помещении действует автосалон, специализированный магазин, технические центры по сервисному обслуживанию, отделения банков и банкоматов, офисы, кафе. Земельный участок - 24 390 кв.м в собственности. Площадь застройки - 11 400 кв.м. Площадь торговых площадей - 19 525,3 кв.м. Площадь парковки - 9 012 кв.м. Количество уровней - 3 Технические параметры Эскалаторы, лифты Центральное кондиционирование с функциями отопления Оптико-волоконные телекоммуникации Шагабумы, автоматические двери Охрана здания и система контроля доступа Коммерческие условия Общая площадь - 21 361,7 кв.м. Стоимость торгового комплекса - 1 950 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового комплекса в Одинцовском районе, пос.Заречье, ул.Торговая 1. *Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Стратегия | ЯЭКО
+7 495 989 98-69
Почувствуйте, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Дополнительные услуги
Реклама

Просмотров: всего 151, за сегодня 0 | Платное | 27 ноя, 20:50

ЦИАН | ID 453137

РЕКЛАМА
Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2. Тел: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102. Тел: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Бизнес-центр в Перово!
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж. Тел: (903) 106-97-05

RU | 17:16 | 29.11.2017

<https://odintovo.cian.ru/sale/commercial/154557822/>

продажа здания торго... ТЦ Dexter - аренда и пр...

Надежный | <https://www.cian.ru/torgovyy-centr-dexter-moskva-6161/>

Сервисы | Рекомендуемые усл... Интернет-магазин с...
новый офис | на море

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений в торговом центре в Москве > CAO > Дмитровский > метро Речной вокзал > МКАД, 78-й км

ТЦ Dexter

Москва, МКАД, 78-й км, 14к1
Речной вокзал, 27 минут на транспорте

Общая площадь: 16 000 м²
Год постройки: 2012
Этажность: 2 этажа
Парковка: 300 мест

Стоимость
от 100 628 до 100 629 Р за м²

Торговые площади

Хотите стать официальным представителем?
Отправить заявку

Доступ в здание | Лифт
4 входа | 10 эскалаторов
Пн, Вт, Ср, Чт, Пт, Сб, Вс с 10:00 до 21:00

Парковка
Наземная на 300 мест

Инфраструктура
кафе | ресторан | отделение банка
кинотеатр | банкомат | аптека

Про торговый центр
Торговый Центр Dexter находится по адресу Москва, МКАД, 78-й км, 14к1, расположен недалеко от метро «Речной вокзал». Здание площадью 16 000 м², 2012 года постройки, имеет 2 этажа. На территории есть парковка - наземная на 300 мест, 10 эскалаторов, 4 входа, в здании есть кафе, кинотеатр, ресторан, банкомат, отделение банка, аптека. В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 2 предложения о продаже помещений в ТЦ Dexter. Стоимость помещения от 100 628 до 100 629 Р за м².

RU | 13:43 | 06.12.2017

<https://www.cian.ru/torgovyy-centr-dexter-moskva-6161/>

Купить помещение сво... x Продаётся торговая пл... x Продажа торговой пл... x Продаю торговую площ... x Продам торговую площ... x

Надежный | <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/164481665/>

Сервисы | Рекомендуемые усл... | Интернет-магазин с

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Советы | **NEW** | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | **ПИК** | 8 | + Добавить объявление

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Чехове > 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

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

БАНК БЕНИТ
Ежемесячный платеж от 20 498 139 Р

Об объекте
Площадь: 19 300 м²
Этаж: 1 из 3

О здании

Лот к5627. 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", "М.видео", "Детский мир", "Zolla", "Бургер Кинг" и другие. Коммерческие условия. Стоимость продажи - 1 850 000 000 руб. М.А.П. - 23 500 000 руб. ГА.П. - 282 000 000 руб. Срок окупаемости - 6,56 лет. Общая площадь - 19300 кв.м. Кроме ТЦ передаются вспомогательные постройки на земельном участке.

soho SOHO Estate PRO | +7 495 660-9... | Оставить заявку и специалист свяжется с вами

Имя:
Email: Номер телефона: +7

Просмотров: всего 4, за сегодня 0 | **Платное** | сегодня, 12:20



Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (995,5 м²) и нежилых помещений (2061,5 м²) на пр. Героев.
Тел.: (985) 266-65-64

Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м²!
Тел.: (495) 646-10-07

17:18 29.11.2017

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/164481665/>

продажа крупных торго... x Площадь от 5000 кв. м... x Продажа магазина, 920... x Продажа магазина, 99... x Продажа помещения с... x

mrochet.ru/object/2428839

Сервисы | Рекомендуемые усл... | Интернет-магазин с

Продажа магазина, 9200 м², ул. Некрасова 26

Площадь: 9200 м²
Цена продажи: 740 000 000 руб.
Цена: 80 435 руб./м²

ул. Некрасова, 26, Реутов, Московская область



Контактные данные
+7 (499) 110-84-83
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Компания
Мэтр Роше



Описание объекта
Торгово-офисный комплекс расположен на первой линии нового микрорайона 6А, с общей площадью квартир 200000 кв.м, населением 15000 человек, застройщик «Центрстрой».
Транспортная доступность
250 м. от МКАД, 200 м. Основная автомагистраль Москвы МКАД. Транспортный поток 20000 автомобилей в час.
3 подъездных пути: съезд от МКАД на Горьковское шоссе, с Горьковского шоссе, с ул. Некрасова г. Реутова. Торгово-офисный центр общей площадью 9200 кв.м, территория 0,72 га., этажность 4+, открытая планировка, склады 1452 кв.м. Коммуникации все центральные, центральная противопожарная система, 2 лифта, парковка 150 м/мест, разворотная площадка 22,5 на 30 м. Готовность торгово-офисного центра 90 %. Сейчас идет подготовка к вводу объекта в эксплуатацию. Есть якорный арендатор на первый этаж компания "Фреш маркет". Документы полностью готовы. Можем предоставить по требованию всю документацию.

Написать представителю

14:52 05.12.2017

<http://mrochet.ru/object/2428839>

торговая площадь
Московская область, Балашихинский район, Балашиха
городской округ, Балашиха, район Новое Измайлово, ш.
Энтузиастов, вл1В

800 000 000 руб.
72 047 руб. за м², продажа

Ежемесячный платеж
от 8 864 060 Р

Об объекте
Тип помещения: помещение в торговом комплексе
Площадь: 11 104 м²
Этаж: 1 из 3
Помещение: занато
Состояние: типовый ремонт
Вход: отдельный с улицы

О здании
Тип здания: торговый центр
Общая площадь: 11 104 м²
Участок: 1,1 га (в собственности)
Категория: действующий

Продаю торговый центр общей площадью 11104 кв.м., расположенный на первой линии Горьковского шоссе на удалении от МКАД 1 км. ТЦ состоит из 3 этажей: 1 эт. - 3549,3 кв.м. (с антресолю 128,4 кв.м.), 2 эт. - 3897,8 кв.м., 3 эт. - 3856,9 кв.м. Торговый центр расположен на земельном участке площадью 1,1 га, участок в собственности. ТЦ обеспечен всеми центральными коммуникациями и современными системами пожаротушения и безопасности. Выделенная электрическая мощность - 400 кВт. Год постройки - 2011. Текущая окупаемость - около 8 лет.

ID:650417
+7 903 103-15

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя
Email
Номер телефона
Текст

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/156093798/>

7.5.4. Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.
Скидки на торг



СРД-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)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются 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: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

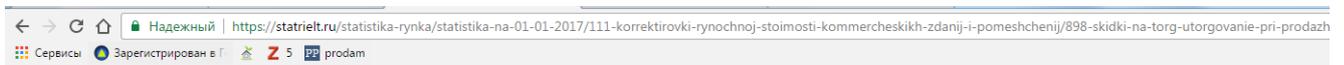
9.1.1. Активный рынок

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 Statiet

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий 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	Складских помещений и зданий 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, энергоёмкости, 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 с/х продукции, 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, энергоёмкости, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,82	0,93	0,87
Б. При аренде объектов				

Источник: <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-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. Высоко классные 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	Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)		
	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-ispolzuem-yh-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»

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.

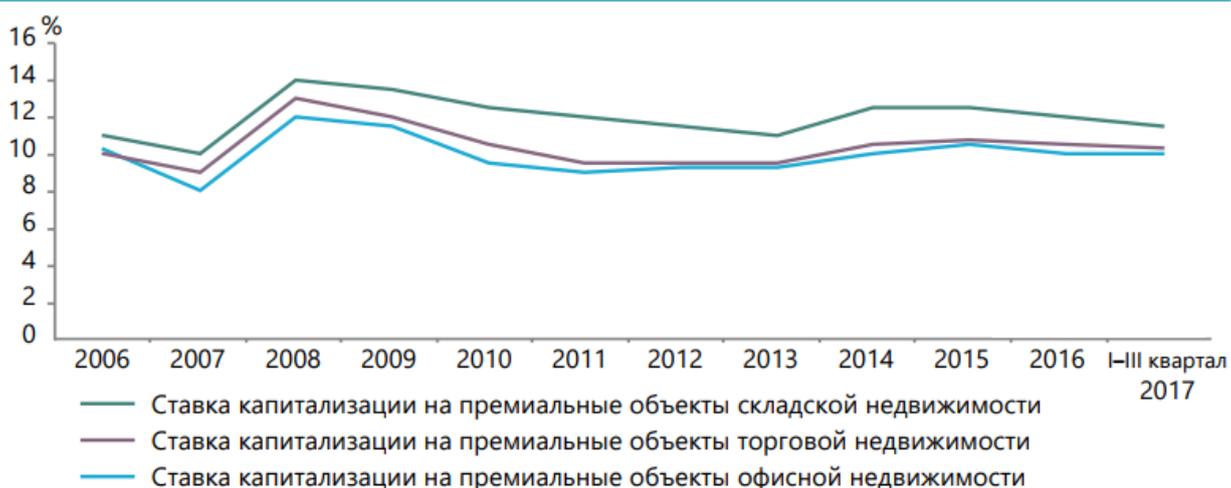
Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, 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 (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, 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://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskich-zdanij-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-neredvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
9,5–10,0%, прогноз ▾ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	9,5–10,5%, прогноз ▾ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	11,5–12,0%, прогноз ▶ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ



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

Основные показатели инвестиционной активности по сегментам

	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость
Объем инвестиционных сделок	\$800,3 млн	\$729,7 млн	\$32,1 млн
Средний размер сделки	\$66,7 млн	\$145,9 млн	\$16 млн
Ставка капитализации	9,75-10%	10-10,25%	11-11,5%

Источник <https://zdanie.info/2393/2467/news/10923>

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 *DueDilligence* (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 совершении 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

расчет СтатРИЭЛТ на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты общественного назначения			
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	9	6,5

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества

Источник: <https://statrielt.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 масштабы 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 течение 2017 года. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.
- Цены продаж на аналогичные объекты нежилкой 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://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2017>
- Группа компаний КОТИ
- 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 *нежилые 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 пресечении 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.	20 000 000	35 000 000	75 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	3 000,00	8 000,00	11 400,00
Цена за единицу, руб.	6 667	4 375	6 579
Дата предложения	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.
Краткая характеристика объекта аналога	Московская область, Дмитровский район, Габовское с/пос, пос. Совх. Останкино, Дмитровское шоссе 21,0 км. до МКАД	Московская область, Люберецкий район, Люберцы Новорязанское шоссе 4,0 км. до МКАД	Московская область, Щелковский район, Щелковское шоссе 20,0 км. до МКАД
Вид права	собственность	собственность	собственность
Условия продажи	Договор к-п, с инв.проектом	Договор к-п, с инв.проектом	Договор к-п, с инв.проектом
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

Параметр	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Источник информации	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/163695155/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/164260390/	https://zдание.moscow/prodazha/zemelnyy-uchastok-shchelkovskoe-shosse/652
контакты	СтройИнж Недвижимость +7 926 236-32-36	NOVA +7 963 606-55-43	Брокер по объекту: Николай Тел: 8-910-418-82-02
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.	?	20 000 000	35 000 000	75 000 000
Общая площадь	кв. м	9 047,00	3 000,00	8 000,00	11 400,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв. м	-	6 667	4 375	6 579
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 667	4 375	6 579
1.2. Качество права земельного участка		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 667	4 375	6 579
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 667	4 375	6 579
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	В рамках инвестпроекта	В рамках инвестпроекта	В рамках инвестпроекта
Корректировка, %			-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 000	3 938	5 921
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		10 декабря 2017	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 000	3 938	5 921
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			у торговывание возможно	у торговывание возможно	у торговывание возможно
Корректировка, %			-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		5 220	3 426	5 151
5. Местоположение					
5.1. Район, удаление от МКАД, выезд на основные магистрали		Чеховский район, 50 км от МКАД х хороший выезд на основные магистрали	Дмитровский район, 21 км от МКАД х хороший выезд на основные магистрали	Люберецкий район, 4 км от МКАД х хороший выезд на основные магистрали	Щелковский район, 20 км от МКАД х хороший выезд на основные магистрали
Корректировка, %			0,81	0,67	0,81
6. Физические характеристики			4 228	2 295	4 172

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.1. Площадь земельного участка	кв. м	9 047,00	3 000,00	8 000,00	11 400,00
Корректировка, %		-	-10%	-1%	1%
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/ строительство ТЦ	Земли населенных пунктов/ строительство ТЦ	Земли населенных пунктов/ строительство ТЦ	Земли населенных пунктов/ строительство ТЦ
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%	-1%	1%
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 805	2 272	4 214
Общая валовая коррекция, %			10%	1%	1%
Коэффициенты весомости			0,0833	0,4584	0,4583
Коэффициент вариации		29,84%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв. м		3 298		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		29 837 006		

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 - №3 и оцениваемого участка имеют различия: участок оценивается как условно незастроенный объект недвижимости, в то время как все участки продаются в рамках инвестконтракта (ГПЗУ, разрешительная и проектная документация и т.п.) на строительство торгового центра.

Для определения размера вводимой корректировки Оценщик проанализировал стоимость получения исходно-разрешительной документации и разработка проектно-сметной документации.

Стоимость работ определена на основании изучения сайтов, оказывающих услуги на рынке строительного проектирования:

<http://rantadevelopment.ru/uslugi/ird>

<http://szakaz.com/tehnikeskijzakazchik/139-ishodnorazreshitel'naya>

<https://www.severindevelopment.ru/uslugi/technical-customer/documentation/>

Получение исходно-разрешительной документации

При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов недвижимости - зданий и сооружений, для соблюдения легальности и согласованности применяемых решений необходима грамотно разработанная и собранная Исходно-разрешительная документация (сокращенно – ИРД). В ней указываются основные ограничения застройки, допустимые Техничко-экономические показатели (ТЭП) и объемно-качественные характеристики возводимых или существующих объектов недвижимости, приводятся документы правообладания земельным участком и зданий. В пакете документов содержатся все необходимые постановления органов местного самоуправления, Областной администрации или Федеральных органов власти.

Комплект ИРД является основанием для проектирования и строительства объекта, подтверждением законности размещения и согласованности его параметров.

- ✓ Сбор и получение ИРД
- ✓ Состав Исходно-разрешительной документации
- ✓ Сколько стоит получение ИРД?

Рассчитать стоимости услуги

Сбор и получение ИРД

Получение ИРД Техническим заказчиком (инвестором, правообладателем) происходит еще до начала проектирования и строительства. Как показывает практика, полезнее начать оформлять документы сразу же после проведения градостроительного аудита и получения первичных результатов исследований.

Исходно-разрешительная документация собирается, прорабатывается и согласовывается на этапе предпроектной проработки, при определении посадки здания на земельном участке и его основных характеристик.

В основе сбора документов лежит разработка Архитектурно-функциональной концепции (АФК), которая должна соответствовать действующей документации градостроительного регулирования – Генеральный план (ГП), Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), Проект планировки территории (ППТ). Если данные документы отсутствуют или не соответствуют планам Инвестора необходимо обеспечить разработку и согласование ППТ, в сложных случаях возможно потребуются корректировка ПЗЗ. Далее, по параметрам АФК выполняется весь комплекс согласующих мероприятий и получение исходных данных для проектирования.

Сбор и оформление необходимого комплекта документов производится Техническим заказчиком от имени правообладателя (собственника) земельного участка или здания. Техзаказчик обеспечивает получение нужных документов местной и областной Администрациях, в профильных министерствах, в муниципальных и коммерческих организациях, других разрешительных и согласующих органах.

Исходно-разрешительная документация оформляется согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ, действующих нормативно-правовых документов, а также практике, сложившейся в регионе.

Правильно и профессионально собранный комплект материалов ИРД дает уверенность Инвестору в законности его действий, надежности инвестиций и избавляет от рисков на дальнейших стадиях реализации проекта.

Опыт свидетельствует, что вовремя собранная документация позволяет избежать задержек в продвижении по проекту и обеспечить эффективность инвестиций.

<http://rantadevelopment.ru/uslugi/ird>

Состав пакета исходно-разрешительной документации

1. Постановления, распоряжения администрации
2. Технические условия ТУ на присоединение к инженерным сетям: обеспечение теплом, электросети, водопровод и канализация, ливневая канализация, дороги
3. Градостроительный план земельного участка, ГПЗУ
4. Заключение госэкспертизы проекта
5. **Разрешение на строительство**
6. Заключение о соответствии построенного объекта спроектированному (ЗОО)
7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

*Пункт 5 - это цель сбора ИРД, пункты 6 и 7 обычно не относят к ИРД, так как их выполнение техзаказчик осуществляет после завершения строительства.

*В составе не перечислен сама проектная документация на здание или сооружение, которая проходит экспертизу

В составе ИРД – поручение главы местной администрации по разработке проекта если застройщик – местная администрация. Если застройщик – компания, частное лицо – письмо-заявление от него в местную администрацию. Юридическое основание – договор аренды земли или свидетельство собственности на земельный участок.

Градостроительное обоснование включает топографическую съемку местности в масштабе 1:2000, на которой есть границы построенных и планируемых объектов капитального строительства, границы других сооружений, дорог, инженерных сетей, зданий и территорий историко-культурного наследия, охраняемые объекты природопользования, общественные территории, земля с особыми условиями использования, предполагающим разного рода ограничения в виде красных линий. На плане местности отражаются границы участка застройки и будущего здания или комплекса зданий.

Обоснование предполагает учёт интересов соседей, данных генплана развития территории.

Обоснование в процессе работы должно привести к прохождению заседания градостроительного совета и получению градостроительного заключения.

http://szakaz.com/tehicheskijzaka_zchik/139-ishod_norazreshitelna_ya

Тип объекта/ виды работ	Производственное здание	Торговый /развлекательный /офисный центр	Складской комплекс	Жилой комплекс
Оформление ИРД	0,05 - 0,5%	0,05 - 0,5%	0,04 - 0,5%	0,04 - 0,5%
Разработка Проектно-сметной документации	10 - 15%	7 - 10%	2 - 5%	2 - 5%

<https://www.severindevelopment.ru/uslugi/technical-customer/documentation/>

Таким образом, средневзвешенная понижающая корректировка для всех аналогов составила по (-10%) каждому.

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 декабрь 2017 года, дата проведения оценки – декабрь 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	0,88	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 земельные участки объектов-аналогов №1 - №3 находятся в праве собственности, корректировка по данному параметру не требуется.

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 (-13%) 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 - №3 имеют различия по параметру.

В рамках настоящего Отчета корректировка на различие в параметре определялась Оценщиком на основании данных аналитического обзора за 3 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 - №3).

Направление/ экономическая зона	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)
Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	г.Лобня	г.Дмитров; г.Яхрома	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	-
Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	г.Воскресенск; пгт.Белозерский; г.Егорьевск	г.Коломна; г.Луковичи
Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	г.Чехов; г.Серпухов	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	г.Можайск
Запад	г.Красногорск; г.Москва	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	г.Истра; г.Руза	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	г.Солнечногорск; г.Клин	-

На основании вышепредставленной таблицы можно установить, что сравниваемые участки расположены в разных экономических зонах: до ≈10 км от МКАД (Аналог №2); от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) – Аналог №1 и №3.

Изменение стоимости недвижимости в зависимости от экономической зоны показано далее:

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	122 400	81 700	65 800	50 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-33,25%	-19,46%	-23,71%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-33,25%	-46,24%	-58,99%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Понижающая корректировка на различие в параметре для Аналогов №1 и №3 составила: $(1 - 0,1946) = 0,81 =$ по (-19%) каждому. Понижающая корректировка на различие в параметре для Аналога №2 составила: $(1 - 0,3325) = 0,67 =$ (-33%).

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. Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-3, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, 2016 г. Том 2 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А. Величины корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-3 по данным *Справочника Оценщика Недвижимости* приведены в таблицах ниже.

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

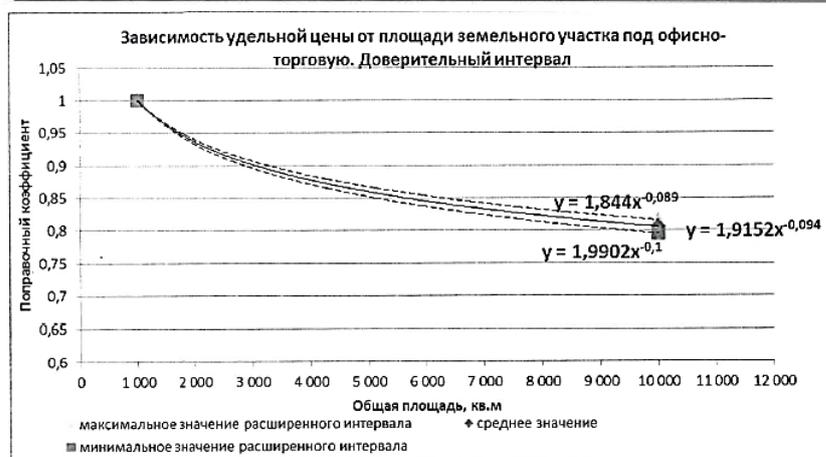


Рис. 109

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (табл. 53 и рис. 109)

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу: $y = 1,9152x^{-0,094}$. Расчет представлен ниже.

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь ЗУ, кв.м	9 047,0	3 000,0	8 000,0	11 400,0
Коэффициент для расчета корректировки	0,81	0,90	0,82	0,80
Корректировка	-	-10%	-1%	1%

Источник информации: расчеты Оценщика

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

ТОПОГРАФИЯ

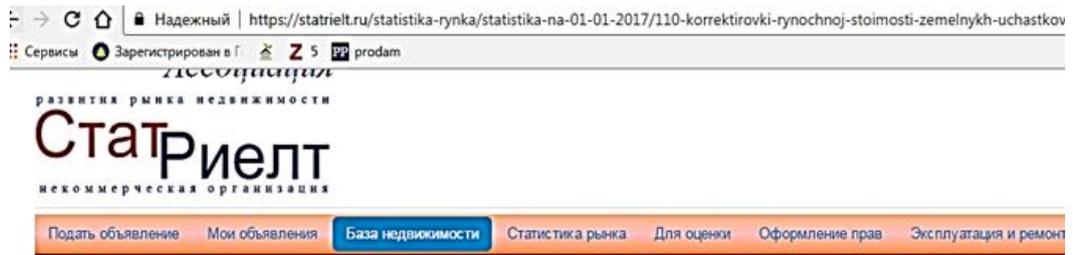
Все участки представляют собой строительные площадки с ровным рельефом, с незначительным перепадом высот, без корректировок.

КАТЕГОРИЯ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Оцениваемый участок принадлежит к землям населенных пунктов, предназначен для коммерческой застройки – здания ТЦ, 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:



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Итоги расчета StatRiel на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,14	1,09
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,17	1,12
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,15	1,10

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

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 10 декабря 2017г.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.:	29 837 006
Застроенный земельный участок (площадь застройки нежилого здания) 6 941,9 кв.м	22 894 386
Незастроенный земельный участок, общей площадью 2 105,1 кв.м	6 942 620

*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:

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

где:

- $C_{в}$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{баз}$ - 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);
- $K_{предп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- $K_{ндс}$ – 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_к - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2016 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. «Общественные здания»);

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

где: C_с - 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								
ruO3.08.000.0108						от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	*BeLow	руб. на 1 м³	18 339								
ruO3.08.000.0109						от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	*PrmaH	руб. на 1 м³	14 166								
ruO3.08.000.0110						от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	*Standd	руб. на 1 м³	11 390								
ТЕЛbCTBA	ФУНДАМЕНТЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕРИМЕТРОВАЯ ПОСЫПКА	ПРОСВН	ПОЛЫ	ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ	ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
	432,8	453,8	1053,4	236,9	1964,6	865,7	599,2	3856,8	1962,0	938,3	1704,0	1853,8	199,3	1773,3	133,9	311,0	16338,8	
	2,36%	2,47%	5,74%	1,29%	10,71%	4,72%	3,27%	21,03%	10,70%	5,12%	9,29%	10,11%	1,09%	9,67%	0,73%	1,70%	100,00%	
	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	275,1	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%		
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	1266,6	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%	8,80%	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

для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ												Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный						КРОВЛЯ — Два слоя 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		Есмет	руб. на 1 м³	7 689									
ТЕЛbCTBA	ФУНДАМЕНТЫ	КАРАКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕРИМЕТРОВАЯ ПОСЫПКА	ПРОСВН	ПОЛЫ	ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ	ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
	1537,28	1153,25	692,02	76,87	845,77	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 / заборная арматура / металлические опоры на бетонных фундаментах					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гИИЗ.06.011.0003	Диаметр трубопровода 50 мм			*руб. на 1 м	1 153
гИИЗ.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 особостроительных 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 – производство 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 1,060; для здания ТП – 1,056, для сооружения – 1,072.

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

на 01.04.2017 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 **таблица 8.2.1**

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и сплошных блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	витражных конструкций	панелей "сэндвич"	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах		стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный район										
Брянская область	0,823	0,817	0,773	0,791	0,800	0,822	0,837	0,853	0,844	0,801
Владимирская область	0,924	0,899	0,858	0,832	0,860	0,885	0,894	0,889	0,885	0,956
Ивановская область	1,018	0,933	0,956	0,925	0,931	0,918	0,939	0,948	0,969	0,958
Калужская область	0,903	0,831	0,881	0,771	0,857	0,866	0,877	0,887	0,888	0,906
Костромская область	0,803	0,733	0,741	0,702	0,762	0,776	0,793	0,816	0,782	0,787
г.Москва	1,203	1,198	1,365	0,967	1,246	1,248	1,279	1,204	1,308	1,286
Московская область	1,060	1,081	1,086	1,056	1,086	1,067	1,104	1,077	1,075	1,078

53

2

Строительно-монтажные работы

54	2	Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ						
			неруд- ных и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озело- нение)	культу- рные работы					
			Класс конструктивных систем							КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14
Строительно- монтажные работы		Центральный район														
		Брянская область														
		Владимирская область														
		Ивановская область														
		Калужская область														
		Костромская область														
		г.Москва														
		Московская область														

Коэффициент перехода к ценам июня 2017г составляет: $9,269/8,980=1,032$.

2	Строительно- монтажные работы	БЕЗ НДС							
		Центральный район							
		Дата введения сметных цен, период	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
2017 г. ПРОГНОЗ									
апрель		10,283	8,980	9,369	8,476	8,675	9,288	8,957	
май		10,312	9,123	9,507	8,561	8,710	9,473	9,083	
июнь		10,341	9,269	9,646	8,647	8,744	9,661	9,211	

Индекс перехода к текущим ценам составил: $117,838/115,626=1,0191$.

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2017-2020 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	-1,210
Июнь 17	115,626	3,862	89,065	3,626
Сентябрь 17	116,746	0,968	90,529	1,643
Декабрь 17	117,838	0,935	92,017	1,643

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 нормой ($n_1\%$) 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 денежной 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 15,5%, с учетом текущей экономической ситуации.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 83

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8%	28,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	14,4%	29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 83)

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 на 01.04.2017	1,060	1,056
на региональное различие в уровне цен на 01.07.2017	1,0322	1,0322
на изменение цен после издания справочника	1,0191	1,0191
по учету налога на добавленную стоимость	1	1
Итого по 2 гр. (К)	1,1150	1,1108
Скорректированный показатель стоимости ($S_k = (C_c + SDC) * K$)	12 700,18	8 540,41
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	171 631,00	162,00
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	2 179 744 594	1 383 546
Дополнительные косвенные издержки, руб.	261 569 351	166 026
Прибыль предпринимателя, руб.	378 403 661	240 184
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 819 717 606	1 789 756
Налог на добавленную стоимость, (18%)	507 549 169	322 156
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, ДКИ и НДС, руб.	3 327 266 775	2 111 912
Накопленный износ, руб.	166 363 339	105 596
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	3 160 903 436	2 006 316

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 особенностей строительных 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
на сейсмичность	1	1

Наименование показателей и поправок	Сеть газопровода	В т.ч. опоры
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1
на региональное различие в уровне цен на 01.04.2017	1,072	1,056
на региональное различие в уровне цен на 01.07.2017	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,0322	1,0322
по учету налога на добавленную стоимость	1,0191	1,0191
Итого по 2 гр. (К)	1,3757	1,1108
Скорректированный показатель стоимости ($S_k = (C_c + SDC) * K$)	1 586,18	12 687,56
Протяженность, п. м./кол-во шт.	345,15	23,01
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	547 470	291 941
Затраты на инженерное обеспечение	65 696	35 033
Прибыль Предпринимателя	95 041	50 681
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	708 207	377 655
Налог на добавленную стоимость (18 %), руб.	127 477	67 978
Полная восстановительная стоимость с учетом НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.	835 684	445 633
Накопленный износ, руб.	41 784	22 282
Рыночная стоимость улучшений, руб.	793 900	423 351

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 10 декабря 2017г. 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.	3 160 903 436*
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.	2 006 316
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251

*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 соотношения 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:

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

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;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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 декабре 2017 года (либо актуальных на указанную дату), описание которых представлено в *табл. 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	1 350 000 000	9 942,0	<p>Московская область, Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, ул. Западная, д. 11</p>  <p>Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговый центр Сквер , расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, ул. Западная, д. 11 . Общая площадь - 9 942 кв.м.ТЦ Сквер функционирует с января 2014 г., располагается в 20 минутах езды от станции метро Кутузовская , 600 м от МКАД по Минскому шоссе. На половину заполнен арендаторами. Якорные арендаторы - супермаркет Азбука Вкуса , Ве Concept и другие. Земельный участок 3 800 кв.м - в собственности. http://ipk-strategiya.ru/object/2010904 Компания СТРАТЕГИЯ 7 (499) 110-23-00</p>
2	1 600 000 000	15 900,0	<p>Москва, МКАД, 78-й км, 14к1, Дмитровский район, расположен недалеко от метро «Речной вокзал».</p>  <p>Предлагается на продажу Торговый Комплекс. Современный, многофункциональный комплекс расположен на первой линии МКАД, 78-й км. Северного направления. Здание площадью 16 000 м², 2012 года постройки, имеет 2 этажа.</p> <p>На территории есть парковка - наземная на 300 мест, 10 эскалаторов, 4 входа, в здании есть кафе, кинотеатр, ресторан, банкомат, отделение банка, аптека. https://strategiya-invest.ru/object/6752/ ИПК Стратегия +7 495 320-00-02</p>

№ п/п	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Местоположение Описание объекта-аналога
3	1 850 000 000	19 300,0	<p data-bbox="715 248 1437 277">Московская область, Чеховский район, Чехов, Симферопольское ш., 1</p>  <p data-bbox="662 629 1490 987">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", "М.видео", "Детский мир", "Zolla", "Бургер Кинг" и другие. Коммерческие условия: Стоимость продажи - 1 850 000 000 руб. МАП - 23 500 000 руб. ГАП - 282 000 000 руб. Срок окупаемости - 6,56 лет. Общая площадь - 19300 кв.м. Кроме ТЦ передаются вспомогательные постройки на земельном участке.</p> <p data-bbox="826 994 1326 1023">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/164481665/</p> <p data-bbox="919 1025 1235 1055">SOHO Estate +7 495 660-93-93</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.	?	1 350 000 000	1 600 000 000	1 850 000 000
Общая площадь зданий	Кв.м	32 835,0	9 942,0	15 900,0	19 300,0
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м	-	135 788	100 629	95 855
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Аренда	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		135 788	100 629	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		135 788	100 629	95 855
2. Условия финансирования					
			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 788	100 629	95 855
3. Особые условия					
			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 788	100 629	95 855
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		10 декабря 2017г.2017	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 788	100 629	95 855
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена на условия	руб./кв.м		131 958	89 610	85 359

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	САО г. Москва, Дмитровский район	Московская область, Чеховский район
5.1. Престижность района		Отличная локация для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости, удаленный от МКАД район	Отличная локация для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости, приближенный к МКАД район	Отличная локация для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости, приближенный к МКАД район	Отличная локация для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости, удаленный от МКАД район
Корректировка, %			-8%	-8%	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: ТРЦ Сквер	ОСЗ: ТРЦ Декстер	ОСЗ: ТРЦ КАПУСЕЛЬ
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Общая площадь объекта	кв.м	32 835,00	9 942,0	15 900,0	19 300,0
Корректировка, %			-14%	-9%	-6%
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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
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, %			-22%	-17%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		102 927	74 376	80 237
Общая валовая коррекция, %			22%	17%	6%
Коэффициенты весомости			0,2556	0,3111	0,4333
Коэффициент вариации		17,57%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		84 213		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, с учетом НДС (18%)	руб.		2 765 133 855		
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки здания	руб.		22 894 386		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%), без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	руб.		2 742 239 469		

* 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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%, 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:

Видовые характеристики

Все объекты расположены в районах плотной жилой застройки и имеют отличные видовые характеристики с крупных магистралей города и области. Корректировка 0%.

Местоположение оцениваемой недвижимости по престижности района

Установлено, что на стоимость недвижимости оказывает влияние удаление от МКАД. Однако для оцениваемого типа объекта - крупномасштабный торговый центр, влияние данного параметра неоднозначно: сказывается статус населенного пункта (района, микрорайона) по количеству жителей, наличие конкурирующих объектов и т.п. Данный факт отражен в «Электронном справочнике оценщика недвижимости».

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Корректировка на удалённость от МКАД для Московского региона (переход от цен в пределах 30 км от МКАД к ценам в 30 – 60 км от МКАД)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Последний год*** (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/120-korrektirovka-na-udalennost-zeme-lyuh-u-chastkov-ot-mkad-dlya-moskovsko-go-regiona-perehod-ot-cen-zu-raspolozhennyh-v-predelah-30-km-ot-mkad-k-cenam-zu-v-30-60-km-ot-mkad-v-procentah-ot-cen>

Анализ предложений на рынке недвижимости показал, что даже приближенные к МКАД объекты могут иметь более низкую удельную стоимость из-за высокой конкурентности. Кроме того, образование Новой Москвы практически нивелировало разницу между городским и областным статусом коммерческого объекта.

Далее приведены выборки с краткими характеристиками крупноплощадных ТЦ/ТРЦ. 79 280 руб./кв.м, г. Москва, в пределах МКАД, 5 мин. пешком от метро

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.akrus.ru/prodazha/zdanie/magazin/27895.html. The listing is for a commercial property (ТРЦ) located at Речной м. Речной вокзал, Фестивальная ул. 26488,5 кв.м. The price is listed as 2,100,000,000 руб. (2.1 billion rubles). The listing includes a photo of the building, a map showing its location near the Rечной вокзал metro station, and contact information for the seller. The website header features the logo for АКРУС and a phone number (495) 785-81-15.

<http://www.akrus.ru/prodazha/zdanie/magazin/27895.html>

80 435 руб./кв.м, МО, г. Реутов, за пределами МКАД, 15 мин. транспортом от метро

продажа крупных торго... Площадь от 5000 кв. м... Продажа магазина, 920... Продажа магазина, 994... Продажа помещения с...

← → ↻ 🔍 mrochet.ru/object/2428839

Сервисы Рекомендуемые узлы Интернет-магазин с

Продажа магазина, 9200 м², ул. Некрасова 26

Площадь: 9200 м²
Цена продажи: 740 000 000 руб.
Цена: 80 435 руб./м²

ул. Некрасова, 26, Реутов, Московская область



Контактные данные
+7 (499) 110-84-83
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИВОСС

Компания
Матр Роше



Описание объекта

Торгово-офисный комплекс расположен на первой линии нового микрорайона 6А, с общей площадью квартир 200000 кв.м, населением 15000 человек, застройщик «Центрстрой».

Транспортная доступность
250 м. от МКАД, 200 м. Основная автомагистраль Москвы МКАД. Транспортный поток 20000 автомобилей в час.

3 подъездных пути: съезд от МКАД на Горьковское шоссе, с Горьковского шоссе, с ул.Некрасова г. Реутова. Торгово-офисный центр общей площадью 9200 кв.м, территория 0,72 га., этажность 4+, открытая планировка, склады 1452 кв.м. Коммуникации все центральные, центральная противопожарная система, 2 лифта, парковка 150 м/мест, разворотная площадка 22,5 на 30 м. Готовность торгово-офисного центра 90 %.Сейчас идет подготовка к вводу объекта в эксплуатацию. Есть якорный арендатор на первый этаж компания "Фреш маркет". Документы полностью готовы.Можем предоставить по требованию всю документацию.

Написать представителю

RU 14:52 05.12.2017

<http://mrochet.ru/object/2428839>

72 047 руб./кв.м, МО, г. Балашиха, за пределами МКАД, 15 мин. транспортом от метро

продажа крупн... Продажа: торго... 8CB14D6DD47A... продажа торго... Продаю торго... Купить помеще... Продажа торго...

← → ↻ 🔍 Надежный | https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/156093798/

Сервисы Рекомендуемые узлы Интернет-магазин с

торговая площадь
Московская область, Балашихинский район, Балашиха
городской округ, Балашиха, район Новое Измайлово, ш.
Энтузиастов, вл1В Показать на карте

800 000 000 руб.
72 047 руб. за м² продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте

Тип помещения:	помещение в торговом комплексе
Площадь:	11 104 м ²
Этаж:	1 из 3
Помещение:	занято
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	отдельный с улицы

О здании

Тип здания:	торговый центр
Общая площадь:	11 104 м ²
Участок:	11 га (в собственности)
Категория:	действующий

Продать торговый центр общей площадью 11104 кв.м., расположенный на первой линии Горьковского шоссе на удалении от МКАД 1 км. ТЦ состоит из 3 этажей: 1 эт. - 3349,3 кв.м. (с антресолю 128,4 кв.м.), 2 эт. - 3897,8 кв.м., 3 эт. - 3856,9 кв.м. Торговый центр расположен на земельном участке площадью 11 га, участок в собственности. ТЦ обеспечен всеми центральными коммуникациями и современными системами пожаротушения и безопасности. Выделенная электрическая мощность - 400 кВт. Год постройки - 2011. Текущая окупленность - около 8 лет.

ID:650417 IPRO
+7 903 103-1-1

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя: _____
Email: _____ Номер телефона: +7 _____
Текст: _____

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Бизнес-центр в Перово!
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж.
Тел: (903) 106-97-05

Проектная декларация на рекламируемом сайте

RU 14:59 05.12.2017

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/156093798/>

Таким образом, для Аналогов №1-№2, приближенных к МКАД, вводятся экспертные понижающие корректировки в размере по (-8%) каждому.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

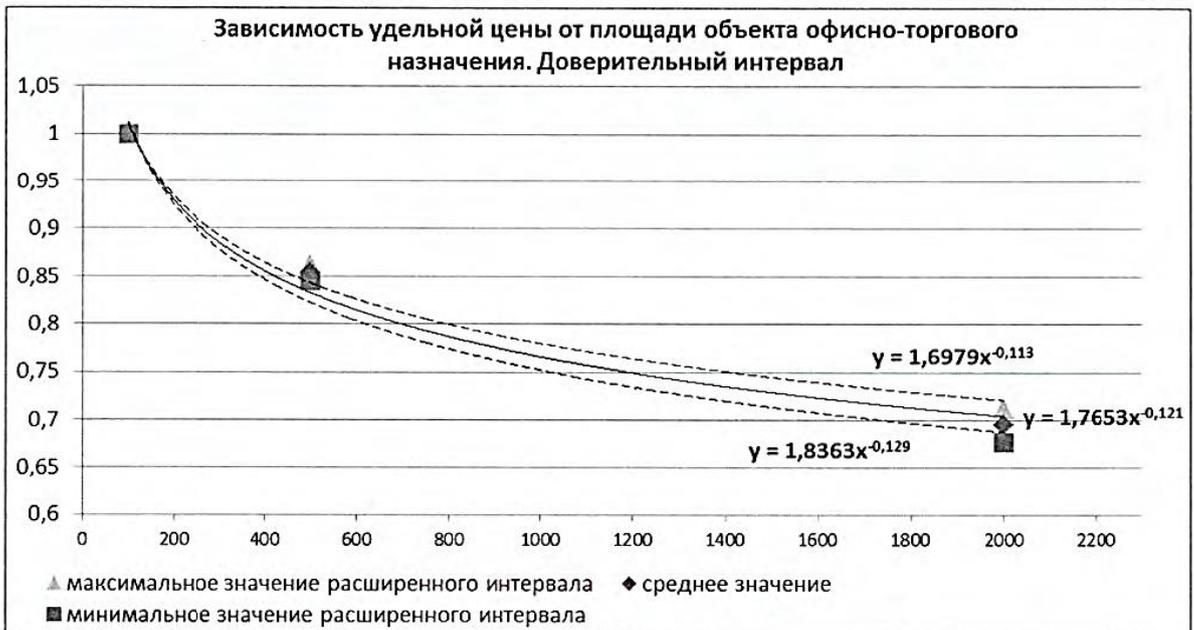
Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении 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	

Рис. 60.³

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	9 942,0	15 900,0	19 300,0
Коэффициент	0,50	0,58	0,55	0,53
Корректировка на общую площадь, %		-14%	-9%	-6%

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 10 декабря 2017г. 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.	2 742 239 469	2 323 931 753

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 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.**	2 006 316	1 700 268
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.**	1 217 251	1 031 569
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.*	29 837 006	29 837 006
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 775 300 042	2 356 500 596

* 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:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ 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 loses 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 основой 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).

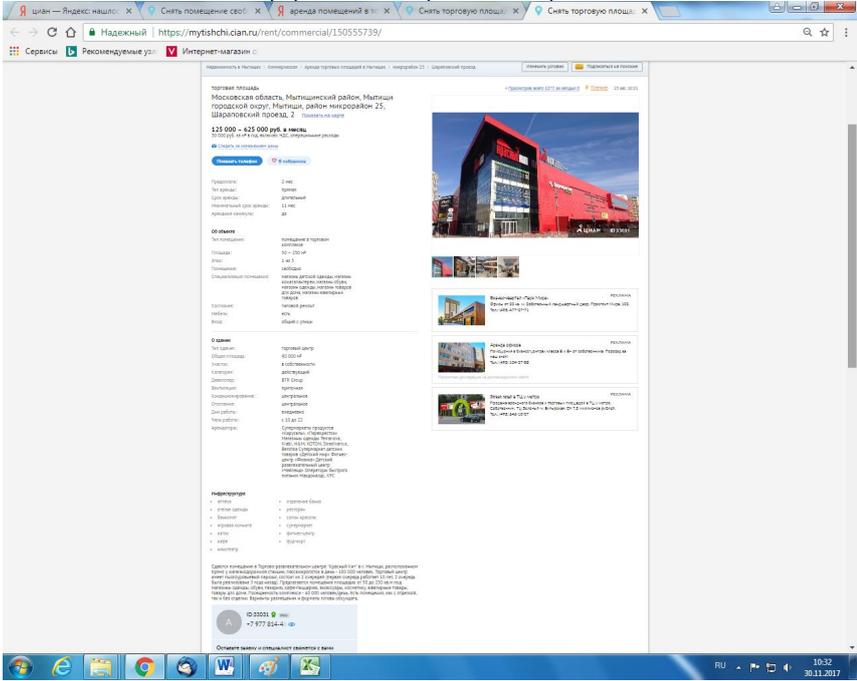
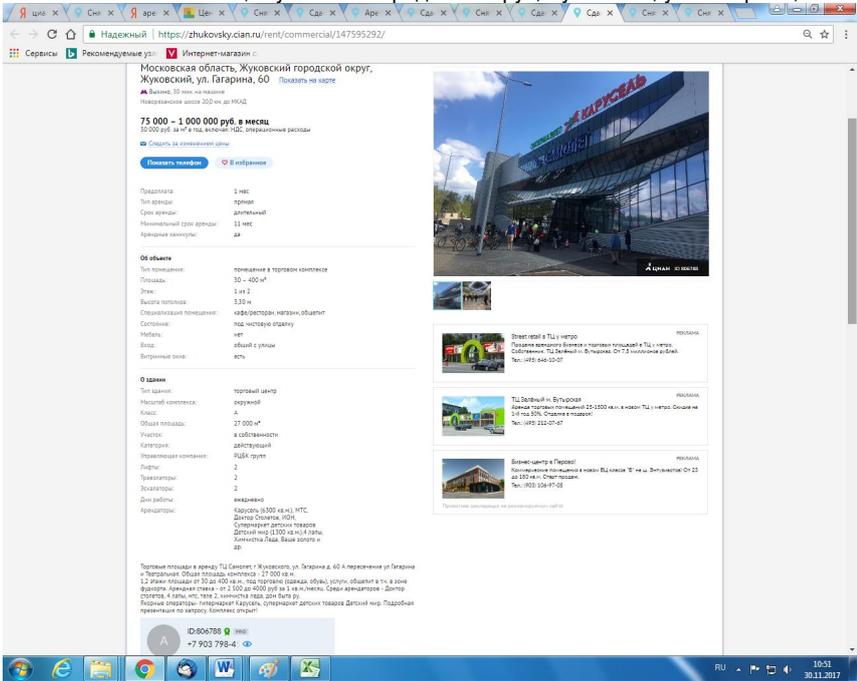
8.4.3.3. Выбор объектов - аналогов

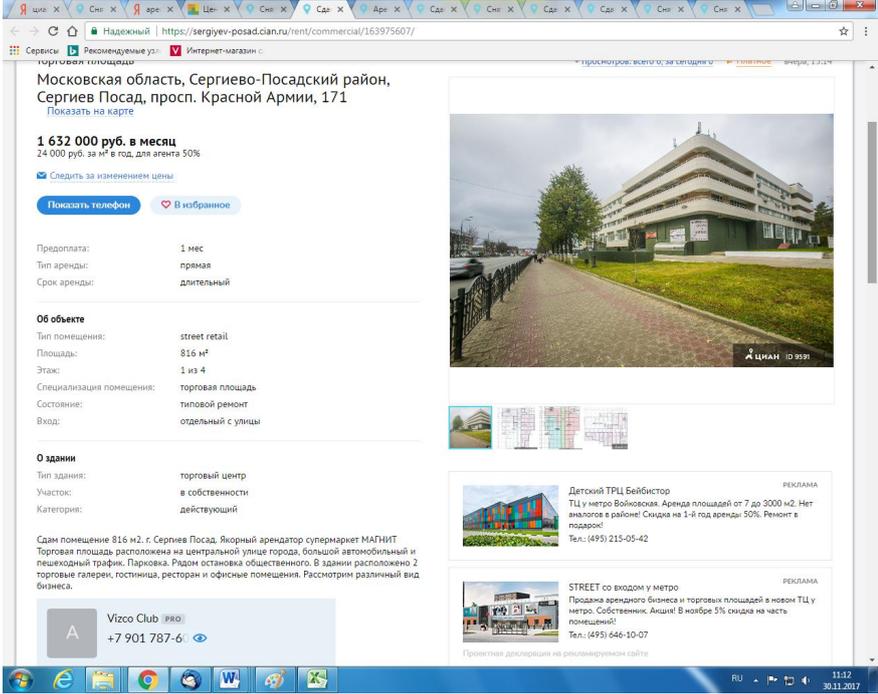
Для определения арендной ставки использованы данные по аренде нежилых объектов сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр.

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 предложений по аренде объектов-аналогов для площадей в ТЦ Подмосковья

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
1	<p>Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, район микрорайон 25,Шараповский проезд, 2</p>  <p>https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/150555739/</p>	30 000
2	<p>Московская область, Жуковский городской округ,Жуковский, ул. Гагарина, 60</p>  <p>https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/147595292/</p>	30 000

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
3	<p>Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 171</p>  <p>https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/163975607/</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.):



4Daily, торговый центр

Арендная ставка: 1 500 – 5 000 руб./м²/мес
 Арендные площади от 5 м² до 3000 м²
 Общая площадь: 56000 м²
 Мытищи, Мира, 32 корп. 2
 Общая площадь ТЦ 56 000 кв м из них 25 000 кв м доступно для аренды как и небольших площадей под островки, так и площади для крупных магазинов.



Сквер, торговый центр

Арендная ставка: 24 000 – 90 000 руб./м²/год
 Арендные площади от 5 м² до 1500 м²
 Общая площадь: 10000 м²
 Новоивановское, поселок Новоивановское, 13
 ТВЦ "СКВЕР" - это первый и единственный торговый центр в Одинцовском районе, открытый в формате middle+. На первом этаже центра расположен супермаркет "Азбука Вкуса".



Элизиум, торгово-развлекательный центр

Арендная ставка: 900 – 2 500 руб./м²/мес
 Арендные площади от 1 м² до 1500 м²
 Общая площадь: 5000 м²
 Нахабино, Институтская, 17
 В настоящее время в Нахабино нет ни одного современного комплекса подобного формата. Новый комплекс "ЭЛИЗИУМ" даст возможность жителям города совместить приятное с полезным -



Красный кит, торгово-развлекательный центр

Арендная ставка: 20 000 – 200 000 руб./м²/год
 Арендные площади от 10 м² до 2500 м²
 Общая площадь: 30000 м²
 Мытищи, Шароповский проезд, 2

Является единственным торгово-развлекательным центром подобного масштаба в городе Мытищи. За довольно короткое время он смог стать самым популярным местом для шопинга



Светофор, торгово-развлекательный центр

Арендная ставка: 900 – 3 000 руб./м²/мес
 Арендные площади от 5 м² до 1100 м²
 Общая площадь: 36600 м²
 Люберцы, Побратимов, 7

Является первым и единственным на данный момент торгово-развлекательным комплексом высокого уровня в городе. Торговые галереи заполнены несколькими крупными якорными

Источник: <https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/retail>

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	30 000	24 000
Общая площадь	кв.м	32 835,0	1 000,0	1 000,00	1 000,00
1. Качество прав					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	30 000	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	30 000	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	30 000	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	30 000	24 000
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	30 000	24 000
3. Особые условия		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			30 000	30 000	24 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		10 декабря 2017г. 2017	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.	Актуально на декабрь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			30 000	30 000	24 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно у торговывание	Возможно у торговывание	Возможно у торговывание
Корректировка, %			-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м/год		27 750	27 750	22 200
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Отличная локация для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей	Отличная локация для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей	Отличная локация для расположения торговой недвижимости, вблизи от основных транспортных магистралей	Отличная локация 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%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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		27 750	27 750	22 200
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%
Коэффициенты весомости			0,3334	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации		12,37%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе доходного подхода с учетом НДС	руб./кв.м/год		25 900		
Рыночная ставка арендной платы на основе доходного подхода без учета НДС	руб./кв.м/год		21 949		

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.

Заказчиком оценки были представлены сведения о реестре арендаторов торгового центра, а также о поступающих денежных потоках (представлены в Приложении 4). Т.к. сведения о фактически поступающих платежах отклоняются от среднерыночных в пределах $\pm 10\%$, к дальнейшим расчетам приняты среднерыночные данные.

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 неиспользования 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 масштабности 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), %	8,33%

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

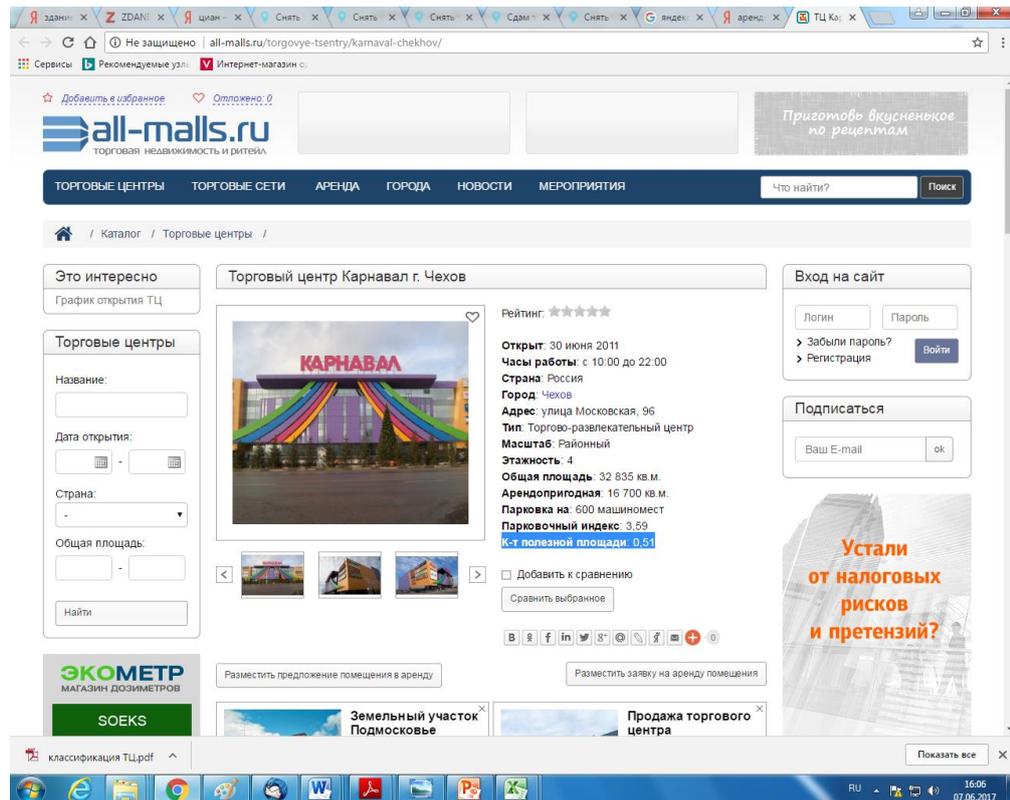
Определение арендопригодной площади здания

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/uspe-shnyy-tts-kont-septy-i-a-ksenty/>

Для оцениваемого здания коэффициент арендопригодной площади составляет 0,51, что соответствует фактическим данным (см. Приложение 4).



<http://all-malls.ru/torgovye-tsenry/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-ispolzuyemyh-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»

Так как коммунальные расходы возмещаются арендаторами по отдельным договорам, к расходам собственников помещений можно отнести административные расходы, налоги, страхование, расходы по уборке, охране и ремонту, что в сумме составляет 83%.

Структура и значения операционных расходов	
Операционные расходы	Структура затрат, %
Расходы по уборке	12%
Ремонт и обслуживание	17%
Расходы на охрану	11%
Административные расходы	7%
Вознаграждение УК	10%
Налоги	24%
Страхование	2%
Коммунальные расходы	17%
Итого	100%

Итоговый показатель составит: $19\% * 0,83 = 15,77\%$ от ПВД.

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости за расчетный период (1 год) 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	21 949
Площадь здания общая	кв.м	32 835,0
Потенциальный валовой доход	Руб./год	720 695 415
Коэффициент неарендопригодной площади	%	49%
Коэффициент недоиспользования	%	8,330%
Потери от неарендопригодной площади	Руб./год	353 140 753
Потери от недоиспользования	Руб./год	60033928,07
Действительный валовой доход	Руб./год	307 520 734
Операционные расходы	Руб./год	48 496 020
Чистый операционный доход	Руб./год	259 024 714

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 торговой недвижимости в размере 11%.

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 здания торгового центра

Таблица 8.4.3.5.

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	259 024 714
Коэффициент капитализации	%	11,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	2 354 770 127
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	2 778 628 750
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки	руб.	22 894 386
Рыночная стоимость здания без учета земельного участка (с учетом НДС 18%)	руб.	2 755 734 364

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 10 декабря 2017г. 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.	2 755 734 364	2 335 368 105
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.**	2 006 316	1 700 268
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.**	1 217 251	1 031 569
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.*	29 837 006	29 837 006
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 788 794 937	2 367 936 948

* 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:

- ✓ «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ✓ «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ✓ «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ✓ «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

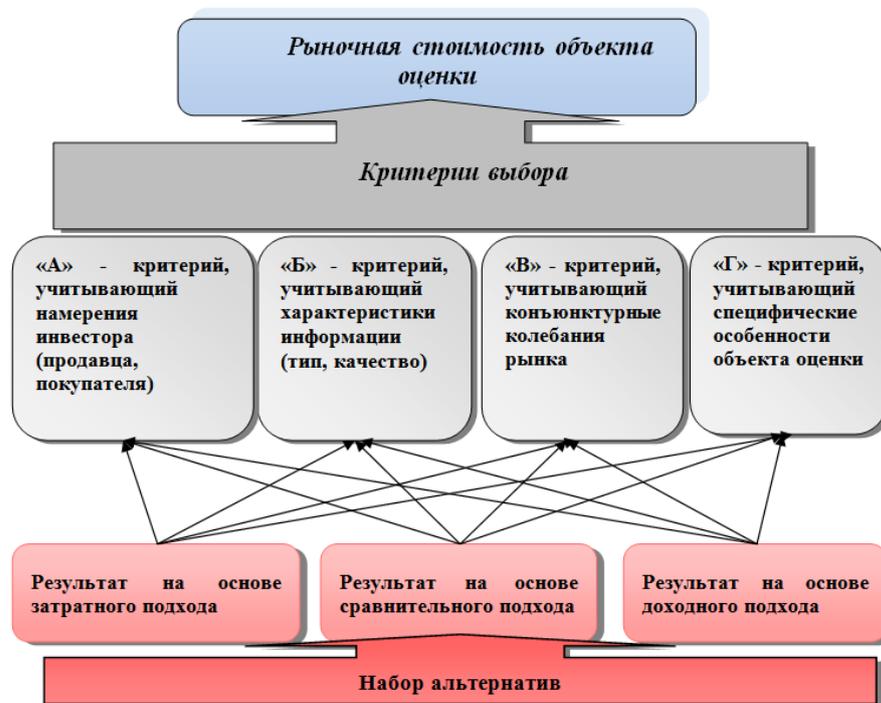


Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

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 обратные 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:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

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:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

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 ₁ /W ₂	...	W ₁ /W _N	$K_1 = ((1 * (W_1 / W_2) * \dots * (W_{1N} / W_{1N}))^{1/N})$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W ₂ /W ₁					
...	...		1	
C _N	W _N /W ₁	W _N /W ₂	...	1	$K_N = ((W_N / W_1) * (W_N / W_2) * \dots * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
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 называется отношением согласованности (ОС):

$$OC = \frac{IC}{CI} \text{ при } N=const.$$

Величина OC должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается OC до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если OC 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		IC=0,01		OC =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		IC=0,045		OC =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		IC=0,030		OC =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		IC=0,010		OC =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:

$$C = (ЗС \times k_z) + (СС \times k_c) + (ДС \times k_d)$$

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.	3 160 903 436	2 742 239 469	2 755 734 364
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.	2 006 316	Не применялся	Не применялся
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251	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	29 837 006	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.	2 794 062 250	2 367 849 364
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.	2 006 316	1 700 268
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251	1 031 569
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.*	29 837 006	29 837 006
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 827 122 823	2 400 418 207

* 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 10 декабря 2017г. 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.	2 794 062 250	2 367 849 364
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.	2 006 316	1 700 268
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	1 217 251	1 031 569
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.*	29 837 006	29 837 006
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 827 122 823	2 400 418 207

* 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.



«10» декабря 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 2017 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2016 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, 2017 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.izukvruki.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 Мособлупрполиграфиздата, 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**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066
125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106
Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

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.srorao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества 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**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

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 - Заведующий сектором московских продаж
 Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-
 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.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан Лещику
(фамилия, имя, отчество)
Андрею Митайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБОУ ВПО
(наименование)
«Московский государственный
образовательный, научный и культурно-просветительский, научно-исследовательский университет «Первомайский»
строительный университет
 по прозрачке «Оценки стоимости
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лещику
(фамилия, имя, отчество)
Андрея Митайловича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

(Подпись)
 О. Москвов



Город Москва год 2012
 Директор (директор)

Диплом является государственными документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистративный номер Р-333/12

Табль. МПР, Москва, 2012. А4

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
МАТЕРИАЛА**

продажа земель | Купить коммерч... | Продается коммерч... | Купить коммерч... | Купить торговлю... | ZDANIE.INFO - И... | ZDANIE.INFO - П... |

Надежный | <https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/163695155/>

Сервисы | Рекомендуемые узлы | Интернет-магазин

коммерческая земля

Московская область, Дмитровский район, Габовское с/пос, пос. Совхоза Останкино, ул. Дорожная [Показать на карте](#)

Рогачевское шоссе 21,0 км. до МКАД
Дмитровское шоссе 21,0 км. до МКАД

20 000 000 руб.
666 667 руб. за сот

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Об объекте

Площадь: 30 сот
Категория земли: земли поселений
Вид разрешенного использования: торговые центры
Инвестпроект: есть
Обременение: нет
Электричество: на участке (мощность 100 кВт)
Газ: по границе участка
Канализация: по границе участка (центральная, объем 15 м³/сутки)
Водоснабжение: по границе участка (центральное, объем 15 м³/сутки)
Подъездные пути: асфальтированная дорога

Эксклюзив!!! ОТ СОБСТВЕННИКА. Предлагаю Коммерческую землю, расположена по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/пос Габовское, село Озеречье, 21 км от МКАД. Подъезд к участку с автодороги Лобня-Рогачево.
Общая площадь участка 3000 кв.м. +/- 38кв.м. Это предложение с готовым !!! полным пакетом документации, в том числе разрешительной на строительство Торгового центра и Культурно-развлекательного центра. Получены ТУ на присоединение к инженерным коммуникациям. Категория земель: земли населенных пунктов. Рядом 3 шоссе: Рогачевское, Дмитровское и Ленинградское, скоростное М-11, идеальный асфальтированный подъезд к участку. Коммуникации: Газ магистральный, Электричество, Водопровод и Канализация (подробности при показе или звонке).
Площадь участка имеет спокойный рельеф и свободна от насаждений. Площадь застройки по проекту 1550 м. Рядом находится малоэтажная жилая застройка. Очень развита инфраструктура городского поселения. У ТЦ предусмотрена парковка на 20 автомашин (м.б. увеличена). Пешком до автобусной остановки до г. Лобня и соседних населенных пунктов с/пос. Останкино, Рыбаки, Агафониха, Глазово и др.
ЗУ в Собственности, без обременений. Минимум вложений при максимуме результата. Звоните для уточнения деталей и просмотра ЭТОГО предложения. Показ оперативный в удобное время для Вас.

 **Наталья Полякова** PRD
СтройИнж Недвижимость
+7 926 236-32-36, +7 925 086-84-34
Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




РЕКЛАМА
Бизнес-центр в Перово!
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж.
Тел: (903) 106-97-05

РЕКЛАМА
Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2!
Тел: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Вульфовка. От 7,5 миллиона рублей.
Тел: (495) 646-10-07

RU | 10:52 | 29.11.2017

продажа земель | Купить коммерч... | Продается коммерч... | Купить коммерч... | Купить торговлю... | ZDANIE.INFO - И... | ZDANIE.INFO - П... |

Надежный | <https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/163695155/>

Сервисы | Рекомендуемые узлы | Интернет-магазин

коммерческая земля 20 000 000 руб. [Наталья Полякова](#)

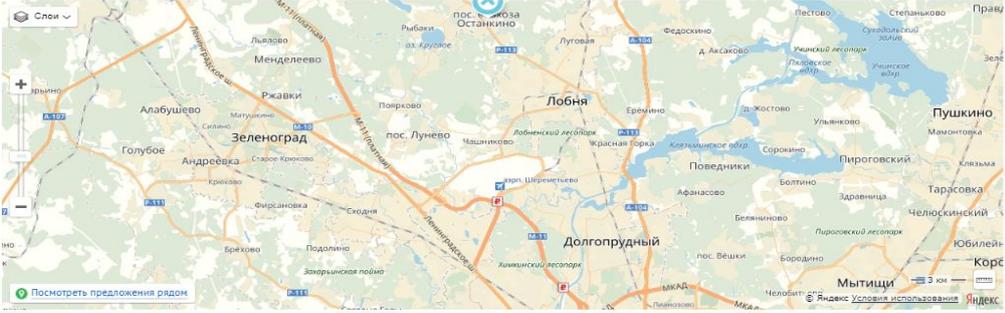
[Об объекте](#) [На карте](#) [Показать телефон](#)

документации, в том числе разрешительной на строительство Торгового центра и Культурно-развлекательного центра. Получены ТУ на присоединение к инженерным коммуникациям. Категория земель: земли населенных пунктов. Рядом 3 шоссе: Рогачевское, Дмитровское и Ленинградское, скоростное М-11, идеальный асфальтированный подъезд к участку. Коммуникации: Газ магистральный, Электричество, Водопровод и Канализация (подробности при показе или звонке).
Площадь участка имеет спокойный рельеф и свободна от насаждений. Площадь застройки по проекту 1550 м. Рядом находится малоэтажная жилая застройка. Очень развита инфраструктура городского поселения. У ТЦ предусмотрена парковка на 20 автомашин (м.б. увеличена). Пешком до автобусной остановки до г. Лобня и соседних населенных пунктов с/пос. Останкино, Рыбаки, Агафониха, Глазово и др.
ЗУ в Собственности, без обременений. Минимум вложений при максимуме результата. Звоните для уточнения деталей и просмотра ЭТОГО предложения. Показ оперативный в удобное время для Вас.

 **Наталья Полякова** PRD
СтройИнж Недвижимость
+7 926 236-32-36, +7 925 086-84-34
Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

[КАРТА](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



Поделиться в [В](#) [g](#) [f](#) [t](#)

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/163695155/>

продажа x Купить ко... x Продается x Продажа x Продается x Купить ко... x Купить то... x Z ZDANIEIN x Z ZDANIEIN x

Надежный | <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/164260390/>

Сервисы | Рекомендуемые усл... | Интернет-магазин

ХОЧУ новый офис | ХОЧУ на море

Недвижимость в Люберцах > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Люберцах

Изменить условия | Подписаться на похиже

коммерческая земля
Московская область, Люберецкий район, Люберцы
 Показать на карте
 Новорязанское шоссе 4,0 км. до МКАД

35 000 000 руб.
 43 750 000 руб. за га

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Об объекте
 Площадь: 0,8 га
 Категория земли: земли поселений
 Вид разрешенного использования: торговые центры
 Обременение: нет
 Подъездные пути: асфальтированная дорога

Предлагается на продажу Земельный участок 0,8 Га, кадастровый 50:22:004050140, Перевя линия Новорязанского шоссе в сторону области, расстояние от МКАД 4 км, категория - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения Торгового комплекса, участок имеет правильную прямоугольную форму, размеры 130м*42м, рельеф местности - ровный, в непосредственном окружении расположены известные торговые центры: ТЦ МЕГА, METRO Cash and Carry, Castorama, Outlet Village Белая Дача и др. ГПЗУ утвержден в 2016г. Подготовлена проектная документация для строительства Торгового центра площадью 6 000 м2. Участок выгодно расположен у точки пересечения двух оживленных магистралей и идеально подходит для размещения Торгового центра. При необходимости, возможно расширение площади участка за счет смежных территорий. [Ищите <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/164260390/>](https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/164260390/)

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 387 803 Р
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

NOVA PRO
 +7 963 606-5

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя
 Email
 Номер телефона

Просмотров: всего 33, за сегодня 1 | Платное | 27 ноя, 10:18

ЦЕНА ID 216435

Реклама: Собств. retail в ТЦ у метро. Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. ТЦ Зелёный М. Бульвар. От 7,5 миллионов рублей. Тел: (495) 646-10-07

Реклама: Торговые помещения - лучшая цена! Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2. Тел: (495) 646-10-07

Реклама: Бизнес-центр в Перово! Коммерческие помещения в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв.м. Старт продаж. Тел: (495) 100-87-05

RU 10:57 29.11.2017

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/164260390/>

ско... x Пол... x СЕБ... x Гра... x Пол... x Пр... x Куп... x Спр... x Пр... x Я Пр... x НЗ Пр... x НЗ Пр... x Зем... x

Надежный | <https://zдание.moscow/prodazha/zemelnyy-uchastok-shchelkovskoe-shosse/652>

Сервисы | Рекомендуемые усл... | Интернет-магазин

АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ «НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ»
 Почта: z@zдание77.ru
 +7 (495) 675-53-58

ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | СТАТЬИ | О КОМПАНИИ

Продажа недорогого производственного комплекса на юго-востоке Московской

Продажа участка с ГПЗУ под ТЦ или МФК в Щелковском районе

№ 652 ПРОДАЖА | Добавить в избранное

Тип недвижимости	Земельный участок
Расположение	Щелковское шоссе
Площадь участка	114 сот.
Цена	75 млн.руб.

Продажа земельного участка в Щелковском районе Московской области. Категория земель: земли населенных пунктов. Интересная локация - недалеко от Щелковского шоссе (20 км. от МКАД) и реки Клязьма. Упомянутая площадь: 1,14 Га. Данный участок ранее планировался под строительство жилого комплекса, но ввиду близости других ЖК собственником было принято решение получить ГПЗУ на объекты строительства от многофункционального комплекса (МФК) до ТЦ, ТРЦ или промышленного предприятия. Характеристики и отличительные особенности земельного участка: правильная форма; получены все технические условия (ТУ), из них частично: электроснабжение, теплоснабжение уже на участке; участок выровнен, огорожен бетонным забором и полностью готов к началу строительства; на участке размещены ангары и бытовки, участок расположен в треугольнике дорог. Прямая видимость с Щелковского шоссе; растущий трафик самого поселения и прилегающих населенных пунктов. Полученные ТУ: ТУ на водоснабжение и канализацию; ТУ на электроснабжение; ТУ на теплоснабжение; ТУ на ливне-стоки; ТУ на телефонизацию; ТУ на радиоразвязку; ГПЗУ от октября 2015 г. Принадлежит на праве собственности, свидетельство от 05 марта 2014 года. Все дополнительные документы предоставляются по запросу. Цена продажи: 75 000 000 рублей.

Брокер по объекту: Николай
 Тел: 8-910-418-82-02

Скачать презентацию

Задать вопросы по объекту

Похожие объекты:

RU 12:53 29.11.2017

<https://zдание.moscow/prodazha/zemelnyy-uchastok-shchelkovskoe-shosse/652>

продажа крупных торго... Площадь от 5000 кв. м. x Продажа магазина, 9942 м² x Продажа помещения с...

ipk-strategiya.ru/object/2010904

Сервисы Рекомендуемые услуги Интернет-магазин

Коммерческая недвижимость в Московской области → Продажа торговой недвижимости →

Скачать в PDF Пожаловаться

ПРОДАЖА Обновлено 5.12.2017, 5:11, ID: 2010904

Продажа магазина, 9942 м², Западная улица с11

Площадь: 9942 м²
 Цена продажи: 1 331 283 282 руб.
 Цена: 133 905 руб./м²

Западная улица, с11, Новоивановское, Московская область



Описание объекта

Вашему вниманию предлагается на продажу торговый центр Сквер, расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, ул. Западная, д. 11. ТЦ Сквер функционирует с января 2014 г., располагается в 20 минутах езды от станции метро Кутузовская, 600 м от МКАД по Минскому шоссе. На половину заполнен арендаторами. Якорные арендаторы - супермаркет Азбука Вкуса, Ве Concept и другие. Земельный участок 3 800 кв.м - в собственности. Коммерческие условия Общая площадь - 9 942 кв.м. Стоимость - 25 000 000 \$ Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового центра в р.п.Новоивановское на ул.Западной, д.11. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь:

Написать представителю

ИПК "Стратегия"
 контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные
 +7 (499) 110-23-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Компания

"Стратегия"

СТРАТЕГИЯ
 ИНВЕСТИЦИОННО - ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

RU 14:50 05.12.2017

<http://ipk-strategiya.ru/object/2010904>

Пробки в Москве — Ян... продажа здания ТЦ "СК... МКАД 78 км. стр. 14 - 1... Продажа коммерческо...

Надежный | <https://strategiya-invest.ru/object/6752/>

главная / коммерческая недвижимость / продажа /



НАЖМИТЕ НА ИЗОБРАЖЕНИЕ, ЧТОБЫ ИЗМЕНИТЬ ЕГО РАЗМЕР



МКАД 78 км. стр. 14 - 15900 кв.м. / Продажа торгового центра "Dexter"

Город: Москва
 Регион: Москва
 Район: Дмитровский
 Площадь: 15 900 кв.м.
 Стоимость: **1 600 000 000 Rub**
 Тип: Торговые центры / Продажа

Документ в формате PDF

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ Поделиться:

Описание Детали

Вашему вниманию предлагается на продажу отдельно стоящее здание, действующий торговый центр, расположенный по адресу: МКАД 78-й км. стр.14.

ТЦ "Dexter" отдельно стоящее здание, городские коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция с подогревом, система пожаротушения. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.
 10 пассажирских и грузовых лифтов, 2 эскалатора. Земельный участок - 16 000 кв.м в аренде на 25 лет до 2034г. Гостевая парковка - 400 мест. Электрическая мощность - 1150 кВт. Высота потолков - 4,2 м.

Коммерческие условия:
 Общая площадь - 15 900 кв.м.
 Общая стоимость - 1 600 000 000 руб.

Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового центра "Dexter".

Показать все

Декстер.pdf

RU 10:08 06.12.2017

<https://strategiya-invest.ru/object/6752/>

Надежный | <https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/147595292/>

Сервисы | Рекомендуемые узлы | Интернет-магазин

Московская область, Жуковский городской округ, Жуковский, ул. Гагарина, 60 [Показать на карте](#)

Вам сюда: 30 мин. на машине
Новорязанское шоссе 20,0 км до МКАД

75 000 – 1 000 000 руб. в месяц
30 000 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Тип помещения:	помещение в торговом комплексе
Площадь:	30 – 400 м²
Этаж:	1 из 2
Высота потолков:	3,30 м
Специализация помещения:	кафе/ресторан, магазин, общепит
Состояние:	под чистовую отделку
Майба:	нет
Вход:	общий с улицей
Витринные окна:	есть

О здании

Тип здания:	торговый центр
Масштаб комплекса:	околоуличный
Класс:	A
Общая площадь:	27 000 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Управляющая компания:	РДБК-групп
Лифты:	2
Транспорт:	2
Эскалаторы:	2
Дни работы:	ежедневно
Арендаторы:	Карусель (6 300 кв.м.), МТС, Доктор Столетов, ИОН, Супермаркет детских товаров Детский мир (1 300 кв.м.), 4 лавы, Химчистка Леда, Ваше золото и др.

Торговые площади в аренду ТЦ Самолет г. Жуковского, ул. Гагарина д. 60 А пересечение ул Гагарина и Татарская. Общая площадь комплекса - 17 000 кв.м. 1,2 этажи площадью от 30 до 400 кв.м., под торговлю (одежда, обувь, услуги, общепит) в т.ч. в зоне Фасовата. Арендная ставка - от 2 500 до 4000 руб за 1 кв.м/мес/кв. Средн арендаторов - Доктор Столетов, 4 лавы, мтс, теле 2, химчистка леда, дом быта ру. Выездные операторы: гипермаркет Карусель, супермаркет детских товаров Детский мир. Подробная презентация по запросу. Комплекс открыт!

ID: 806786 [ID](#) [PRO](#)
+7 903 798-4 [ID](#)



РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бульварная. От 7.5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
ТЦ Зелёный м. Бульварная
Аренда торговых площадей 25-1200 кв.м. в новом ТЦ у метро. Скидка на 1-й мес 50%. Оплата в рассрочку! Тел.: (495) 212-07-67

РЕКЛАМА
Бизнес-центр в Парово!
Коммерческая площадь в новом БЦ Южная "В" на ш. Витязевское От 33 до 150 кв.м. Старт продаж! Тел.: (903) 106-67-05

Проектная декларация на рекламируемом сайте

RU [ID](#) 10:51 30.11.2017

<https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/147595292/>

Надежный | <https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/163975607/>

Сервисы | Рекомендуемые узлы | Интернет-магазин

Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, просп. Красной Армии, 171 [Показать на карте](#)

1 632 000 руб. в месяц
24 000 руб. за м² в год, для агента 50%

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Тип помещения:	street retail
Площадь:	816 м²
Этаж:	1 из 4
Специализация помещения:	торговая площадь
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	отдельный с улицы

О здании

Тип здания:	торговый центр
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Сдам помещение 816 м2. г. Сергиев Посад. Якорный арендатор супермаркет МАГНИТ. Торговая площадь расположена на центральной улице города, большой автомобильный и пешеходный трафик. Парковка. Рядом остановка общественного. В здании расположено 2 торговые галереи, гостиница, ресторан и офисные помещения. Рассмотрим различный вид бизнеса.

[A](#) Vizo Club [PRO](#)
+7 901 787-60 [ID](#)



РЕКЛАМА
Детский ТРЦ Бейбистор
ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды! 50%. Ремонт в подарок! Тел.: (495) 215-05-42

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений! Тел.: (495) 646-10-07

Проектная декларация на рекламируемом сайте

RU [ID](#) 11:12 30.11.2017

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/163975607/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

ПРАВИТЕЛЬСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

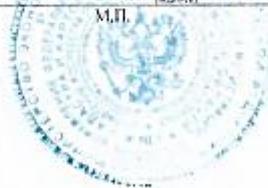
Данные	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
10.11.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	50:31:0000000:18255
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 314:092-2459
Адрес:	Московская область, городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
Площадь, м²:	32835,0
Назначение:	Нежилое здание
Целевое назначение:	торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Срок ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Срок завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	1698995688,23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:66, 50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898
Есть ли разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных долей - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арбитражный бизнес 21" по адресу: г.Чехов, ул.Мухоморова, Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"
Специальный специалист-эксперт	М.П. Черныш А. А.

М.П.



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

Земле		код объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
10.11.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		50:31:0000000:18255	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 от 09.11.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи между ООО "Фараон" и АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" от 12.09.2017 №ИЕД-0116/17		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Аренда, Помещение № 118, 119, общей площадью 30, 3 кв. м, расположенные на втором этаже Торгового центра		
дата государственной регистрации:	14.10.2014		
номер государственной регистрации:	50-50-31/048/2014-095		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.10.2014 по 14.10.2017		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Бурягина Любовь Евгеньевна		
основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 08.06.2014 №22/14, дата регистрации 14.10.2014, №50-50-31/048/2014-095		
4.1.2. вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	16.10.2014		
номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159		
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.10.2014 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.04.2014 №48/14, дата регистрации 16.10.2014, №50-50-31/50/2014-159		
ДАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Четвергов А. А.	



Этап		(для объектов недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.11.2017			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
4.1.3.	вид:	Аренда, Помещение № 245, 244, расположенные на 4-м этаже Торгового центра, общей площадью 71, 4 кв. м, расчетной площадью 71, 4 кв.м	
	дата государственной регистрации:	17.10.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/049/2014-326	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.10.2014 по 17.10.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Стройм бизнес", ИНН: 5048032708	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.08.2014 №21/14, дата регистрации 17.10.2014, №50-50-31/049/2014-326	
4.1.4	вид:	Аренда, Помещение №16, расположенное на 1 этаже Торгового центра общей площадью 77, 10 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	20.10.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/052/2014-673	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.10.2014 по 31.01.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Романова Юлия Александровна	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.07.2014 №16/14, дата регистрации 20.10.2014, №50-50-31/052/2014-673; Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды Помещения № 16/14 от 20 июля 2014 года от 01.03.2017 №6, дата регистрации 27.10.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-30	
4.1.5.	вид:	Аренда, Помещение №11, расположенное на 1 этаже Торгового центра, площадью 66 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	26.11.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.11.2014 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 24.06.2014 №14/14, дата регистрации 26.11.2014, №50-50-31/056/2014-304	
Главный специалист-эксперт		Чертков А. А.	
М.П.		М.П.	



Заголовок		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
10.11.2017		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
4.1.6.	вид:	Аренда, Помещение, расположено по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, состоит из: - Этаж 1, помещение № 35, 36, 41-49, 55-56, 67-82, площадь 1889, 2 кв.м	
	дата государственной регистрации:	22.06.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2012 по 28.02.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 17.04.2012, дата регистрации 22.06.2012, №50-50-99/047/2012-128		
4.1.7.	вид:	Аренда, Помещение №113 расположенное на 2 этаже Торгового центра, общей площадью 83, 50 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	01.12.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2014-138	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2014 на 3 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Манистр 2006", ИНН: 7743581118	
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №31/14 от 19.06.2014, дата регистрации 01.12.2014, №50-50-31/058/2014-138		
4.1.8.	вид:	Аренда, нежилое помещение №4 площадью 59, 7 кв.м, расположенное на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:000000:18255,	
	дата государственной регистрации:	19.12.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2014 по 19.12.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Юнвентур", ИНН: 7715711069	
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.07.2014 №68/14, дата регистрации 19.12.2014, №50-50-31/039/2014-053		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Щеверин А. А.	
		М.П.	

Здание		(тип объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
16.11.2017		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255
4.1.9.	вид:	Аренда, Помещение №10 общей площадью 21, 4 кв.м, расположенное на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255
	дата государственной регистрации:	31.08.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/003/2015-7235/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2015 по 31.08.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЕКА", ИНН: 5029150488
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 08.06.2014 №28/14, дата регистрации 31.08.2015, №50-50/031-50/031/003/2015-7235/1
4.1.10.	вид:	Аренда, помещение № 259 площадью 160, 1 кв.м, помещение №257 площадью 62, 4 кв.м на 4 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К
	дата государственной регистрации:	02.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.10.2015 сроком на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.04.2015 №73/15, дата регистрации 02.10.2015, №50-50/031-50/031/001/2015-7894/1; Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г. от 24.05.2016 №2, дата регистрации 11.11.2016, №50-50/001-50/027/011/2016-4479/1
4.1.11.	вид:	Аренда, Помещения №№24, 25, 26, общей площадью 153, 9 кв.м.
	дата государственной регистрации:	24.03.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-078/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 на срок 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 21.07.2014 №19/14, дата регистрации 24.03.2016, №50-50/031-50/031/001/2016-098/1
Личный специалист-эксперт		Четверик А. А.
		М.П.

Здание		(наименование объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
№ 11.2017		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255
4.1.12.	вид:	Аренда. Помещение общей площадью 276, 1 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31-019/2011-084
	дата государственной регистрации:	19.10.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.10.2011 сроком на 14 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66 от 08.09.2011, дата регистрации 19.10.2011, №50-50-31/046/2011-024; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-4812/1	
4.1.13.	вид:	Аренда. Помещение общей площадью 198, 5 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31-019/2011-084
	дата государственной регистрации:	19.10.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.10.2011 сроком на 14 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67 от 08.09.2011, дата регистрации 19.10.2011, №50-50-31/046/2011-068; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-4818/1	
4.1.14.	вид:	Аренда. Помещения 127-129 общей площадью 282, 8 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084
	дата государственной регистрации:	23.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-31/052/2011-184
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.11.2011 сроком на 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Медный Континент", ИНН: 7708663960
основание государственной регистрации:	Основной договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 28.06.2011 №605, дата регистрации 23.11.2011, №50-50-31/052/2011-184	
Специальный специалист-эксперт		Чекерин А. А.
		М.П.

Здание		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
16.11.2017			
Кадастровый номер:	50:31:0090000:18255		
4.1.15.	вид:	Аренда нежилого помещения площадью 42,5 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	17.06.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.05.2013 по 11.04.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.с-1", ИНН: 7714844316	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года от 01.07.2015, дата регистрации 17.06.2016, №50-50/027-50/031/005/2016-6286/3, Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2013 №71/13, дата регистрации 08.05.2013, №50-50-31/028/2013-140	
4.1.16.	вид:	Аренда. Нежилое помещение общей площадью 387,0 кв.м., расположено на 3 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Масловская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	13.02.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31-004/2012-088	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2012 сроком на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392; Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пунто", ИНН: 7708135209	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 13.07.2011 №40, дата регистрации 13.02.2012, №50-50-31/004/2012-088	
4.1.17.	вид:	Аренда. Нежилые помещения (№102, 103, 105, 106, 108) общей площадью 275,3 кв.м., расположены на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	15.02.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31-004/2012-347	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.05.2017 по 30.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Альвар и Ко", ИНН: 7729265128	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 12.07.2011 №64, дата регистрации 14.02.2012, №50-50-31/004/2012-347	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Четверик А. А.	
		М.П.	

Данные		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
19.11.2017		Всего листов выписки: _____	
Кад. листовой номер:		50:31:0000000:18255	
4.1.18.	вид:	Аренда, Помещение № 111, площадью 110,0 кв. м, расположенное на 2-м этаже, Здание: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, с.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255	
	дата государственной регистрации:	05.10.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2014 по 31.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Андрянов Валент Владимирович	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №12/14 от 01.11.2014, дата регистрации 05.10.2016, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-6; Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.08.2015, дата регистрации 15.02.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-5; Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.01.2017, дата регистрации 15.02.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-7	
4.1.19.	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, с.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Нежилое помещение на 1-ом этаже, площадью 1889, 2 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	30.03.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.03.2012 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 23.01.2012 №01-6/747, дата регистрации 30.03.2012, №50-50-31/013/2012-177	
4.1.20.	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, с.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Нежилое помещение площадью 114, 8 кв.м, расположенное на 2 этаже в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	11.05.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.05.2012 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "ПВОО Регион 14", ИНН: 7715840956	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58, дата регистрации 11.05.2012, №50-50-31/022/2012-355; Договор аренды жилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58	

Специальный специалист-эксперт

Иванов Александр Александрович

Иванов А. А.

подпись



Этап		№ и объект недвижимости
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
№.11.2017		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255
вид:		Аренда. Нежилое помещение №1 общей площадью 2042 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31:019/2011-084
дата государственной регистрации:		15.05.2012
номер государственной регистрации:		50-50-31/057/2011-119
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.05.2012 на 7 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Эльдorado", ИНН: 771,5641735
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20; Соглашение об уступке прав и обязанностей (переналие) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20, дата регистрации 14.12.2011, №50-50-31/057/2011-119; Соглашение об уступке прав и обязанностей (переналие) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012, дата регистрации 15.05.2012, №50-50-31/023/2012-264
вид:		Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кзд.№ 50:31:0000000:18255, Нежилое помещение № 256, расположенное на 4 этаже, площадью 16, 2 кв.м в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К
дата государственной регистрации:		31.01.2017
номер государственной регистрации:		50:31:0000000:18255-50/031/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.12.2016 по 01.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Мейенвитц Алексей Андреевич
основание государственной регистрации:		Долгосрочный договор аренды помещения от 01.12.2016 №53/16, выданный орган: -, дата регистрации 31.01.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-1
вид:		Аренда
дата государственной регистрации:		13.02.2017
номер государственной регистрации:		50:31:0000000:18255-50/031/2017-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 13.02.2017 на срок 5 (пять) лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Мистер Сумки", ИНН: 5047095014
основание государственной регистрации:		Долгосрочный договор аренды помещения №39/16 от 12.09.2016, выданный орган: -, дата регистрации 13.02.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-3
ПРАВЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Четверих А. А.

Здание	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
№ <u>11.2017</u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
4.1.24.	<p>вид: Аренда, Помещение площадью 26,7 кв.м. на 1 этаже Здания: торгова-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084</p> <p>дата государственной регистрации: 24.10.2012</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/059/2012-364</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 01.10.2012 сроком на 10 лет.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Цибисова Наталья Александровна</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 01.10.2012 №17/12, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-31/059/2012-364</p>
4.1.25.	<p>вид: Аренда, Помещение площадью 383,6 кв.м. в Здании: торгова-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084</p> <p>дата государственной регистрации: 13.11.2012</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/064/2012-110</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.11.2012 на 5 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 20.08.2012 №70, дата регистрации 13.11.2012, №50-50-31/064/2012-110</p>
4.1.26.	<p>вид: Аренда, помещение с кадастровым номером 50:31:0000000:40560 площадью 102,3 кв.м, расположенное на 4 этаже торгового центра с кадастровым номером 50:31:0000000:18255</p> <p>дата государственной регистрации: 05.09.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-23</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.09.2017 на срок 3 года</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общества с ограниченной ответственностью "Кавано", ИНН: 9717051044</p> <p>основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения от 27.01.2017 №5/17, дата регистрации 05.09.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-22</p>
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: right;">Четверик А. А.</p>	



Катание		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
18.11.2017		Всего листов выписки:	
Кadaстровый номер:		50:31:0000000:18255	
4.1.30.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.08.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-134	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 сроком на 5 лет	
4.1.31.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 08.06.2011 №8, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-134	
4.1.31.	вид:	Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.9б, влд.№ 50:31:0000000:18255, 3 Нежилые помещения общей площадью 241,48 кв.м. в здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м., инв.№ 314/092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	25.10.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/054/2013-133	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.10.2013 на 7 лет	
4.1.32.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КосмоСити", ИНН: 7707744960	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.09.2013 №51/13, дата регистрации 25.10.2013, №50-50-31/054/2013-133	
4.1.32.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.10.2013 сроком на 5 лет	
4.1.32.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044	
	основание государственной регистрации:	Передачный акт Закрытого акционерного общества "Фарон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фарон" от 30.04.2013; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №81 от 08.08.2011, дата регистрации 28.10.2013, №50-50-31/058/2013-367	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Четверик А. А.	



Здание		(наименование)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
10.11.2017		Всего листов выписки:	
Кадстровый номер:		50:31:0000000:18255	
4.1.33	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.12.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.12.2013 на 5 лет	
4.1.34	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРМ", ИНН: 7702764909	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №59/13 от 20.09.2013, дата регистрации 30.12.2013, №50-50-31/070/2013-211	
	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.98, квл.№ 50:31:0000000:18255, 3 Нежилое помещение №33, расположенное на 1этаже, площадью 46 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	31.12.2013	
4.1.34	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНА", ИНН: 7726739228	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 28.06.2013 №10/13, дата регистрации 31.12.2013, №50-50-31/070/2013-232; Соглашение об уступке прав и обязанностей (переходе стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г. от 01.03.2016, дата регистрации 21.09.2016, №50-50.031-50/027/011/2016-3115/1	
Сведения в наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Четверик А. А.	
		М.П.	

Здание		№ 1		№ 1	
Лист №		Раздела 2		Всего листов раздела 2: _____	
18.11.2017				Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255			
4.1.27.	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Помещение на 1 этаже общей площадью 66 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К			
	дата государственной регистрации:	19.12.2012			
	номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2012 на 3 года			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318			
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №14, дата регистрации 19.12.2012, №50-50-31/071/2012-344			
4.1.28.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление			
	дата государственной регистрации:	09.11.2017			
	номер государственной регистрации:	50:31:000000:18255-50/001/2017-34			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778			
	основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016			
4.1.29.	вид:	Аренда			
	дата государственной регистрации:	30.08.2013			
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федосеева Ольга Станиславовна			
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 02.05.2013 №54/13, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-133			
ЗНАЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		М.П.		Четверин А. А.	



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

Здание			
<small>(вид с воздуха/снимок аэрофото)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов: _____
16.11.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		50:31:0010000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Четверик А. А.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр

вид назначения 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.

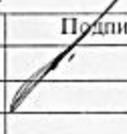
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	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			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	жироуловитель	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	насосная	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	7429,9	4,00	Σ 6435,3 Σ 5081,9
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 №RU50509000-004 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

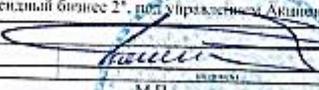
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Классификация	
<small>тип объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
16.11.2017	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4116
Адрес:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
Площадь, м²:	54,0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	здание трансформаторной подстанции
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Срок ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Срок завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	320220,54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:129
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32058
Сведения разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют
Исручитель выписки:	Владелица инвестиционного ресурса - Зарплатный и ссавой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением АО Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	 Четверик А. А.
М.П.	

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

Датум		Дата объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
10.11.2017			
Кадастровый номер:		50:31:000000:14918	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:31:000000:14918-50:001/2017-3 от 09.11.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи между ООО "Фараон" и АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗИИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" от 12.09.2017 №НЕД-0116/17		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	09.11.2017		
номер государственной регистрации:	50:31:000000:14918-50:001/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2021		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778		
основание государственной регистрации:	Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Петренко А. А.	
М.П.		М.П.	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Этап:

(на объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
13.11.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадатровый номер:		50:31:0000000:14918	

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

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.

Меттерик А. А.

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, осуществляющих выдачу разрешения 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

(полный 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 разрешения на строительство)

« 16 » июня 2009 г.



А.М. Аверьянов

(расшифровка подписи)



УВЕЩЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
10.14.2017			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4131		
Адрес:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Условная характеристика (для сооружения):	Протяженность	345	м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	газопровод		
Назначение:	Газопровод-ввод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Был введен в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Был завершено строительство:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	225557,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Статус разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Дополнительные отметки:	Протяженность газопровода-паса составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка прохода в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 60 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженность: 345,15 м		
Ключевая выписка:	Владения инвестиционных пасов - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"		

Специалист-эксперт:  Чerderek A. A.

М.П.

Раздел 2

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

Созрушение	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
09.11.2017	Всего разделов: _____
Единственный номер:	50:31:0040412:232
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дене владельцев инвестиционных паев.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обшир долевой собственности, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 от 09.11.2017
Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи между ООО "Фараон" и АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЭПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" от 12.09.2017 №НЕД-0116/17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	09.11.2017
номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Практика доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт	Чусовский А. А.
	М.П.

Раздел 4

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

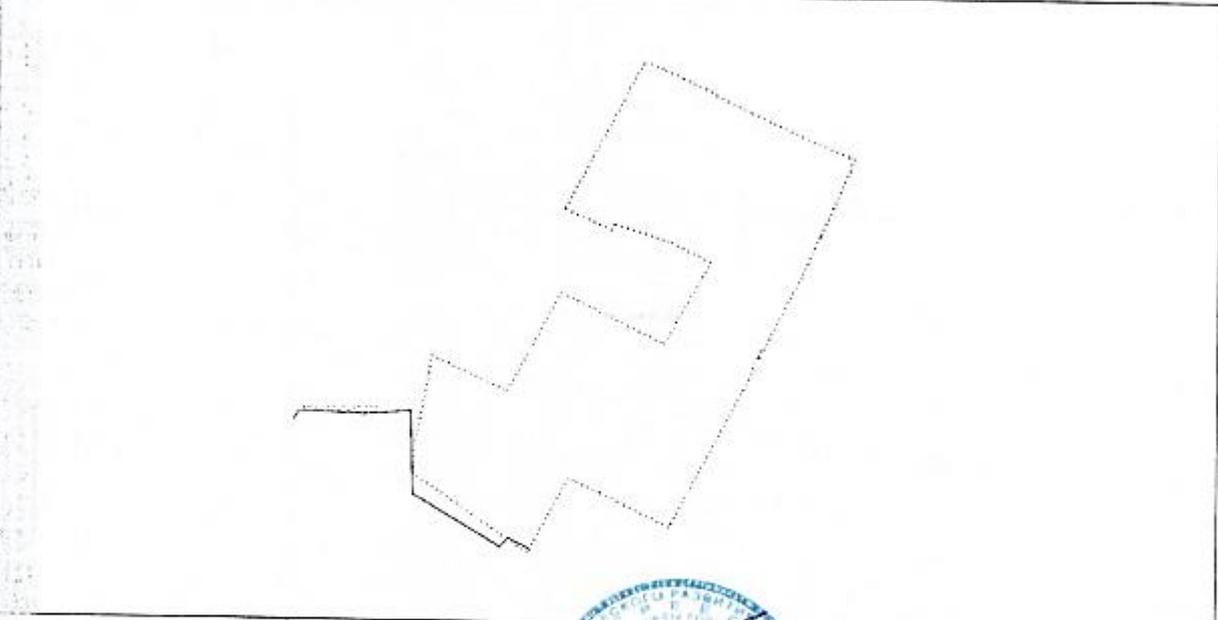
Строительство

Лист № _____ Раздела **4** Всего листов раздела **4**: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

№: **11.2017**

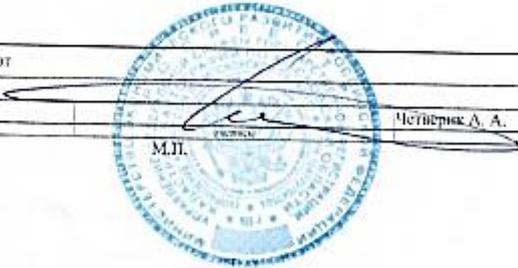
Кадастровый номер: **50:31:0040412:232**

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



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ЗАВИСЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись специалиста-эксперта)


 М.П. _____

Четвериков Д. А.
(подпись)

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, осуществляющих 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	п.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 » июня 2009 г.



А.М. Аверьянов

(расшифровка подписи)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

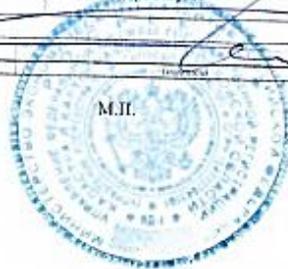
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Выпуск №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
№ 11.2017			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007		
Дата присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, ул. Московская, строение 96		
Площадь:	9047 +/- 7 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	26208978,06		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Свидетельство разрешенного использования:	под размещение торгового центра		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют		
Производитель выписки:	Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"		
Специальный специалист-эксперт	Петверид, А. А.		



Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
10.11.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:31:0040402:66</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных именных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 от 09.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи между ООО "Фараон" и АО "Сбербанк Управление Активами" ДУ ЭПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" от 12.09.2017 №НЕД-0116/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	09.11.2017
номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 30.09.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Специальный специалист-эксперт <u>Четверик А.А.</u>	



Раздел 3

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

Земельный участок _____

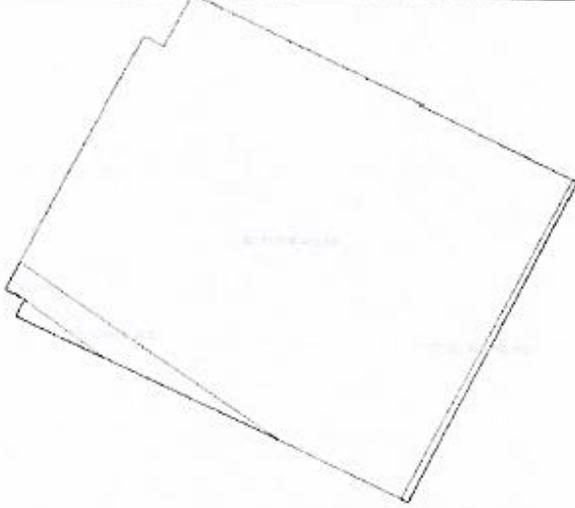
лист объекта недвижимости

Лист № _____ Раздела Д _____ Всего листов раздела Д: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

№ 11.2017

Кadaстровый номер: _____ 50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

Специальный специалист-эксперт _____ Метровик А. А. _____

М.П.

Арендатор	Площадь
Сандалов Сергей Николаевич	8,5
Связной Логистика ЗАО	66
СЕКА ООО	21,4
СИСТЕМА ООО	6
СОЛНЕЧНЫЕ БРИЛЛИАНТЫ ООО	10
Сорокин Андрей Игоревич	106,1
СПОРТМАСТЕР ООО	1192,2
СТИЛЬ ПЛЮС ООО	70,5
СТРОИМ БЛИННЫЕ ООО	71,4
Твердохлебов Денис Владимирович	25
ТВОЕ	114,8
ТОМАТУС ООО	30,9
ТРИУМФ ООО	358
Федоренко Алексей Витальевич	47,4
ФИЛОСОФИЯ МАССАЖА ООО	8,5
ФИТПРЕЙД	6
ФРАНТ ООО	30,9
Ханиф Амин Ахмед	8
Хачатурова Галина Борисовна	84,2
Холодная Любовь Ивановна	82,2
Холодная Любовь Ивановна	12
ЦЕПТЕР ИНТЕРНАЦИОНАЛЬ ООО	51
Цибисова Наталья Александровна	26,7
Чевтаев Андрей Александрович	18
Чевтаев Андрей Александрович	13
Четверов Сергей Николаевич	51,7
ЧЕХОВ ВИД ООО	66,8
ЧИСТЫЙ СОФТ ЦЕНТР ООО	106,8
ШАНС	28
Эльдорадо	1861,9
ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ ООО	228,6
	17294,33

СЧА	доха	срок лет	БАНК			УК			БАНК+УК за весь период
			mfee Банк 1%	надбавка Банк 1%	за весь период	mfee УК 1%	pfee УК 10%	за весь период	
3 000 000 000	20%	2	60 000 000	30 000 000	90 000 000	60 000 000	120 000 000	180 000 000	270 000 000
15 000 000 000	12%	3	450 000 000	150 000 000	600 000 000	450 000 000	540 000 000	990 000 000	1 590 000 000

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 177 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

