



ОТЧЕТ №ПИФ -1608019/4

**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	30
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
7.2.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости	37
7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона	37
7.3. Классификация торговой недвижимости	44
7.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона в 3 кв. 2018г.	46
7.5. Общие тенденции земельного рынка	53
7.6. Оценка ликвидности	71
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	73
8.1. Этапы проведения оценки	73
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	73
8.3. Подходы к оценке	77
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки	79
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	79
8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка	80
8.4.1.2. Определение затрат на замещение	89
8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя	95
8.4.1.4. Определение величины накопленного износа	96
8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода	97
8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	97
8.4.2.1. Методология сравнительного подхода	97
8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов для категорийных торгово-развлекательных комплексов	99
8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода	102
8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	109
8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	109
8.4.3.1. Методология доходного подхода	109
8.4.3.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	110
8.4.3.3. Выбор объектов - аналогов	113
8.4.3.4. Расчет общего коэффициента капитализации	119
8.4.3.5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	126
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	127
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	133
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	135
1. Нормативные документы	135
2. Справочная литература	135
3. Методическая литература	135
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	136
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	136
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	137
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	145
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	145
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	151
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО –ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	153



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

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:	Задание на оценку № 4 от 26 ноября 2018 г. к Договору № ПИФ-1608019 от 01 августа 2016 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2»		
Объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> 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. 		
Балансовая стоимость объектов оценки при наличии	н/д		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Итого объекты недвижимости, с учетом НДС (18%):		
Затратный подход, руб.	3 313 184 526		
Сравнительный подход, руб.	2 773 171 831		
Доходный подход, руб.	3 120 886 945		
Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки, руб., в т.ч.:	стоимость объекта, с НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%), руб.	стоимость объекта, без НДС, руб.
	2 983 755 542	450 501 139	2 533 254 403
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*	2 950 007 761	450 001 184	2 500 006 577
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*	2 037 999	310 881	1 727 118
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.	1 239 486	189 074	1 050 412

<p>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.**</p>	30 470 296	0	30 470 296
<p>Используемые стандарты оценки:</p>	<p>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 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328; 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 (МСОС); Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».</p>		
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. 2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку). 3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется. 		

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

* 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 28 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«10» декабря 2018г.

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 на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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.
Вид (определяемой) стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	10 декабря 2018 г.
Дата составления отчета	10 декабря 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на Объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Выписки из ЕГРН в кол-ве 4-х ед. от 07.12.2018г.(ТП), от 05.12.2018г. (сооружение); от 29.10.2018г. (здание ТЦ); от 07.09.2018г. (земельный участок)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.06.2009г. в кол-ве 2-х ед. Технический паспорт на здание по состоянию на 20.05.2011г.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения): Аренда, доверительное управление (объект 1), Доверительное управление (объекты 2, 3, 4)

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; <u>Полное наименование</u> – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Арендный бизнес 2»; <u>ОГРН</u> -102 773 900 75 70; <u>Дата присвоения ОГРН</u> – 22.07.2002 г.; <u>Место нахождения</u> – 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество</u>: Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт</u>: серия 45 06 №954095. <u>Выдан</u>: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Адрес регистрации</u>: 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Номер контактного телефона</u>: 495-640-65-05; <u>Электронная почта</u>: ACE@ciep.ru; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</u>: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». <u>Номер по реестру</u> 00484 от 29 октября 2014 г. <u>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486</u> от 29.10.2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</u>: <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</u>: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-084498/17, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 25 декабря 2017 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 6 лет (с 2012 г.) <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003994-1</u> от 28.02.2018г. <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН</u>: 28 ноября 2002 г. <u>ИНН</u>: 7702019460 <u>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: Страховой полис (Страховое акционерное общество «ВСК»): № 170D0B40R0038, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2019. Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей. Дата выдачи: 26.12.2017 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2 <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16-135 ФЗ</u> отсутствует аффилированность</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. 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).
12. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
13. 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.
14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
15. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

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 07.12.2018г.(ТП), от 05.12.2018г. (сооружение); от 29.10.2018г. (здание ТЦ); от 07.09.2018г. (земельный участок)
<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 № 4 от 26 ноября 2018 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 29.10.18г.
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
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 07.12.18г.
Текущее использование	Здание трансформаторной подстанции
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Объект недвижимости	Параметры
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 05.12.18г.
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 07.09.18г.
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.

Балансовая стоимость объектов оценки, в т.ч.:	Руб.
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 6 (подземных этажей -1), общая площадь 32835 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл.96	2 360 434 287
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	1 727 118
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.	1 050 412
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.	30 470 296

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

Общая площадь торгового центра - 32835 м², из которых 18061 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:

- Продовольственный супермаркет «Перекресток»
- Супермаркет бытовой техники и электроники «Эльдорадо»
- Единственный в городе 7-ми зальный кинотеатр «Матрица»
- Супермаркет детских товаров «Кораблик»
- Фуд-корт (Бургер Кинг, Крошка-картошка, БлинЛайн)
- Рестораны Планета Суши и IL Патио, Шоколадница
- Гипермаркет спортивных товаров «Спортмастер»
- Товары для дома «Уютterra»

Торговая галерея:

Adidas, Reebok, Л'Этуаль, Colin's, Incity, НОУ-ХАУ, Kari, Kari Kids, Адамас, Стильпарк, Алеф, Gloria Jeans, Ostin, OodJi, всего более 70 бутиков



ЭТАЖ 2

БЫТОВАЯ ТЕХНИКА, ЭЛЕКТРОНИКА
И УСЛУГИ СВЯЗИ

ДЕТСКИЕ ТОВАРЫ

ОБУВЬ И СУМКИ

ОДЕЖДА

ПОДАРКИ, АКСЕССУАРЫ, ХОББИ

СПОРТ И ОТДЫХ

ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА

**ЭТАЖ 3**

БЫТОВАЯ ТЕХНИКА, ЭЛЕКТРОНИКА
И УСЛУГИ СВЯЗИ

ОБУВЬ И СУМКИ

ОДЕЖДА



ЭТАЖ 4

- КНИГИ И ИГРЫ
- ОДЕЖДА
- ПРОЧЕЕ
- РАЗВЛЕЧЕНИЯ И РЕСТОРАНЫ
- СПОРТ И ОТДЫХ

**ЭТАЖ 5**

- УСЛУГИ

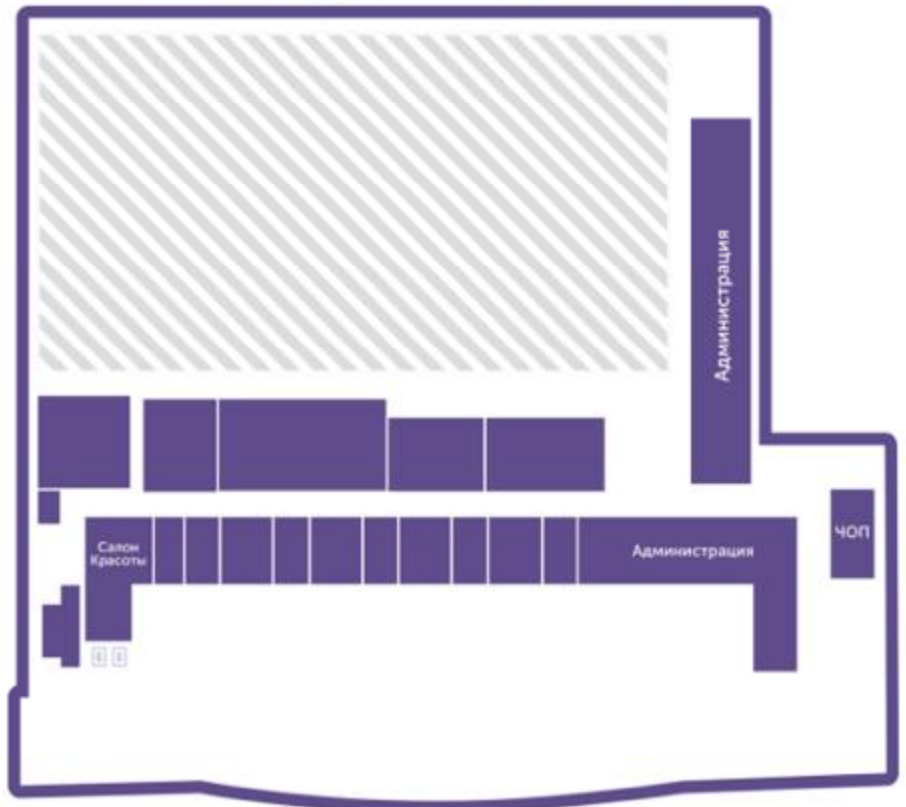




Фото 2. Лицевой фасад здания



Фото 3. Центральная входная группа с фасада здания



Фото 4. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 5. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 6. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 7. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 8. Общий вид здания ТП (фасад)



Фото 9. Общий вид здания ТП (фасад)



Фото 10. Общий вид здания ТП



Фото 11. Общий вид здания ТП

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 неустранимый физический износ.

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

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
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:

$$И_{физ} = \frac{V_x}{V_{сс}} \times 100\%, \text{ где}$$

- V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$И_{физ} = \frac{V_{э}}{V_{сс}} \times 100\% = \frac{(V_{сс} - V_{ост})}{V_{сс}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{ост}}{V_{сс}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- $V_{э}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- $V_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;
- $V_{сс}$ – 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:

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

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

Метод разбивки.

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

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

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Обоснование выбора метода

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здания/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безопасно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

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

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

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

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

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- **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 $I_{\text{функц}}=0\%$.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

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

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

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

Таблица 6.4.2.2.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание ТРЦ 2009 г.п./2011 ввода в экспл.	5%	0%	0%	5%
Нежилое здание ТП 2009 г.п./2011 ввода в экспл.	5%	0%	0%	5%
Сооружение газопровод-ввод	5%	0%	0%	5%

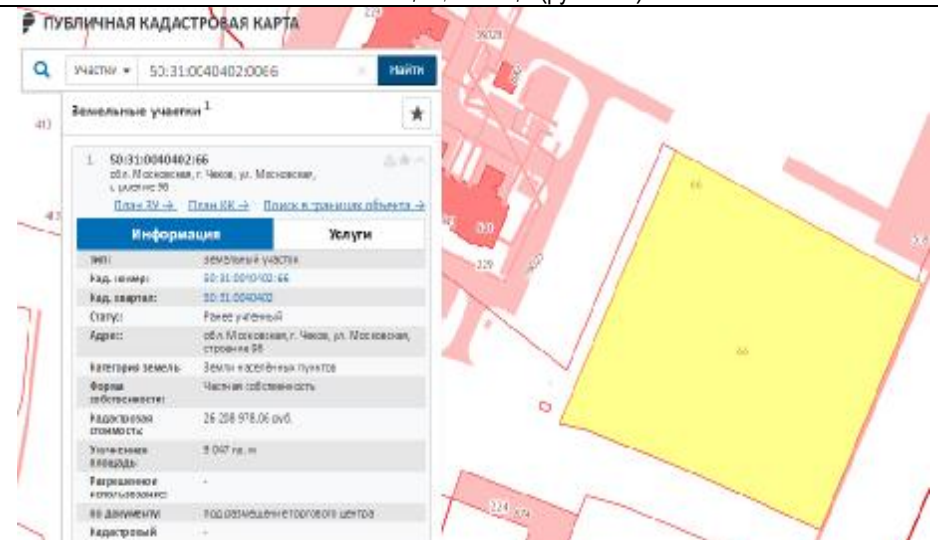
Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

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; 2 897,0 (руб./кв.м)
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

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

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

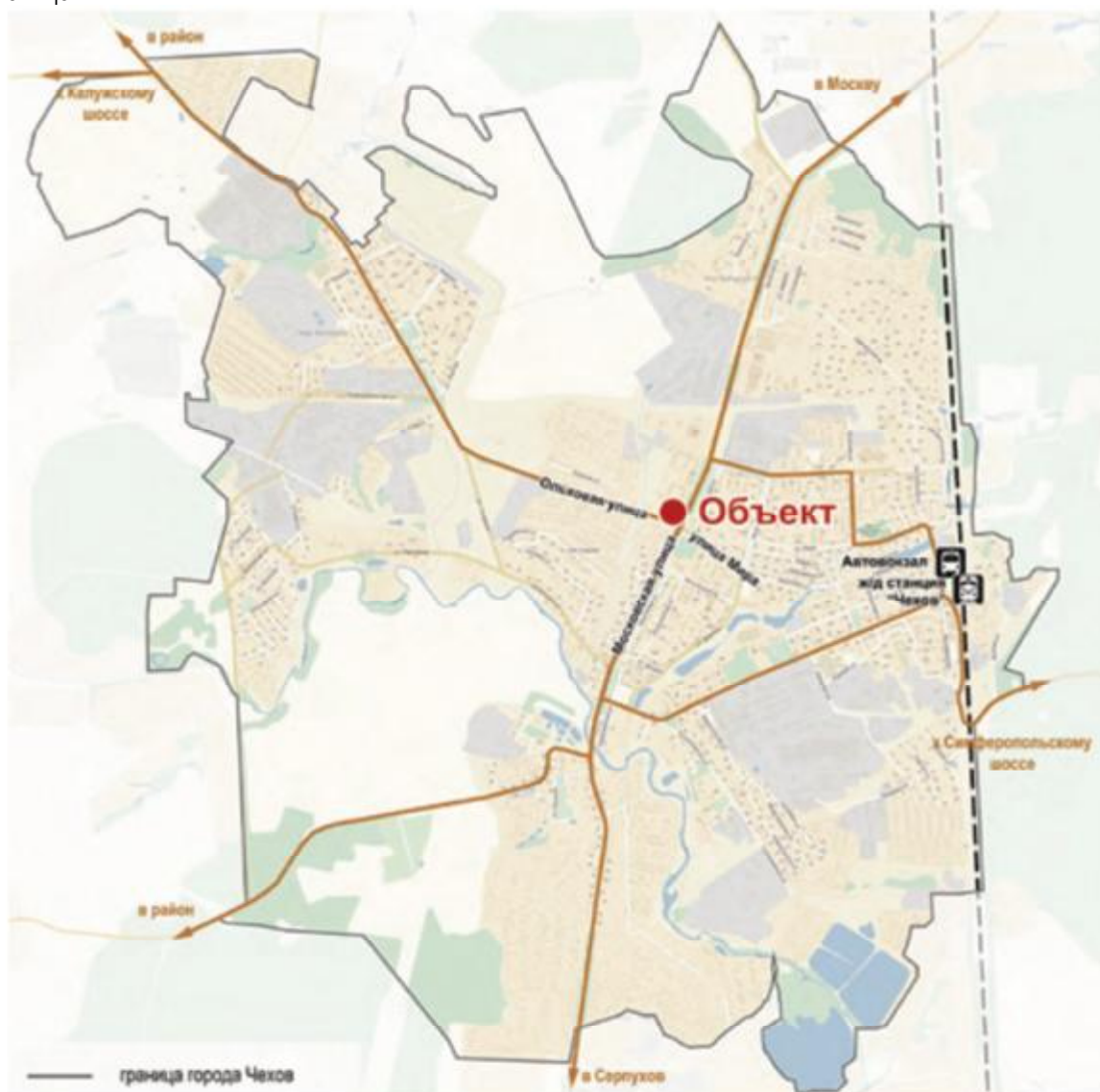


Рис. 6.5.1. Ситуационное расположение объекта в г. Чехов

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



Рис. 6.5.2. Локальное местоположение объекта в г. Чехов

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

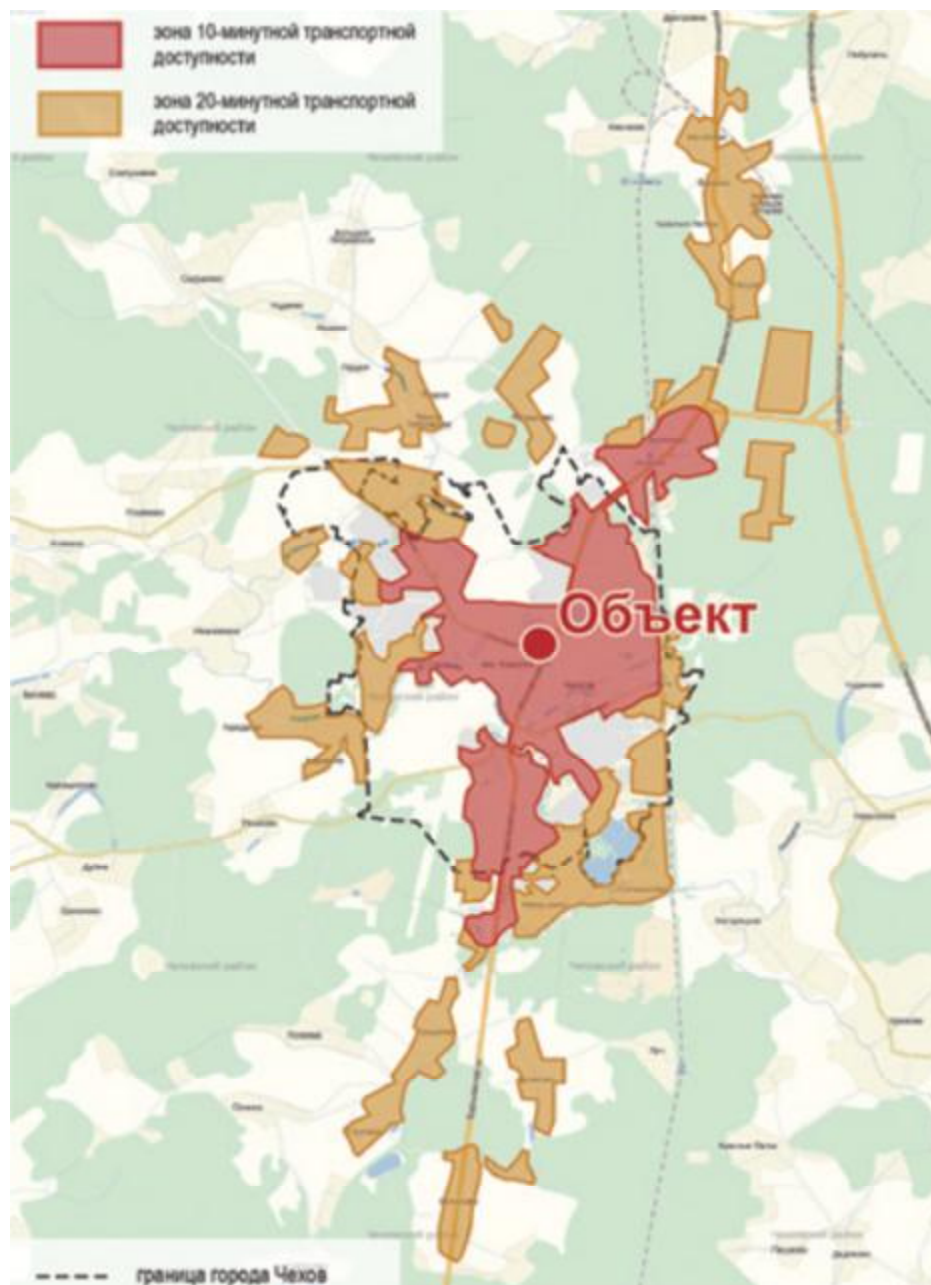


Рис. 6.5.3. Зона охвата ТРЦ «Карнавал»

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

Чеховский район Московской области

Чехов — город (с 1954 года) районного подчинения в Московской области России, административный центр Чеховского района, расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 52 км от Москвы. Город был образован из рабочего посёлка Лопасня, который, в свою очередь, сформировался на базе сёл Бадеево, Зачатье и Садки. Население — 71 301 чел. (2018).

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							
2005 ^[5]	2006 ^[11]	2007 ^[5]	2008 ^[5]	2009 ^[12]	2010 ^[13]	2011 ^[5]	2012 ^[14]
↗73 000	↘71 766	↗73 400	↗73 600	↘73 574	↘60 720	↘60 700	↗62 385
2013 ^[15]	2014 ^[16]	2015 ^[17]	2016 ^[18]	2017 ^[19]	2018 ^[1]		
↗65 359	↗67 603	↗69 028	↗69 789	↗70 548	↗71 301		

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 «Электроцит», 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.

В Чехове действуют крупнейшие продовольственные торговые сети известных компаний, таких как Вилла, Ашан, Дикси, Перекрёсток, Карусель, Пятёрочка, Копейка, Торнадо, 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.

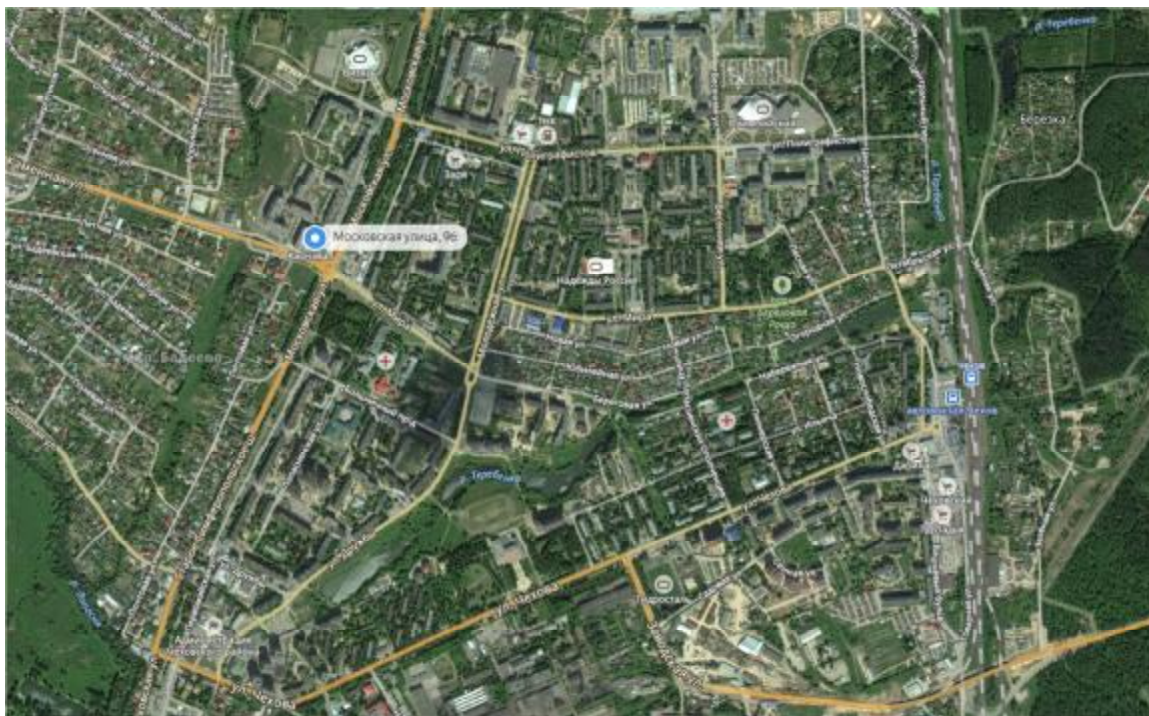


Рис. 6.5.4. Характер окружающей застройки

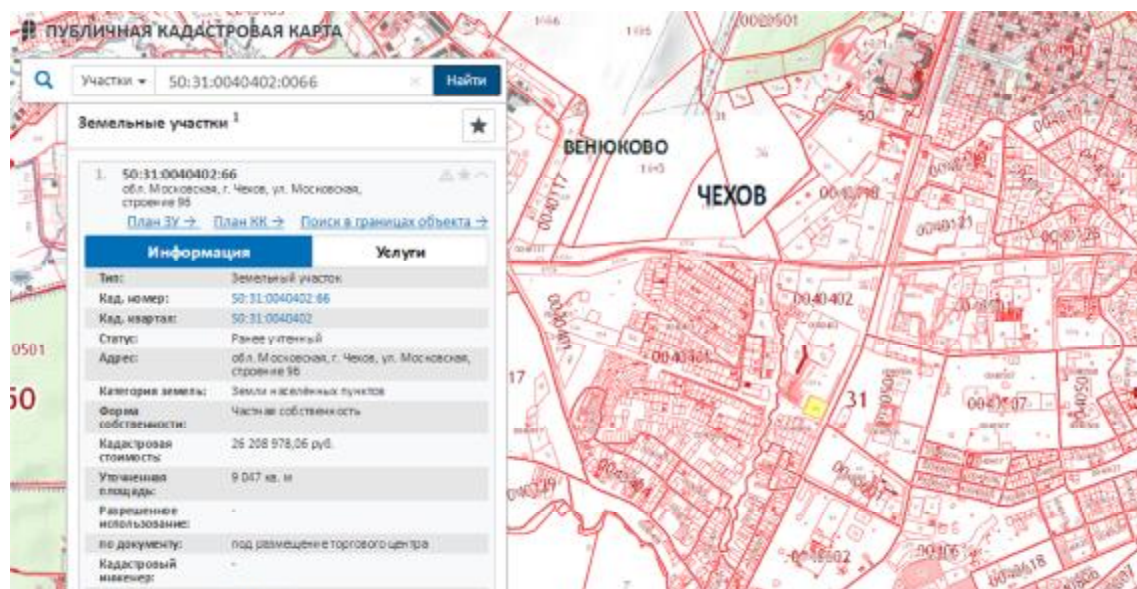


Рис. 6.5.4. Ситуационное расположение участка

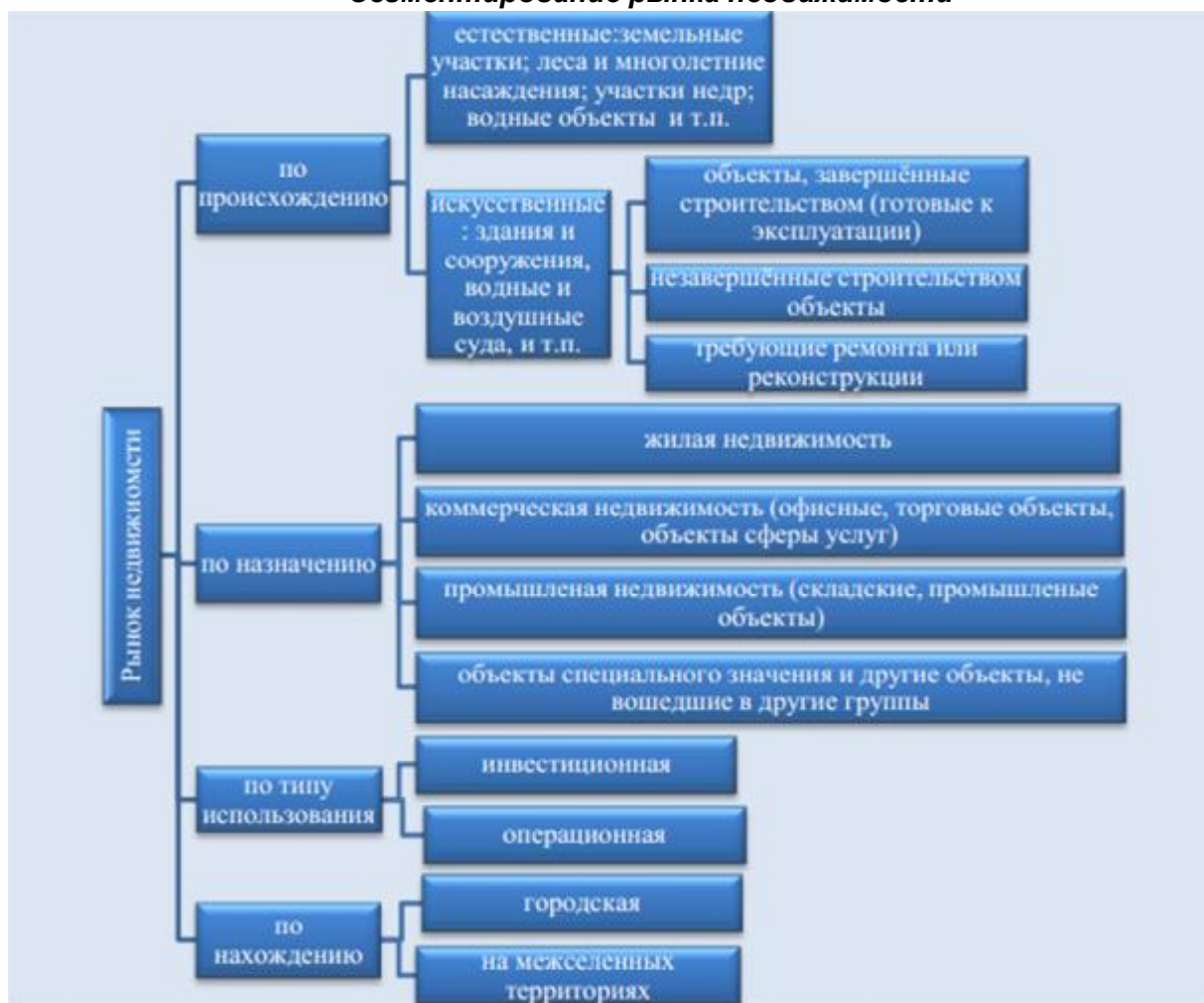
Вывод: Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их высокой инвестиционной привлекательности, при условии использования в качестве объектов в составе торгово-развлекательного комплекса.

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.

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало рост на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли. Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце. В отраслевом разрезе¹ в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее. Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.



Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сеп.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
вВП	2,5*	1,3	1,1*	1,1*	1,8*	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	6,6	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	7,4	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,6	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,7	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
текстильная промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,2	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18). Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2 % г/г и 8,2 % г/г соответственно после роста темпом выше 10 % г/г в летние месяцы. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после

100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее. В октябре ИПН оставался на низких уровнях (93,1 п.п. SA).

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0	0,7	0,4		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,1	0,4	0,5	0,3	0,9	1,0		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,4	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,4	-0,1	-0,1	1,1	0,9		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно). Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума. Об ухудшении настроений предпринимателей в 3кв18 косвенно свидетельствует и динамика индекса PMI в промышленности, который снизился до 49,0 в среднем за квартал по сравнению с 50,2 во 2кв18. Вместе с тем в октябре показатель вырос до 51,3, вновь преодолев пороговое значение 50, указывающее на преобладание оптимистичных ожиданий среди респондентов.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал								
% к соответствующему периоду предыдущего года					2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,6	0,2		
Строительство								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров⁴								
% к соответствующему периоду предыдущего года	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,9	1,3	1,6	0,5	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	1,0	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-2,6	4,8	-1,5	-3,1	0,6	-0,6		
Импорт инвестиционных товаров⁵								
% к соответствующему периоду предыдущего года			-30,6	-6,2	0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-11,2	5,2				
Грузоперевозки инвест. товаров⁶								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-5,5	1,7	-2,5	-1,3	-7,7	-1,7		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В целом по экономике темп роста номинальных заработных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле. По оценке Минэкономразвития России, номинальная заработная плата в социальном секторе по-прежнему растет двузначными темпами в годовом выражении. Во внебюджетном секторе также наблюдается динамичный рост – на 8,8 % г/г в номинальном выражении в августе. В то время как номинальные темпы роста заработных плат в августе остались практически неизменными, из-за ускорения инфляции рост реальных заработных плат замедлился до 6,8 % г/г в августе с 7,5 % г/г в июле. По оценке Росстата, в сентябре темп роста заработных плат увеличился до 10,8 % г/г в номинальном выражении и до 7,2 % г/г – в реальном.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,2	6,8	7,5	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,2	0,7	3,9		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,4	10,8	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	2,4	0,7	0,8	0,8	1,8	4,0		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-1,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ⁷	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,5	0,6	-0,8	0,1	-0,4	1,3		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,3	-1,9	-1,4	2,4	1,6	0,8/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,6	72,6	72,6	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,8	4,5/4,7	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясopодукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар). На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре. В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции

инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабopоложительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.). В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались). В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее).

Монетарная инфляция в октябре замедлилась до 0,29 % м/м SA с 0,41 % SA в сентябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, в октябре вновь опустился ниже целевого уровня Банка России (3,55 % м/м SAAR). При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7– 3,8% г/г.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,4	3,1	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,0	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	1,9	0,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,6	0,9	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	3,8	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,7	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,3	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,8	2,6	2,4	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,2	-	-	-

Ситуация на российском финансовом рынке в октябре оставалась устойчивой. Индекс ММВБ в октябре продемонстрировал менее существенное падение (-5,0%), чем индексы других стран с формирующимися рынками. Российский 5-летний CDS-спред сузился до 149,5 в среднем за октябрь с 162,6 в сентябре, а в отдельные торговые сессии опускался ниже 140 (минимальный уровень с начала августа). Во второй половине октября рубль укреплялся относительно доллара США. При этом с учетом ослабления в первых числах месяца в целом за октябрь курс российской валюты практически не изменился – на конец октября, как и на конец сентября, он составил 65,8 рублей за долл. США.

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

7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона

Центробанк 14 сентября повысил ключевую ставку на 0,25 п.п., до 7,5%, и одновременно объявил, что не будет закупать валюту для Минфина в рамках бюджетного правила до конца декабря (до этого предполагалось приостановить закупки только до конца сентября). Решения регулятора стали ответом на возросшие инфляционные риски «со стороны внешних условий», объяснила на пресс-конференции глава ЦБ Эльвира Набиуллина. Прогнозы ЦБ об инфляции кардинально изменились: если раньше предполагалось, что к концу 2018 года она составит 3,5–4%, а в 2019 году лишь временно превысит 4%, то теперь к концу 2018 года ЦБ ждет 3,8–4,2%, а по итогам 2019 года — уже 5–5,5%. Впрочем, ЦБ по-прежнему считает, что к таргету в 4% годовая инфляция вернется в первой половине 2020 года.



Источник: <https://www.rbc.ru/finances/14/09/2018/5b9baee49a7947cf54f0d711>

3-й квартал 2018 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.09.2018)		7,5%
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 3Q 2018 г., в том числе:		808,5 млн. USD (53 033 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+53% (+62%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2018 г.		608 млн. USD (39 898 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+53% (+62%) ↑
• Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2018 г.		200 млн. USD (13 136 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+55% (+64%) ↑
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.		0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости		11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.		0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.		0 п.п.

3-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
МосквыДинамика макроэкономических показателей 2018 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.)

период	факт/ динамика	ВРП (прогноз, млрд. руб)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы	
2017	3Q	факт	н/д	2,8%	99,4	1 110,6 млрд. руб.	176 млрд. USD
		динамика	--	-38,3%	+4,9%	120,3%	+29%
	4Q	факт	14 900	3,8%	103,0%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0	-38,7%	+8,5%	112,8%	+27%
2018	1Q	факт	15 846	1%	120,3	290,7 млрд. руб.	71,6 млрд. USD
		динамика	102,1	-28,6%	+44%	100,4%	28,9%
	2Q	факт	15 846	2,6%	119,1	723 млрд. руб.	145,5 млрд. USD
		динамика	--	-21%	+21%	104,8%	+33,4%
	3Q	факт	15 846	2,8%	109,6%	--	--
		динамика	--	0	+10%	--	--

Движение рынков в 2017-2018 гг.
(по сравнению с предыдущим кварталом)

Период	факт/ динамика	общий объем инвести- ций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации, %			
						офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2017	3Q	факт	\$ 957 млн.	\$ 423 млн.	\$ 534 млн.	8,5%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+29%	-63%	+153%	-0,5 п.п.	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 155 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-0,75 п.п.	-2,7%	-0,9%	-1,6%
2018	1Q	факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	-78%	-81%	-39%	-0,5 п.п.	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 527 млн.	\$ 398 млн.	\$ 129 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+1%	-7%	+36%	0 п.п.	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 808 млн.	\$ 608 млн.	\$ 200 млн.	7,5%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+53%	+53%	+55%	+0,25 п.п.	0%	0%	0%

NABecar

6

Несмотря на курсовую нестабильность и сложную внешнеполитическую ситуацию отчетного периода, экономика Москвы по итогам 1-3Q 2018 г. демонстрирует положительную динамику: низкий уровень инфляции, рост инвестиций в основной капитал, увеличение внешнеторгового оборота и индекса промышленного производства.

Текущая ситуация на рынке инвестиций Москвы также характеризуется позитивными сигналами:

- Увеличение объема инвестиций в недвижимость в отчетном периоде в 1,5 раза по сравнению с предыдущим кварталом. Однако, ввиду низкой активности инвесторов в 1 полугодии, по итогам 1-3Q 2018 г. общий объем инвестиций остается низким (115 млрд RUB или 1,85 млрд USD) по сравнению с аналогичными периодами.
- Активная инвестиционная политика, направленная на улучшение инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики способствовала росту инвестиций в производственно-складскую недвижимость. Так за 1-3Q 2018 г. доля данного сегмента увеличилась с 5% до 34%.
- Рост активности зарубежных инвесторов. Иностранные инвестиции за 1-3Q 2018 г. составили около 18 млн. RUB, что на 40% выше аналогичного показателя 2017 г.
- В 4 квартале ожидается умеренная динамика объема инвестиций на уровне 70-90 млрд RUB и укрепление рубля до 60 руб. за доллар.

Обзор подготовлен компанией NAI Bekar

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объектов 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, хозтовары 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. 2018г.

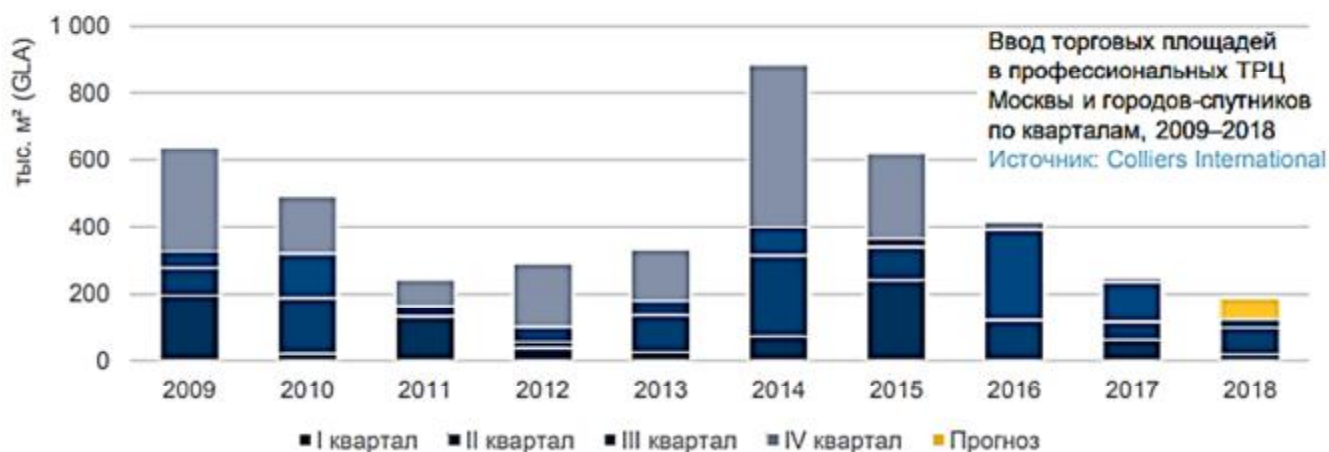
Основные индикаторы рынка

	III кв. 2016	III кв. 2017	III кв. 2018
Общее предложение торговых площадей на конец периода, тыс. м ²	6 615	6 879	7 065
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах за период, тыс. м ²	270,2	119,4	24,5
Количество открытых ТЦ за период, штук	5	1	1
Уровень вакантности на конец периода, %	10,0%	10,0%	6,9%

Предложение

В III квартале 2018 г. объем ввода качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и городах-спутниках) составил 24,5 тыс. м².

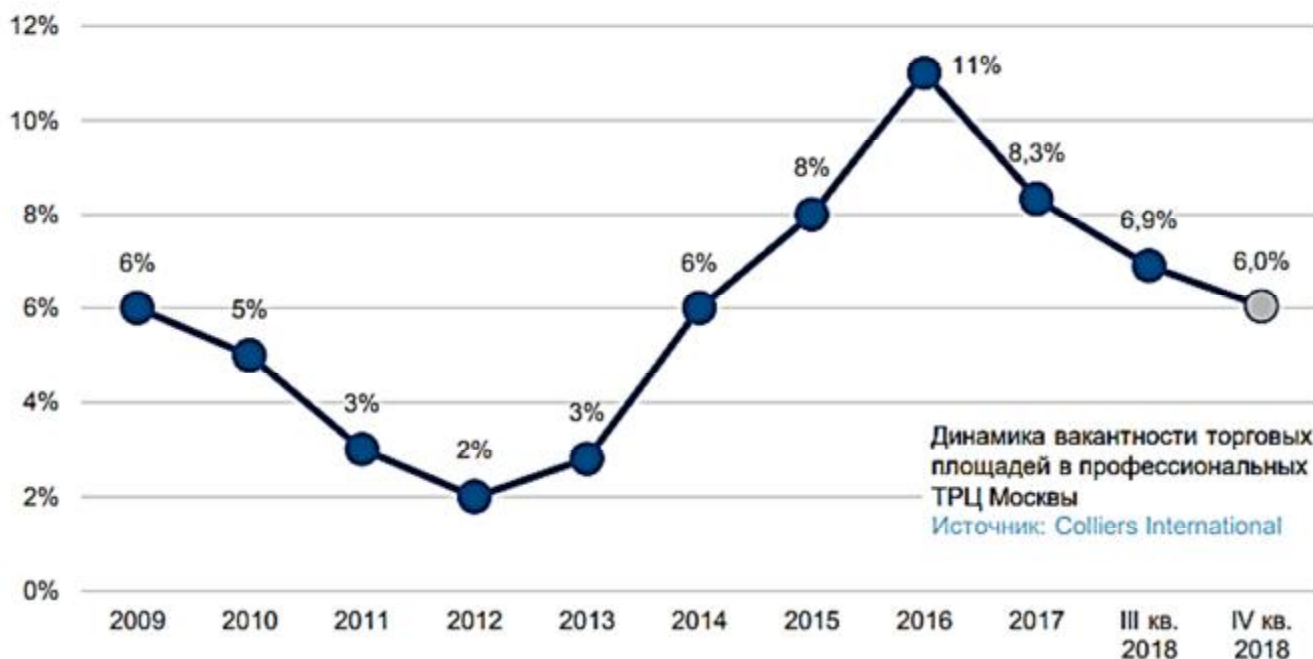
Единственным открытием III квартала стал полноценный запуск торговой галереи проекта «Видное Парк» (GLA 24 500 м²). Всего за первые девять месяцев текущего года было введено четыре торговых центра общей арендопригодной площадью 122,9 тыс. м², что составляет 66% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2018 г. Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 065 тыс. м². В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 497 м² на 1 000 жителей, что в 2,7 раза выше среднероссийского показателя.



Помимо снижения количества и объема вводимых торговых центров, в Московском регионе наблюдается также тенденция сокращения средней арендопригодной площади новых объектов на протяжении последних четырех лет. Это связано с высокой конкуренцией в сегменте действующих суперрегиональных и региональных ТЦ, а также ограниченным количеством подходящих для них площадок в пределах МКАД. Немаловажным фактором развития торговых центров районного формата являются изменения в потребительском поведении, когда наличие торгового центра с удобной пешей и транспортной доступностью играет возрастающую роль. Этот тренд отчетливо прослеживается в динамике посещаемости гипермаркетов крупнейших продовольственных сетей: снижение показателя LFL-трафика отмечают «Магнит» (-7,9% в 2017 г.), «Лента» (-1,4% в 2017 г.), ОКЕЙ (-5,3% в 2017 г.), «Карусель» (-2,4% за 6 месяцев 2018 г.) и др. В то же время растет сопоставимый трафик в форматах «супермаркет» и «магазин у дома» крупнейших сетей.



Торговые центры, открывшиеся в 2018 г., демонстрируют хорошую динамику заполняемости. Так, в торговом центре «Миля» по итогам III квартала доля фактически работающих площадей составила 89%, в то время как на момент открытия она не превышала 70%. Аналогичная ситуация и в ТРЦ «Каширская плаза», где на сегодняшний день работающими являются 80% площадей, а до конца года, с учетом готовящихся к въезду арендаторов, вакантность не превысит 7%. Высокая динамика заполняемости, наряду с низким объемом ввода торговых центров, несомненно, влияет на уровень вакантности на рынке Московского региона. В III квартале доля свободных площадей составила 6,9%, что на 0,6 п.п. ниже показателя предыдущего квартала и на 3,1 п.п. ниже аналогичного периода 2017 г. Принимая во внимание все вышеперечисленные факторы, мы ожидаем, что к концу года вакантность сократится до 6%.



Спрос

За первые три квартала 2018 г. на российском рынке дебютировали 22 новых международных бренда, 18 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в торговых центрах Москвы. Для сравнения, за первые девять месяцев 2017 г. на московский рынок вышел 31 международный бренд, что почти в два раза выше показателя текущего года. Среди ключевых открытий III квартала стоит отметить первый российский магазин французского косметического бренда Sephora, входящего в группу LVMH, а также магазин бытовой техники китайского производителя Haier, ранее представленного лишь в мультибрендовом формате. Вероятно, 2018 год отметится рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынке за последние шесть лет. Это связано с непростой экономической

ситуацией в стране, снижением располагаемых доходов населения в 2015–2017 гг., а также сокращением ввода качественных торговых центров.

Основные международные бренды, вышедшие на российский рынок в I–III кварталах 2018 г.

Источник: Colliers International

БРЕНД	СТРАНА	ПРОФИЛЬ	ЛОКАЦИЯ	КВАРТАЛ
Karl Lagerfeld	Франция	Fashion	«Метрополис»	1
Coach	США	Fashion	ГУМ	1
Lipault	Франция	Fashion	«Афимолл Сити»	1
Skinfood	Корея	Парфюмерия и косметика	«Метрополис»	1
Adolfo Dominguez	Испания	Fashion	«Афимолл Сити»	1
Dino Zoo	Чехия	Зоотовары	«Капитолий»	2
Lav'z	Великобритания	Ювелирные украшения	«Атриум»	2
МЕК	Италия	Детская одежда	ЦДМ	2
Cocodrillo	Польша	Детская одежда	Outlet Village «Белая Дача»	2
Z-Paris	Франция	Детская одежда	ЦДМ	3
Sephora	Франция	Парфюмерия и косметика	«Авиапарк»	3
Panda Express	США	Общепит	«МЕГА Химки»	3
Natura Pura	Португалия	Детская одежда	ЦДМ	3
Haier	Китай	Бытовая техника и электроника	«Черемушки»	3

Рынок торговой недвижимости Москвы. Торговые центры. Итоги III кв. 2018

В рамках развития стратегии омниканальных продаж все больше ритейлеров развивают новые, более компактные форматы магазинов. Так, в 2018 г. компания ИКЕА открыла первый магазин площадью 300 м² в ТРЦ «Авиапарк», который служит шоу-румом и пунктом приема онлайн-заказов. Еще одним примером развития магазинов мини-формата является открытие первого отдельного магазина m_mobile сети «М.Видео» в ТРЦ «Афимолл Сити». В условиях ограниченного предложения больших торговых площадок развитие подобных мини-форматов дает ритейлерам больше гибкости и возможностей для развития.

Прогноз

До конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще трех торговых центров совокупной арендопригодной площадью 62,8 тыс. м². Такая корректировка прогнозного объема ввода в IV квартале связана с переносом на 2019 г. открытий ряда объектов, включая торговые центры «Акварель» в г. Пушкино, «Галеон» и ТРЦ в составе ТПУ «Рассказовка». Таким образом, прогнозируемый объем ввода качественных торговых площадей по итогам 2018 г. оценивается в 185,8 тыс. м², что почти на 25% ниже показателя 2017 г., и станет одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости Москвы. В 2019 г. с учетом переноса открытий ряда объектов ожидается рост объема ввода более чем в два раза до 382,5 тыс. м²

Качественные торговые центры, заявленные к вводу в Московском регионе до конца 2018 г.

Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М ²	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ОТКРЫТИЯ
«Арена Плаза»	17 180	«Динамо»	4
«Пять Планет»	15 680	«Перспектива»	4
«Пушкино Парк»	30 000	«Торговая галерея»	4

Обзор подготовлен Компанией Colliers International

Сегмент ТЦ, ТРЦ, расположенные в Московской области

Эксперты рынка недвижимости Подмосковья проанализировали города Подмосковья на расстоянии 35 километров от МКАД с точки зрения удобства шопинга. Ведь наличие рядом с домом магазинов- важнейший элемент комфортности проживания.

Небольшие торговые центры и магазины продуктов желательно иметь в пешеходной доступности. Крупные торговые центры широкого профиля, которые пользуются огромной популярностью, наполняемость которых особенно заметна в выходные дни и праздники.

Лучшие города Подмосковья по обеспеченностью магазинами:

1. Котельники

Площадь магазинов здесь- 7 650 квадратных метров на 1 000 человек. Средние цены на квартиры в новостройках в Котельниках- 90 600 рублей за квадрат. Вторичка- 112 400 рублей.

Крупнейшие торговые центры в Котельниках:

1. "Мега Белая Дача" - площадь 300 000 кв.м.
2. IKEA
3. "Белая Дача"
4. "Ашан"
5. "Стокманн"
6. DIY OBI
7. "МедиаМаркт"
8. гипермаркет "М.Видео"
9. "Декатлон"
10. "Санта Хаус"
11. "Детский мир"
12. Аутлет-центр Outlet Village Белая Дача
13. ТЦ Real
14. Строительный гипермаркет Castorama
15. Центр оптовой торговли "SELGROS Cash&Carry"

Из мест отдыха в Котельниках:

1. Парк развлечений "Крейзи Парк"
2. Боулинг и бильярд клуб "Космик"
3. Кинотеатр "Киностар".

Высокая обеспеченность Котельников торговыми площадями- не всегда благо. Как следствие в Котельниках большой поток машин и людей, больше количество складов, парковок, и, как следствие, большая загазованность и грязь.

2. Мытищи

Площадь магазинов- 3 434 квадратных метров на 1 000 чел. Средний уровень цен на квартиры в новостройках- 88 200 рублей за квадрат. Вторичка- 115 300 рублей.

Крупнейшие торговые центры в Мытищах:

1. ТЦ "Июнь" - площадь 178 000 кв.м.

2. Гипермаркет "О`КЕЙ"
3. Гипермаркет Media Markt
4. Гипермаркет "ДОМОВОЙ"
5. XL 3
6. "Формат"
7. "Фрегат"
8. "Красный Кит"
9. "Бриз"
10. "Петра"
11. "Норфа"
12. "Юбилейный"

В ближайшее время откроются:

1. МФК "Красный Кит"
2. ТЦ "Променад"

Из мест отдыха в Мытищах:

1. Многозальный кинотеатр Mori Cinema
2. Ледовый каток
3. Парк развлечений Funky Town

3. Голицыно

Площадь магазинов- 2 566 квадратных метра на 1 000 чел. Средний уровень цен на квартиры в новостройках - 60 500 рублей за квадрат. Вторичка- 79 000 рублей.

Торговые точки представлены:

1. Три магазина "Дикси"
2. Два магазина "Пятерочка"
3. "Перекресток"

4. Красногорск

Площадь магазинов здесь- 2 309 квадратных метра на 1000 человек. Средний уровень цен на квартиры в новостройках- 105 700 рублей за квадрат. Вторичка- 106 800 рублей.

Крупнейшие торговые центры в Красногорске:

1. "Ашан"
2. "Леруа Мерлен"
3. "Твой Дом"
4. ТК "Крокус-Сити Молл"
5. ТРЦ "Vegas Крокус Сити"
6. Административно-торговый центр "Красногорск-Глаза"
7. ТРК "Парк"
8. ТРЦ "Июнь"
9. ТРЦ "Красный кит"
10. ТРК "Июнь"

5. Химки

Площадь магазинов здесь- 2 219 квадратных метров на 1 000 чел. Средний уровень цен на квартиры в новостройках- 93 100 рублей за квадрат. Вторичка- 106 600 рублей.

Крупнейшие торговые центры здесь:

1. ИКЕА
2. МТЦ "Гранд"
3. "Мега-Химки"
4. ТРЦ "Левый берег"
5. МФЦ "Торжок"

Эксперты отмечают, что удобство жительства в конкретном городе относительно обеспечения его объектами торговли зависит от соразмерности масштаба объектов торговли и величины самого города, градостроительной политики, и соотношения характеристик торговых объектов и как рассредоточены торговые центры.

Оптимальным для жизни в городах Московской области является высокая обеспеченность микрорайонными торговыми центрами, производящими продажу товаров повседневного спроса. Так же необходимы и крупные торговые центры с расширенным ассортиментом, в 15 минутной транспортной доступности.



Торговый центр, масштаб окружной
Восточный ветер
 реализуемые площади от 15 до 1 386 м²
 Московская область, Балашиха, микрорайон 1 Мая
 ● Щелковская, 5 мин на авто



Торгово-развлекательный центр, масштаб окружной
Выходной
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Люберцы, Октябрьский проспект, 112



Торгово-развлекательный центр, масштаб районный
Гагарин
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Ивантеевка, Советский проспект, 2А



Торгово-развлекательный центр, масштаб районный
Галион
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Балашиха, шоссе Энтузиастов, 54А



Торгово-офисный центр, масштаб районный
Гранд Плаза
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Щёлково, Фряновское шоссе, 1



Торговый центр, масштаб районный
Детская радуга
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Дзержинский, улица Энергетиков, 16с1
 ● Алма-Атинская, 6 мин на авто



Торговый центр, масштаб окружной
Золотой берег
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Сергиев Посад, Московское шоссе, 42



Торгово-развлекательный центр, масштаб районный
Июнь
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Мытищи, улица Мира,



Торговый центр, масштаб районный
Кадо
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Коломна, площадь Восстания, 7



Торгово-развлекательный центр, масштаб окружной
Кадо
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Луховицы, улица Пушкина, 123



Торгово-развлекательный центр, масштаб региональный
Капитолий
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Сергиев Посад, Новоуглинское шоссе, 85



Торгово-офисный центр, масштаб районный
Карат
 реализуемые площади по запросу
 Московская область, Реутов, улица Ленина, 1А
 ● Новокосино, 12 мин пешком

Рынок торговой недвижимости за пределами МКАД начал свое развитие в 2002 г., когда были открыты первая «Мега», первый гипермаркет с галереей («Ашан» в г. Мытищи), а также первый и существенно «адаптированный» к локальному рынку retail-park «Вэймарт». В начале 2000-х годов сегмент торговой недвижимости в городах Подмосковья развивался медленными темпами: от границ МКАД девелоперы не отдалялись, и к 2007 г. более 50% предложения качественных площадей все еще приходилось на три подмосковные «Меги». Сегодня в Московской области практически не осталось локаций, для которых характерно наличие спроса наряду с отсутствием конкуренции. В некоторых городах Подмосковья отмечаются высокие показатели обеспеченности местных жителей качественными торговыми площадями: в 14 областных городах значение показателя превышает столичное. Так, в лидерах рейтинга оказались Котельники, Красногорск, Реутов, Мытищи и Химки.

Директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Александр Обуховский отмечает, что формат действующих подмосковных торговых центров меняется в зависимости от удаленности от Москвы. В Knight Frank разделили Подмосковье на три пояса.

Первый пояс находится на удалении от МКАД менее чем в 10 км. Здесь преобладают гипермаркеты и суперрегиональные ТЦ, а их покупателями являются как москвичи, так и жители Подмосковья.

Второй пояс расположен на расстоянии 10-30 км от МКАД. Он застроен как гипермаркетами и суперрегиональными ТЦ, так и районными торговыми центрами.

И, наконец, на удалении от МКАД свыше 30 км начинается **третий пояс**, где преобладают районные и микрорайонные торговые центры, при этом здесь функционирует большое количество некачественных, морально устаревших торговых объектов. А это значит, что при изменении экономической ситуации, эти города становятся привлекательными для девелопмента. Сегодня в городах третьего пояса активно развивается формат retail-park. Ритейл-парки становятся успешными, если располагаются на трассе и генерируют покупательский трафик из нескольких городов, входящих в зону охвата. В городах третьего пояса также активно развиваются местные, зачастую не представленные в Москве сети.

К удачным торговым центрам эксперты относят объекты, расположенные в городах-спутниках Москвы и рассчитанные не только на аудиторию города, но и на районы области, а также объекты с высокой посещаемостью и заполняемостью: ТРЦ «Июнь Мытищи», ТРЦ «Реутов Парк», ТРЦ «Светофор» в Люберцах, ТРЦ «РИО» в Коломне, ТРЦ «Красный Кит» в Мытищах и Красногорске, ТРЦ «Весна» в Лыткарино, ТРК «Красный Кит» в Мытищах (1 очередь), ТЦ «Торговый Квартал Домодедово», **ТЦ «Карнавал» в Чехове**, ТЦ «Светофор» в Балашихе, ТЦ «Иридиум» в Зеленограде, ТЦ «Солнечный Рай» в Раменском, ТЦ «Июнь» в Красногорске (1я очередь), «Реутов Парк» и ТЦ «Курс» в Ступино. Причем ситуация в Ступино весьма показательна – при 66 тыс. жителей и весьма высокой среднемесячной зарплате - 70 тыс. рублей - в городе практически не было ни одного качественного ТЦ, что обеспечило успех ТЦ «Курс».

В соответствии с рейтингом RRG, наиболее эффективными торговыми проектами в Московской области являются все три Меги.

В Подмосковье по-прежнему выгодно строить «магазины у дома», ритейл-парки и convenience центры (микрорайонный ТЦ). Сложнее обстоят дела с классическими торговыми центрами и аутлетами, у последних сегодня практически нет потенциала, продолжает мысль Эвелина Ишметова.

Но даже при удачной локации арендопригодная площадь нового торгового объекта в Подмосковье не должна превышать 20 тыс. кв. метров, - уверена Мария Онучина, директор департамента управления объектами NAI Besag.

Доля пустующих площадей в Подмосковье - около 15%, что на 5-7% выше, чем в Москве. Правда, высокую вакансию ТРЦ в Подмосковье во многом, по мнению Марины Малахатко, дает Зеленопарк, где открыто меньше трети магазинов.

Средняя ставка аренды в рублях в уже работающих торговых центрах Московской области составляет от 17 до 55 тыс. рублей за кв. метр в год без НДС и зависит от формата и давности открытия, говорит Марина Малахатко. От близости к МКАД арендные ставки не зависят вовсе. «Вся территория России за МКАД с точки зрения торговых центров оценивается с позиции товарооборота: чем он выше, тем больше арендная ставка для ритейлера», - уточняет Эвелина Ишметова.

Профиль/тип арендатора	Средняя площадь, кв. м	Диапазон средних фиксированных арендных ставок,руб./кв. м/год (базовая)
Товары для детей	1 000–2 500	7 500 – 15 000
Спортивные товары	1 000-1 500	8 000 – 12 000
Бытовая техника и электроника	1 500 - 2 000	7 000 – 12 000
Многозальный кинотеатр	3 000 - 5 000	4 500 – 7 500
Одежда	500 - 1 000	8 000 – 18 000
Арендатор торговой галереи	250 - 500	9 500 – 30 000
Арендатор торговой галереи	100 - 250	22 000 – 45 000
Арендатор торговой галереи	50 - 100	27 000 – 48 000
Арендатор торговой галереи	0 - 50	32 000 – 75 000
Фуд-корт	35 - 120	25 000 – 60 000
Кофейня	150 - 300	18 000 – 50 000

Источник: CBRE

Источники, используемые при составлении обзора:

- http://www.arendator.ru/articles/156352-rynok_torgovoj_nedvizhimosti_gorodov_mo_2017_god/
- http://www.msknov.ru/important/Analiz_rynka_nedvizhimosti/Reyting_gorodov_Podmoskovya_po_torgovym_tsentram/
- <https://www.cre.ru/analytics/57624>
- https://mo.roomfi.ru/torgovye-tsentry/?page=2&sort=name_asc
- http://comestate.ru/articles/torgovye_tsentry_podmoskovya_gde_chno_i_zachem_stroit

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 лесного фонда; Земли особо охраняемых территорий; 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 ИЖС; 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; Другое окружение. В непосредственной близости от промышленного предприятия	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.



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 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).

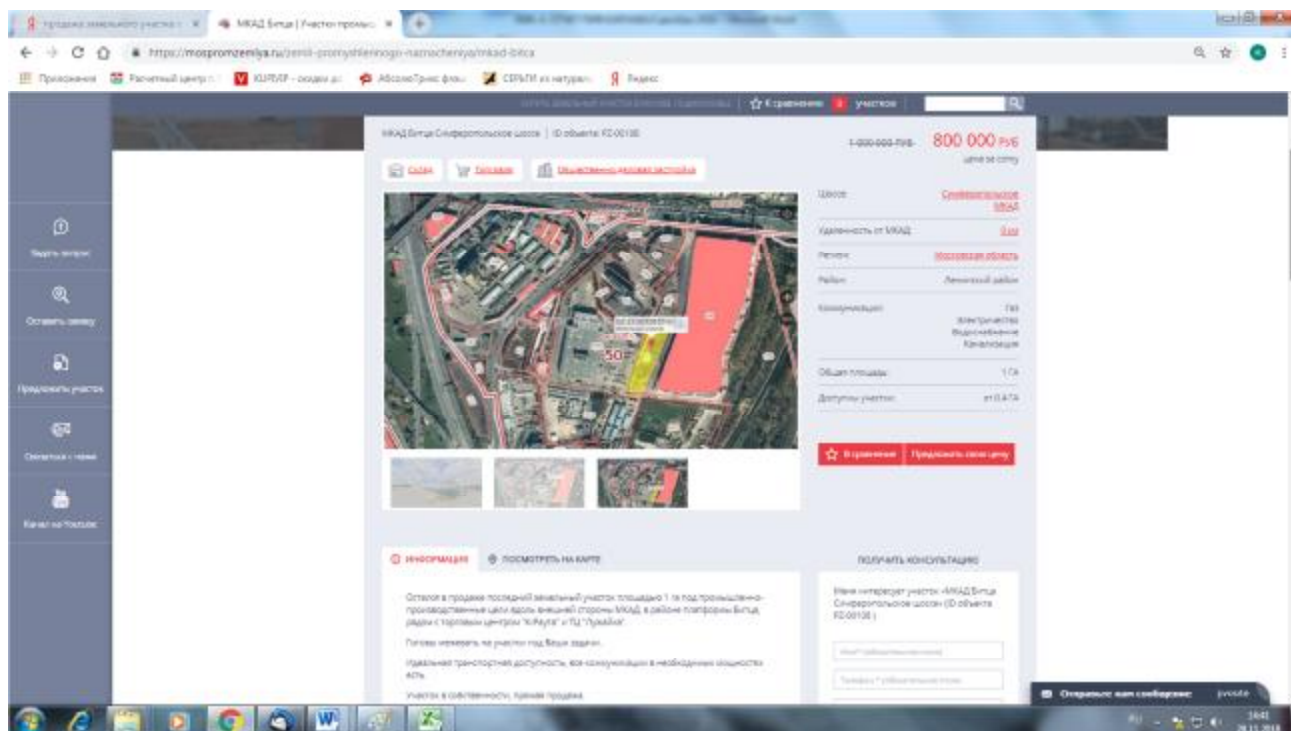
Земля как место расположения предприятия предстает всеобщим условием работы производства. Она является предметом не только аренды, но и купли - продажи. В условиях капитализма цена земли имеет тенденцию к росту, нередко прерываемую в периоды экономических кризисов. В условиях России наиболее надежным является вклад в земельный участок, расположенный в зоне экономического роста.

В **Московской области** земельный баланс составляет около 4,6 млн. га, при этом земли городов - около 0,5 млн. га, а земли коммерческого и иного использования - около 0,27 млн. га (около 5,9% от общего баланса)

Первичный и вторичный рынки купли - продажи, а также аренды земельных участков коммерческого использования в Московской области достаточно развиты, однако низкий уровень предложений не удовлетворяет высокий уровень спроса. Повышенный спрос на земельные участки в Московской области, расположенные вне и рядом с городами области, связан со значительно низкими (по сравнению с Москвой и крупными городами Подмоскovie) стоимостями участков; низкой платой за коммунальные услуги и экологическую безопасность; хорошо развитой транспортной доступностью по области; возможностями подключения и использования требуемых для производства инженерных сетей. Следует отметить, что в Америке считается необходимым для развития производства на выбранном участке земли наличие только трех элементов инженерных сетей: дорога, вода, электроэнергия (остальное автономно может создаваться на месте).

Стоимость земельного участка характеризует меру удобства или выгоды от занятия участка под конкретный вид деятельности (или сервитут) по сравнению с удобствами или выгодами от занятия другого участка. Стоимость определяется суммой затрат, связанных с размещением данного вида деятельности на данном участке (локализационных затрат) и затрат и потерь в процессе развития данного вида деятельности. Чем меньше эта сумма, тем выше стоимость.

Диапазон стоимости земельных участков в Московской области под коммерческую (торгово-офисную, общественно-деловую) застройку составляет от 3 000 до 8 000 руб./кв.м (выкопировки представлены далее).



<https://mospromzemlya.ru/zemli-promyshlennogo-naznacheniya/mkad-bitca>

Участок с ГПЗУ для строительства ТЦ в Шереметьево

№ 878 ПРОДАЖА

Тип недвижимости	Участок
Расположение	Шереметьево
Площадь участка	190 сот.
Цена	150 млн.руб.

Продажа участка рядом с аэропортом Шереметьево с ГПЗУ на строительство торгового центра. Участок на первой линии шоссе рядом со знаменитыми гостиничными объектами. Лесной участок ровный, коммуникации рядом, всевозможные подстанции.

Планировка участка с круговым движением, согласованы 3 этапы ввода. Проект с помощью современных планировочных решений.

Пассажирский аэровокзал и строительство жилых кварталов Жилин и Делового позволяет реализовать три варианта использования:

- Торговая заправка с логичной арендаторами;
- Торговая заправка с досугово-развлекательной зоной ресторанов, кинотеатров, бутика;
- Ручей парк с крупными арендаторами.

Бюро по оценке Илья
Тел: +7(925)766-43-38

[Скачать презентацию](#)

<https://zdanie.moscow/prodazha/uchastok-sheremetevo/875>

Продажа участка с ГПЗУ под ТЦ или МФК в Щелковском районе

№ 652 ПРОДАЖА

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. Итоговал площадь: недалеко от Щелковского шоссе (22 км. от МКАД) и реки Клязьма. Установленная площадь: 1,14 Га. Данный участок ранее планировался под строительство жилого комплекса, но ввиду неудобности дороги ЖК строительство было прервано. Ранее получены 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, подготовлены уже на участке, участок выровнен, обеспечен бетонный забор и мощные ворота и калитка стреловидные, на участке размещены ангары и бытовки, участок расположен в треугольнике дорог. Прямая видимость с Щелковского шоссе, западный трафик своего поселения и проезжающих населенных пунктов. Получены ТУ на водоснабжение и канализацию, ТУ на электроснабжение, ТУ на теплоснабжение, ТУ на связь-стек, ТУ на телевидение, ТУ на радиосвязь, ГПЗУ от октября 2010 с Принадлежит на праве собственности, свидетельства от 05 марта 2014 года. Все дополнительные документы предоставляются по запросу. Цена продажи: 75 000 000 рублей.

Проект планировки.

[Скачать презентацию](#)

<https://zdanie.moscow/prodazha/zemlnyy-uchastok-shchelkovskoe-shosse/652>

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
Условия продажи	Особые условия продажи	Особыми условиями продажи являются наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	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 доступа 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 участках коммуникации удорожают цену земли. Потенциальный покупатель, приобретающий земельный участок неосвоенный инженерными коммуникациями, будет вынужден нести определенные затраты на присоединение к сетям инженерных коммуникаций.
Вид использования и зонирование	Транспортная доступность (асфальтовые/грунтовые подъездные пути)	Качество подъездных путей влияет на стоимость земельных участков до 10-20%.
	Категория земельного участка Вид разрешенного использования	Корректировка на категорию и вид разрешенного использования может быть значительной. В виду длительного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичной категорией и видом 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.



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2018 года

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	7	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	12	7
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	14	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	16	11

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1608-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2018-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.

mindscapital.ru/buildings/details/20b7abc9-72bc-428a-9b68-83272d3a669e

Коммерческая недвижимость | Арендный бизнес / Торговый центр / SMO / м. Новокосино

ИД объекта: 2525
улица Октября, в/п10, Реутов, Московская область, Россия

Цена: 2 500 000 000 руб. Цена за метр: 113 636 руб.
Площадь: 22000 м² Метро: Новокосино

ЗАКАЗАТЬ ПРОСМОТР ОБЪЕКТА

Планировка: [] Я согласен с условиями обработки персональных данных.

Планировка торгового центра "Экватор" в г. Реутов. Объект находится в непосредственной близости от ж/д станции "Реутов". Посадочность более 18 000 чел/день. Парковка: Бесплатная, наземная, ограниченная парковка на 300 м/ч. Железные арендаторы: Перекресток, П.Струва.

Тип недвижимости: Торговый центр
Тип здания: Нежилая
Этаж: 1
Этажность: 3
Район: SMO
Метро: Новокосино
Расстояние до метро (пешком): 13 мин

<http://mindscapital.ru/buildings/details/20b7abc9-72bc-428a-9b68-83272d3a669e>

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/178270352/

Здание, 19 257 м²
Марьевская область Чувашская Республика, 5 км от центра
Синферопольская шоссе, 51 км от МКАД

2 000 000 000 ₽

19 257 м² 3 этажа

1 2547. Планировка торгового центра в городе Чуваш.

Торговый центр расположен в городе Чуваш на первой линии Синферопольского шоссе, в 50 км от МКАД.

Общая площадь 19 257 кв. м
Пользовательская площадь 14 250 кв. м
Этажность 3 этажа

Владельцы недвижимости: "Чувашская Республика", "М.Видео", "Детский мир", "Zila", "Биргер Кинг".

Мы рады помочь
Защитить инвестиции от рисков владения объектами.
+7 495 258-65-64, +7 921 324-33-64

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/178270352/>

<https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/18879980/>

7.5.4. Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

СРД-23, ноябрь 2018 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									
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Источник информации: СРД №23, М., НПЦПО, 2018, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 169)

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А

Уровень операционных расходов



СРД-23, ноябрь 2018 г.

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

Таблица 1.5.1

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	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790

* Расценки даны с учетом НДС.

** Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

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 №21, 2017 г. (Таблица 1.5.1)

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		16,3%	19,3%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А(табл. 25)

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

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

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



Источник: <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/>

Ставки капитализации

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

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

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

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

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,14
3	Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 55

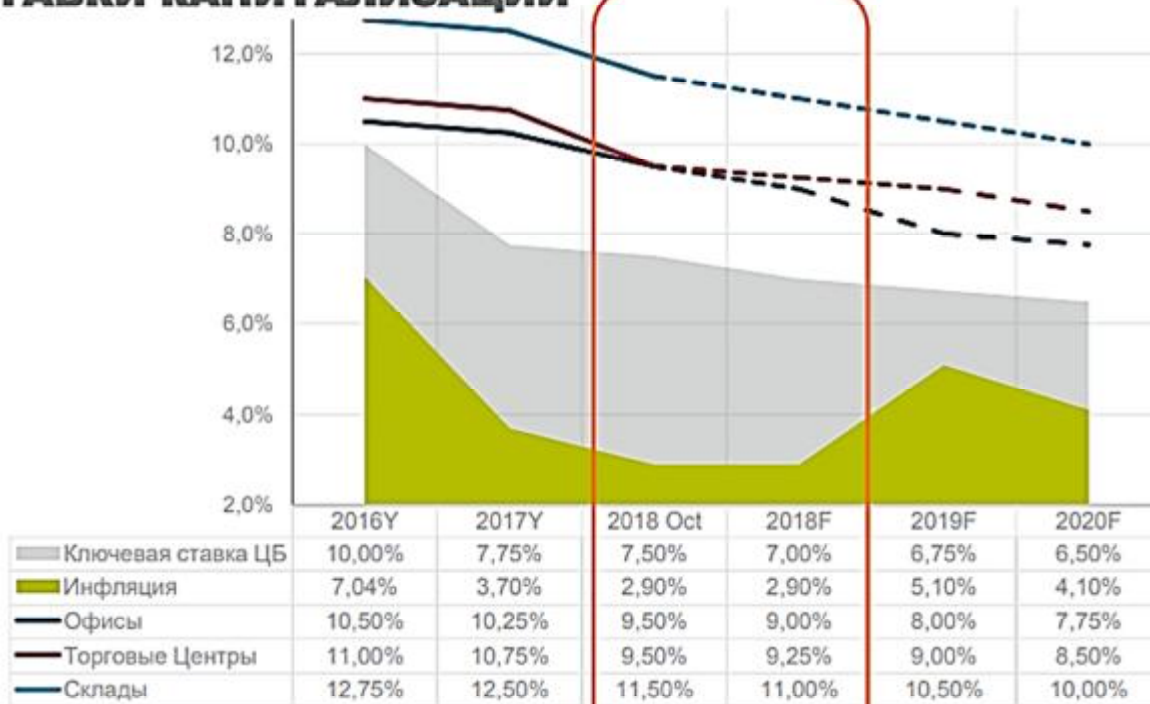
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

Рынки капитала

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

#MARKETBEAT



Источник:



#MARKETBEAT

7.6. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDiligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки. Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о 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 №23, М., НПЦПО, 2018, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности торговой недвижимости МО колеблется в пределах от 4 до 7 месяцев, земельных участков под торговую застройку – от 3 до 6 месяцев.



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2018 гг.

Таблица 1.4.1

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Земельные участки								
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	2..4	2..5	2..4	2..4	2..5		1..3	
	Московская область (торговые цели)	3..6	4..5	5..6	6..8	6..9		4..8	
	Помещения (здания)								
2	Торговые								
	Москва	3..5	3..6	3..7	4..8	4..9	3..8	2..7	03..48
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..7	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6	09..28

Источник информации: СРД №23, М., НПЦПО, 2018, 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 8 месяцев.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с привлечением рекламы при участии риэлторов)

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 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				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	8	5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

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

Выводы:

- С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).
- Покупка недвижимости выступает одной из форм инвестиций, которая становится особенно актуальной в условиях нестабильности. Несмотря на очевидное снижение спроса, значительного снижения цен на недвижимость не ожидается. Застройщики будут выжидать более благоприятных времен, при условии достаточного запаса финансовой прочности. При этом в некоторых регионах цены даже вырастут.
- В России традиционно наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций в недвижимость являются офисный и торговый сегменты: в разные годы их совокупная доля достигала 80-90% в общем объеме инвестиционных сделок.
- Цена продажи квадратного метра качественной торговой недвижимости в ТЦ/ТРЦ Московской области по итогам 3 кв. 2018 г. в среднем составила 70 000-120 000 руб. Средние ставки аренды находятся в диапазоне 20 000-30000 руб./кв.м/год с учетом НДС.
- Ставка капитализации по результатам консолидированных данных составляет 10-11%.
- 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](http://knightfrank.ru/);
- <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-10-2018>
- <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/>
- 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:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) 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;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как *нежилое здание, 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 физически 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.	300 000 000	340 000 000	75 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	80 000,00	110 000,00	11 400,00
Цена за единицу, руб.	3 750	3 091	6 579
Дата предложения	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.
Краткая характеристика объекта аналога	Московская область, городской округ Истра, Новорижское шоссе 20,0 км до МКАД	Московская область, городской округ Подольск, Симферопольское шоссе 20,0 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	Договор к-п, с инв.проектом

Параметр	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
категория	Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ	Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ	Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/137273803/	https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-pod-torgovyy-centr-simferopolskoe-shosse/72	https://zдание.moscow/prodazha/zemelnyy-uchastok-shchelkovskoe-shosse/652
контакты	+7 903 188-60-95 UNIVERSE-REALTY GROUP	+7 (495) 675 53 58 АКН НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ	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.	?	300 000 000	340 000 000	75 000 000
Общая площадь	кв.м	9 047,00	80 000,00	110 000,00	11 400,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м	-	3 750	3 091	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		3 750	3 091	6 579
1.2. Качество прав на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 750	3 091	6 579
2. Условия финансирования					
		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 750	3 091	6 579
3. Особые условия					
		Особые условия продажи не зарегистрированы, договор купли-продажи	В рамках инвестпроекта	договор купли-продажи	В рамках инвестпроекта
Корректировка, %			-10%	0%	-10%
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 375	3 091	5 921
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		10 декабря 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		3 375	3 091	5 921
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание возможно	уторговывание возможно	уторговывание возможно

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		3 027	2 773	5 311
5. Местоположение					
5.1. Район, удаление от МКАД, выезд на основные магистрали		Чеховский район, 50 км от МКАД хороший выезд на основные магистрали	Московская область, г.о. Истра, Новорижское шоссе 20,0 км до МКАД	Московская область, г.о. Подольск, Симферопольское шоссе 20,0 км до МКАД	Московская область, Щелковский район, Щелковское шоссе 20,0 км. до МКАД
Корректировка, %			0,76	0,76	0,76
6. Физические характеристики			2 301	2 107	4 036
6.1. Площадь земельного участка	кв.м	9 047,00	80 000,00	110 000,00	11 400,00
Корректировка, %			23%	27%	3%
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, %			23%	27%	3%
Скорректированная цена	руб./кв.м		2 830	2 676	4 157
Общая валовая коррекция, %			23%	27%	3%
Коэффициенты весомости			0,2830	0,2453	0,4717
Коэффициент вариации		25,28%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		3 368		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		30 470 296		

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи аналогов №1 и №3 и оцениваемого участка имеют различия: участок оценивается как условно незастроенный объект недвижимости, в то время как указанные 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-ishodnorazreshitelnaya>

<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 Администрации, 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/tehnikeskijzakazchik/139-ishodnorazreshitelnaya>

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 аналогов №1 и №3 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 2018 года, дата проведения оценки – декабрь 2018 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 102

цены земельных участков под офисно- торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (табл. 102)

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 (-10,3%) 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. 2018г., 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. Королёв; 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 Купава; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроулин	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лосино-Дулево	г. Шагура; г. Рошаль
Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	г. Коломна; г. Луховицы
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. Голызино	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: от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) – Аналог №1- №3; от ММК (А-107) до БМК (А-108) – оцениваемый участок
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.	119 500	78 700	60 200	50 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,14%	-23,51%	-15,78%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,14%	-49,62%	-57,57%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

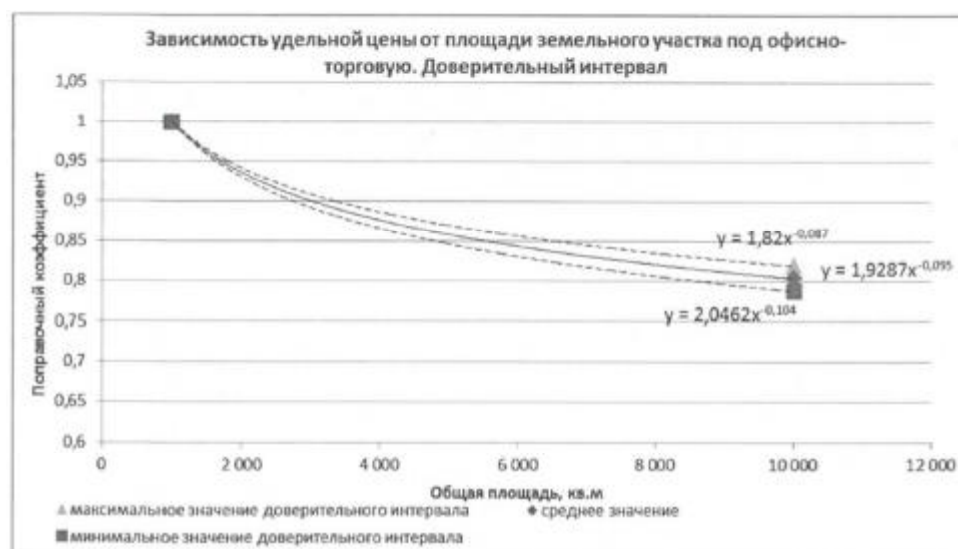
Понижающая корректировка на различие в параметре для Аналогов №1-№3 составила: $(1-0,4962)/(1-0,3414) = 0,76$ каждому.

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. 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, 2017 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.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (табл. 56)

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу: $y = 1,9287x^{-0,095}$. Расчет представлен ниже.

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь ЗУ, кв.м	9 047,0	80 000,0	110 000,0	11 400,0
Коэффициент для расчета корректировки	0,81	0,66	0,64	0,79
Корректировка	-	23%	27%	3%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки для объектов-аналогов №1-№3 составили: (+23%), (+27%) и (+3%) 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 01.10.2018

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-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 2018 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.:	30 470 296
Застроенный земельный участок (площадь застройки нежилого здания) 6 941,9 кв.м	23 380 319
Незастроенный земельный участок, общей площадью 2 105,1 кв.м	7 089 977

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:

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

- $C_{в}$ - 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

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура / металлические опоры на бетонных фундаментах					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЙ	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 – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания

на различие в климате

на сейсмичность

на величину проч. и непредвиденных затрат

на региональное различие в уровне цен

на изменение цен после издания справочника

по учету налога на добавленную стоимость

Корректировка на различие в площади (объеме) здания.

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

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

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
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 101, октябрь 2017 г. (региональный коэффициент учтен). Значение корректировочного коэффициента для здания ТЦ, относящихся к конструктивной схеме КС-1, составляет 1,138; для здания ТП – 1,11, для сооружения – 1,168.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

на 01.01.2018 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 ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материалов	
Центральный район	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,909	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г. Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

55

2

Строительно-
монтажные
работы

Выпуск 102 • январь 2018

56	2	Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
			нерудных материалов и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация
			Класс конструктивных систем								
			КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный район											
г.Москва			1,324	1,270	1,367	1,380	1,318	1,380	1,457	1,484	1,454
Московская область			1,171	1,163	1,178	1,208	1,168	1,160	1,203	1,229	1,298

Коэффициент перехода к ценам марта 2018г составляет: $9,779/9,650=1,0134$.

Выпуск 102 • январь 2018

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
		2018 г. ПРОГНОЗ							
	январь	11,166	9,650	9,106	8,880	8,805	9,354	9,552	
	февраль	11,241	9,714	9,134	8,939	8,864	9,416	9,603	
	март	11,316	9,779	9,162	8,998	8,923	9,479	9,655	

Индекс перехода к текущим ценам составил: $119,824/117,274=1,0217$.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2018-2020 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 18	117,274	1,398	89,824	3,788
Июнь 18	118,157	0,753	90,896	1,193
Сентябрь 18	119,007	0,719	91,967	1,179
Декабрь 18	119,824	0,686	93,038	1,165

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 денежном выражении (*Profit*) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

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 14,6%, с учетом текущей экономической ситуации и масштабности объекта.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 46)

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 01.01.2018	1,138	1,11
на региональное различие в уровне цен на 01.04.2018	1,0134	1,0134
на изменение цен после издания справочника	1,0217	1,0217
по учету налога на добавленную стоимость	1	1
Итого по 2 гр. (К)	1,1783	1,1493
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	13 421,19	8 836,42
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	171 631,00	162,00
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	2 303 492 261	1 431 500
Дополнительные косвенные издержки, руб.	276 419 071	171 780
Прибыль предпринимателя, руб.	376 667 054	234 079
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 956 578 386	1 837 359
Налог на добавленную стоимость, (18%)	532 184 109	330 725
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, ДКИ и НДС, руб.	3 488 762 495	2 168 084
Накопленный износ, руб.	209 325 750	130 085
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	3 279 436 745	2 037 999

Таблица 8.4.1.9

Сметная стоимость строительства сооружения – сети газопровода

Наименование показателей и поправок	Сеть газопровода	В т.ч. опоры
Справочный показатель стоимости, руб./п.м. (Сс)	1 153,00	11 422,00
на учет особостроительных работ	0	0
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0	0
на различие в конструктивных решениях	0	0
Итого по 1 гр.	0	0
на различие в диаметре трубы	1,22	1
на различие в климате	1	1
на сейсмичность	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1
на региональное различие в уровне цен на 01.01.2018	1,131	1,11

Наименование показателей и поправок	Сеть газопровода	В т.ч. опоры
на региональное различие в уровне цен на 01.04.2018	1,0134	1,0134
на изменение цен после издания справочника	1,0217	1,0217
по учету налога на добавленную стоимость	1	1
Итого по 2 гр. (К)	1,4287	1,1493
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	1 647,29	13 127,30
Протяженность, п. м./кол-во шт.	345,15	23,01
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	568 562	302 059
Затраты на инженерное обеспечение	68 227	36 247
Прибыль Предпринимателя	92 971	49 393
Полная восстановительная стоимость объекта на дату проведения оценки, руб.	729 760	387 699
Налог на добавленную стоимость (18 %), руб.	131 357	69 786
Полная восстановительная стоимость с учетом НДС (18%) на дату проведения оценки, руб.	861 117	457 485
Накопленный износ, руб.	51 667	27 449
Рыночная стоимость улучшений, руб.	809 450	430 036

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 2018г. 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.	3 279 436 745*
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.	2 037 999*
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.	1 239 486

*без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
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 НЭИ
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 2018 года (либо актуальных на указанную дату), описание которых представлено в *табл. 8.4.2.1*

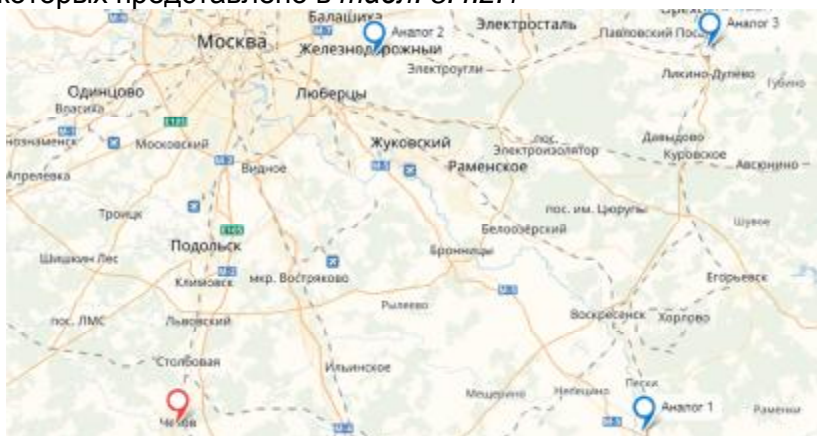


Рис. 8.1. Расположение аналогов (синие метки №1-№3) на карте Московской области

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	1 710 000 000	16 748,0	<p>Московская область, Коломна, пл. Восстания, 7 Новорязанское шоссе, 90 км от МКАД</p>  <p>Предлагается на продажу: торгово-развлекательный центр, расположен в центре города рядом с ж/д вокзалом (ст. Голутвин), автовокзалом и городским рынком; введён в эксплуатацию в 2009 году; 6 уровней, включая нулевой (торговый); 2 пассажирских лифта, 2 группы травалаторов, 2 группы эскалаторов; вся полезная площадь сдана в аренду; электрическая мощность 2500 кВт.; высота потолков: - 4,2 - 4,4 м); 3 земельных участка в собственности - 0,32 га (под зданием), 0,1 га (под зданием), 0,25 (для парковки автомобилей), 1 земельный участок 0,26 га в долгосрочной аренде до 2066 г, (для парковки автомобилей); собственник. Год постройки 2009. Высота потолков 4,4 м. Класс А. Категория здания: действующее. 1-я линия домов. Парковка наземная. Количество парковочных мест 250. Центральное кондиционирование. Спринклерная система пожаротушения. https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/195681025/ Penny Lane Exclusive +7 926 110-80-90 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-254987282</p>
2	2 500 000 000	22 000,0	<p>Московская область, Реутов, ул. Октября, 10 Новокосино, 12 мин. пешком</p> 

№ п/п	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Местоположение Описание объекта-аналога
			<p>Предлагается на продажу торгово-развлекательный центр "Экватор" в г. Реутов. Год постройки 2009. Общая площадь 22 000 м². Категория здания: действующее. Объект находится в непосредственной близости от ж/д станции "Реутово". Посещаемость: более 10 000 чел/день. Парковка: Бесплатная наземная охраняемая парковка на 300 м/м. Якорные арендаторы: Перекресток, Л Этуаль; Магазины: Свяжной; Эльдорадо, Избенка, ТВОЕ, Глория Джинс, Фамилия, Finn Flare, Palmetta, Triumph, Дочки Сыночки, МТС, Мегафон, Calypso, Ostin, M.REASON, OGGI, Mr сумкин, Кухни Гермес, Pegas, Гламур, Бижутерия Pandora, Павлин, Diva, MENZ, Meyer, MIX, Эталон Джинс, Сбербанк и др.: Кафе и рестораны: Нияма, Ресторан "Станция"; Фуд-корт: Subway, Get & Go, Блиняшка, Пицца Соле мио; Статус участка: в собственности. http://mindscapital.ru/buildings/details/20b7abc9-72bc-428a-9b68-83272d3a669e +7 (495) 120-22-22000 «Майндс Кэпитал»</p>
3	2 700 000 000	26 000,0	<p>Московская область, Орехово-Зуево, ул. Ленина, 78 Горьковское шоссе, 81 км от МКАД</p>  <p>Лот k4217. На продажу готовый арендный бизнес - торгово-развлекательный центр "Орех", расположенный в центре города Орехово-Зуево. Основные характеристики: ТЦ расположен на основной пешеходной и транспортной магистрали города. Объект имеет отличную видимость со стороны ул. Ленина и легкий доступ. Федеральные и международные торговые операторы предоставляют широчайший выбор товаров и услуг. Земельный участок 200 сот. в долгосрочной аренде с правом выкупа. Посещаемость ТЦ 15 000 чел. в день. Имеется парковка на 292 машиноместа. Объект был введен в эксплуатацию в 2008 году. Арендаторы: Супермаркет "Перекресток" 2 010 кв.м. Спортивные товары "Спортмастер" 1 732 кв.м. Электроника "М-Видео" 2 298 кв.м. Товары для детей "Детский Мир" 1 230 кв.м. Развлекательный центр "Чудо Парк" 826 кв.м. Торговая галерея 7 000 кв.м. Фуд-корт 328 кв.м. Мебельный центр 1 760 кв.м. С якорными арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды. Совокупный МАП за 2016 год - 32 750 000 руб. Совокупный ГАП за 2016 год - 393 000 000 руб. Срок окупаемости - 6,87 лет (без учета индексации). Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления. https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/188799808/ ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость +7 499 288-20-76</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.	?	1 710 000 000	2 500 000 000	2 700 000 000
Площадь земельного участка в составе комплекса	сот	90,47	67,0	88,0	200,0
Стоимость земельного участка в составе комплекса	руб.		22 565 600	29 638 400	57 929 600
Скорректированная цена предложения	руб.		1 687 434 400	2 470 361 600	2 642 070 400
Общая площадь зданий	Кв.м	32 835,0	16 748,0	22 000,0	26 000,0
Цена за единицу площади объекта (улучшения)	руб./кв.м	-	100 754	112 289	101 618
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		100 754	112 289	101 618
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		100 754	112 289	101 618
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 754	112 289	101 618
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 754	112 289	101 618
4. Условия рынка					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4.1. Изменение цен во времени		10 декабря 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		100 754	112 289	101 618
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		88 664	98 814	89 424
5. Местоположение		Московская область, г. Чехов	Московская область, г. Коломна	Московская область, г. Реутов	Московская область, г. Орехово-Зуево
5.1. Престижность района		Отличная локация для размещения объектов высококлассной торговой недвижимости, удаленный от МКАД район	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, удаленный от МКАД район
Корректировка, %			0%	-10%	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 КАДО	ОСЗ: ТРЦ ЭКВАТОР	ОСЗ: ТРЦ ОРЕХ
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Общая площадь объекта	кв.м	32 835,00	16 748,0	22 000,0	26 000,0
Корректировка, %			-9%	-6%	-4%
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					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
характеристики					
7.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть, коммерческие линии связи	городская телефонная сеть, коммерческие линии связи	городская телефонная сеть, коммерческие линии связи	городская телефонная сеть, коммерческие линии связи
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры
Корректировка, %			0%	0%	0%
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, %			-9%	-16%	-4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		80 684	83 004	85 847
Общая валовая коррекция, %			9%	16%	4%
Коэффициенты весомости			0,3448	0,2241	0,4311
Коэффициент вариации		3,11%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость улучшений на основе сравнительного подхода с учетом округления, с учетом НДС (18%)	руб./кв.м		83 430		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, с учетом НДС (18%)	руб.		2 739 424 050		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, без учета НДС	руб.		2 321 545 805		

* 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 расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам в 30 – 60 км от МКАД) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Последний год ^{***} (4 кв. 2017 г. - 3 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие ^{***} (2 кв. 2018 г. - 3 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2018 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/120-korrektirovka-na-udalennost-zemlynyh-uchastkov-ot-mkad-dlya-moskovskogo-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 крпноплощадных ТЦ/ТРЦ.

74 468 руб./кв.м, МО г. Балашиха, 4 км от МКАД

<https://zdanie.info/2387/2477/object/89468>

58 742 руб./кв.м, МО г. Клин, 90 км от МКАД

Торговая площадь, 11 916,7 м²
 в торговом развлекательном центре «Системная 78»
 Московская область, Клин, Советская кл., 5/7 по плану
 = Ленинградское шоссе, 79 км от МКАД

700 000 000 ₽
 66 742,9 руб./м²
 Ссылка на объявление удалена
 Выбрана НДС

11 916,7 м² 1 из 5 Свободно

Продана Торгового Центра «Системная 78», расположенного в центральной части г. Клин. Численность населения г. Клин официально составляет 80 тыс. человек (высокая плотность застройки 200 тыс. человек). Активные арендаторы - супермаркет Перекресток, многоэтажный кинотеатр Локсор (единственный кинотеатр в городе), сетевые магазины Ашан, Лесов и др. ТЦ заполнен арендаторами на 100 %.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать номер

<https://klin.cian.ru/sale/commercial/196528722/>

32 784 руб./кв.м, МО, г. Дзержинский, 5 км от МКАД

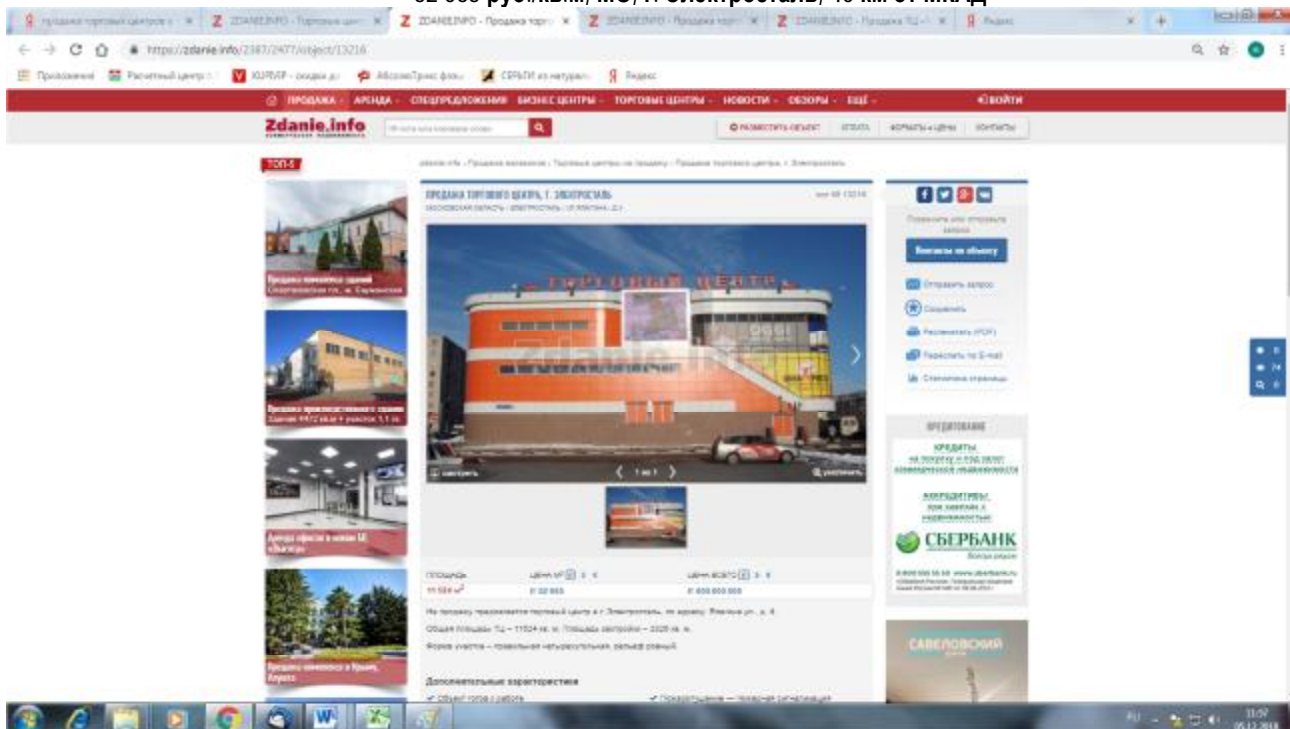
ПРЕДАКА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, г. ДЗЕРЖИНСКИЙ, МО АННОУНСОВА
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ - ДЗЕРЖИНСКИЙ - АННОУНСОВА - ДЗД

11 111 м² 32 784 руб./кв.м

Предлагаем для продажи торговый центр общей площадью 11 111 кв. м, действующий торговый центр. Адрес: Московская область, г. Дзержинский, Анноуновская ул., д. 25.
 4 этажа (земельный и цокольный этаж).
 В здании имеется доставка: электролифт (220 кВт), кондиционеры, сантехника, вентиляционные коммуникации, теплоточный котельный пункт.
 Все этажи оборудованы торговыми зонами, выставочный зал, конференц-зал, зал для переговоров, кабинеты, торговый центр, административные помещения.
 Предоставляем детальную информацию, планы помещений.

<https://zdanie.info/2387/2477/object/62956>

52 065 руб./кв.м, МО, г. Электросталь, 40 км от МКАД



<http://ipk-strategiya.ru/object/2011409>

Таким образом, для Аналога №2, приближенного к МКАД, вводится экспертная понижающая корректировка в размере (-10%).

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

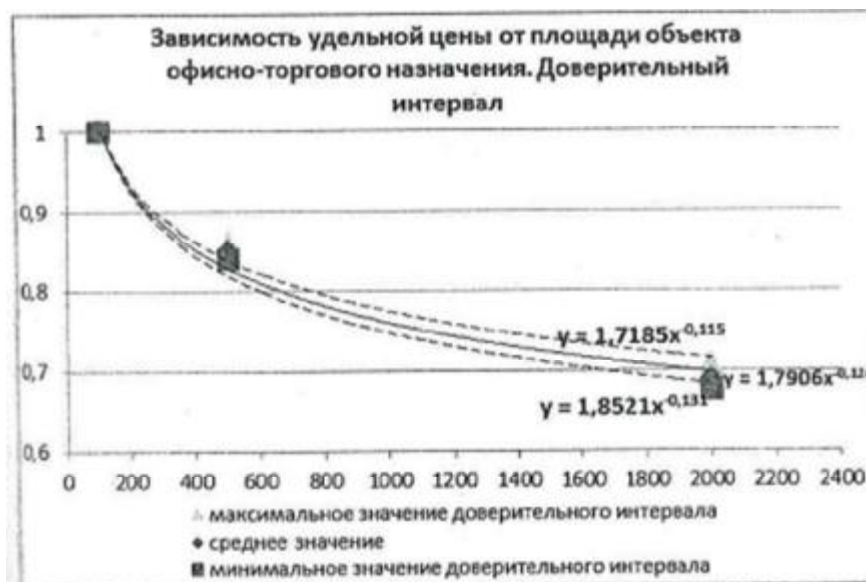
Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении 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 объекта 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 103

Площадь кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,85	0,92	0,96	1,00	1,04	1,05
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 103)

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу: $y = 1,7906x^{-0,124}$. Расчет представлен ниже. 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	16 748,0	22 000,0	26 000,0
Коэффициент	0,49	0,54	0,52	0,51
Корректировка на общую площадь, %		-9%	-6%	-4%

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:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

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 2018г. с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, 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.*	2 739 424 050	2 321 545 805
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.***	2 037 999	1 727 118
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.***	1 239 486	1 050 412
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.**	30 470 296	30 470 296
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 773 171 831	2 354 793 631

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

** 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:

Ü потенциалный валовой доход;

- ü эффективный валовой доход;
- ü 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

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

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

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

8.4.3.3. Выбор объектов - аналогов

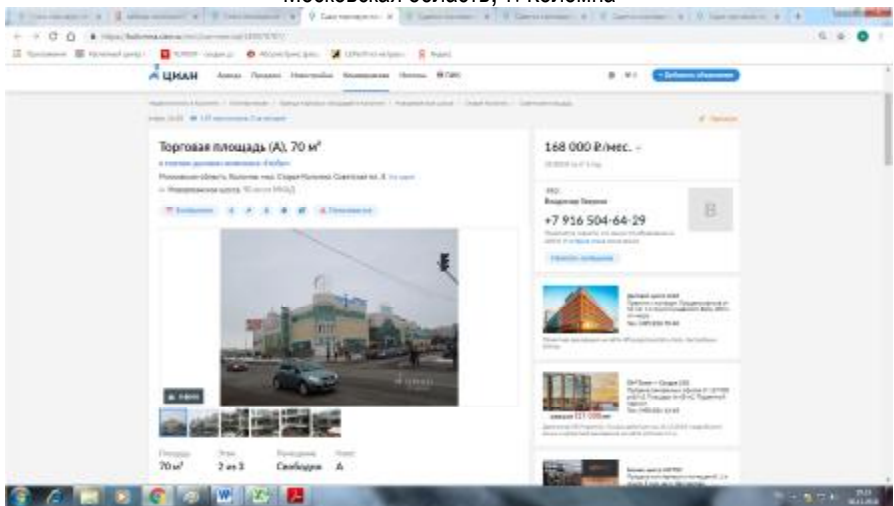
Для определения арендной ставки использованы данные по аренде нежилых объектов сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр.

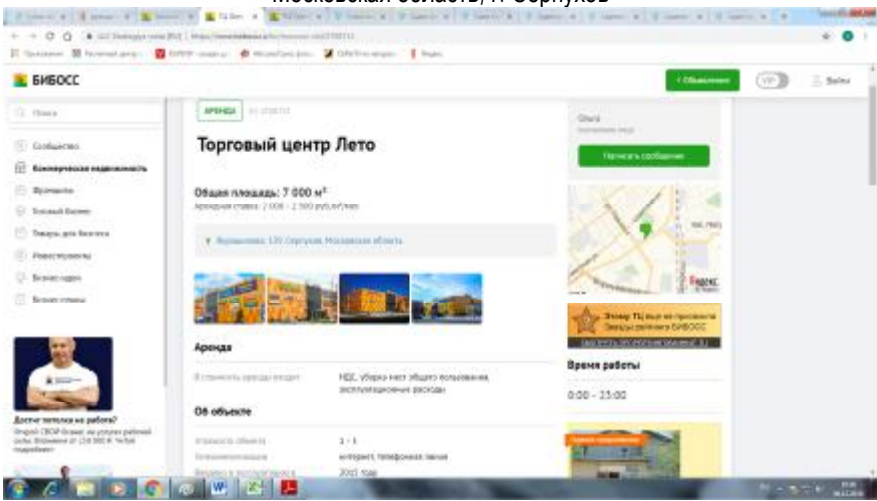
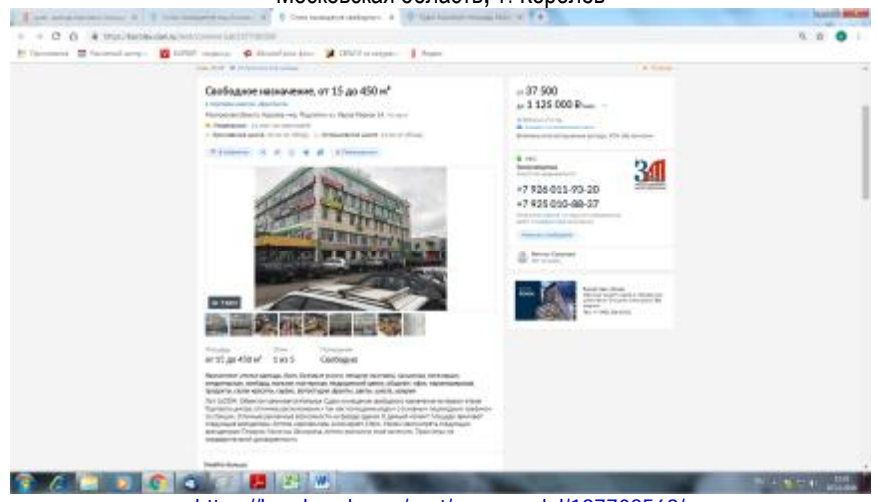
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.4.3.1*

Таблица 8.4.3.1

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

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
1	<p>Московская область, г. Коломна</p>  <p>https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/189070707/</p>	28 800

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
2	<p>Московская область, г. Серпухов</p>  <p>https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768713</p>	27 000
3	<p>Московская область, г. Королев</p>  <p>https://korolev.cian.ru/rent/commercial/197708569/</p>	30 000

Допущение: т.к. арендные ставки в рамках одного здания ТЦ могут варьироваться в значительных диапазонах (например, для якорных арендаторов базовая ставка составляет – 500-800 руб. за кв. м в год, для арендаторов галереи – 5000 – 25000 руб. за кв. м в год.), например, разброс арендных ставок в рамках одного ТЦ:



Никольский, торговый центр

Арендная ставка: 680 – 2 700 руб./м²/мес

Общая площадь: 10800 м²

Орехово-Зуево, Ленина, 44 корп. А



Воскресенский Пассаж, торговый центр

Арендная ставка: 1 500 – 2 500 руб./м²/мес

Общая площадь: 18000 м²

Наро-Фоминск, площадь Свободы, 2



Щуровская 40 к. 2, специализированный торговый центр 15000 м²

Арендная ставка: 550 – 750 руб./м²/мес

Общая площадь: 15000 м²

Коломна, Щуровская, 40 корп. 2



Айсберг, торговый центр

Арендная ставка: 600 – 800 руб./м²/мес

Общая площадь: 26000 м²

Электрогорск, Кржижановского, 14



Слава, торговый центр

Арендная ставка: 2 000 – 2 500 руб./м²/мес

Общая площадь: 12800 м²

Серпухов, Борисовское шоссе, 17

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

Подобранные аналоги представляют собой средневзвешенные ставки с условной площадью 100 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	?	28 800	27 000	30 000
Общая площадь	кв.м	32 835,0	100,0	100,0	100,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			28 800	27 000	30 000
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			28 800	27 000	30 000
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			28 800	27 000	30 000
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			28 800	27 000	30 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
руб./ кв.м/год					
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			28 800	27 000	30 000
3. Особые условия		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			28 800	27 000	30 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		10 декабря 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.	Актуально на декабрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			28 800	27 000	30 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м/год		26 784	25 110	27 900
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		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 (блоки)	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Класс и состояние отделки помещений		ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое			
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Телекоммуникации		Современные телекоммуникационные системы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность системами жизнеобеспечения		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		26 784	25 110	27 900
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%
Коэффициенты весомости			0,3334	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации		5,28%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе доходного подхода с учетом НДС	руб./кв.м/год		26 598		
Рыночная ставка арендной платы на основе доходного подхода без учета НДС	руб./кв.м/год		22 542		

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 фактические 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 недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для коммерческих помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным $(0,5-1)/2=0,75$ месяца;
- 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.	0,75
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	6,5%

Рассчитаем коэффициент по фактическим показателям (GLA занятая/ GLA общая): $1 - (17\,368/18061) = 3,84\%$. Т.к. сведения о фактической недозагрузке отклоняются от среднерыночных свыше $\pm 10\%$, к дальнейшим расчетам приняты среднерыночные данные. Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят 0%.

Определение арендопригодной площади здания

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

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

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

Для оцениваемого здания коэффициент арендопригодной площади составляет $18061/32835=0,55$.

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 %).

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

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

Заказчиком представлены сведения об операционных расходах по содержанию комплекса, а также дополнительных доходах и уплачиваемых налогах (Приложение 4).

Таблица 8.4.3.4.

Расчет операционных расходов

Параметр	Ед. изм.	Значение
Операционные расходы по эксплуатации здания из расчета 2130 руб./кв.м/год	Руб./год	69 938 550
Налоги: здание 1,5% от кадастровой стоимости (1698995688,23 руб.)	Руб./год	25 484 935
Налоги: земельный участок 1,5% от кадастровой стоимости (26208978,06 руб.)	Руб./год	393 135
Итого операционные расходы	Руб./год	95 816 620

Расчет дополнительных расходов

Параметр	Ед. изм.	Значение
Дополнительные доходы (торговые островки) с учетом недоиспользования 15%	Руб./год	19 411 525
Дополнительные доходы (парковка) из расчета 180 м/м при заполняемости 20%	Руб./год	2 341 728
Итого дополнительные доходы	Руб./год	21 753 253

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости за расчетный период (1 год) представлен в *табл. 8.4.3.6.*

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	22 114
Площадь здания общая	кв.м	32 835,0
Потенциальный валовой доход	Руб./год	726 113 190
Коэффициент неарендопригодной площади	%	45%
Коэффициент недоиспользования арендопригодной площади	%	6,50%
Потери от неарендопригодной площади	Руб./год	326 750 936
Потери от недоиспользования	Руб./год	47 197 357
Действительный валовой доход	Руб./год	352 164 897
Операционные расходы по эксплуатации здания	Руб./год	69 938 550
Налоги: здание 1,5% от кадастровой стоимости	Руб./год	25 484 935
Налоги: земельный участок 1,5% от кадастровой стоимости	Руб./год	393 135
Итого Операционные расходы	Руб./год	95 816 620
Дополнительные доходы (торговые островки)	Руб./год	19 411 525
Дополнительные доходы (парковка)	Руб./год	2 341 728
Итого дополнительные доходы	Руб./год	21 753 253
Чистый операционный доход	Руб./год	278 101 530

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 модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где r - ставка дисконтирования;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;
 Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

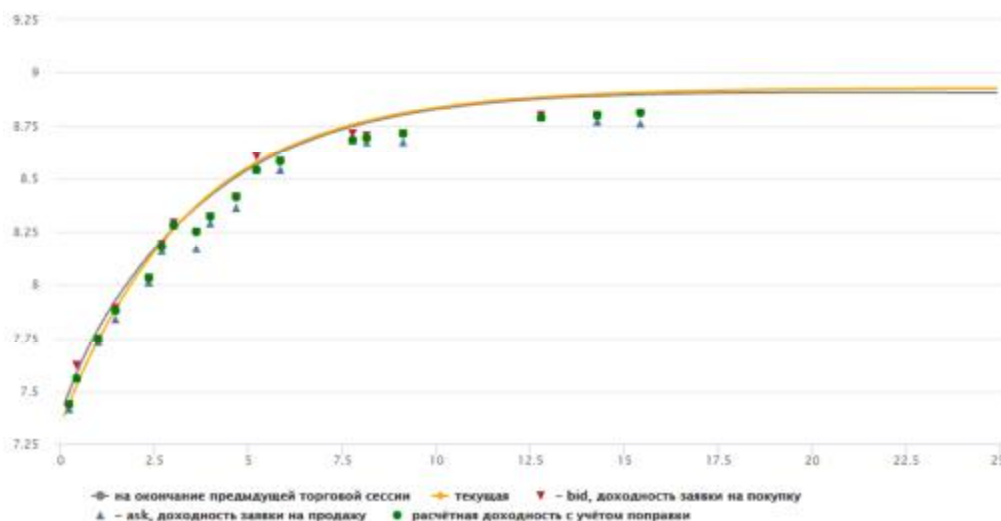
Для целей данного Отчета, для рублевого денежного потока, в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) сроком на 3 года (средний срок ДДА). На дату оценки величина составила 8,26%

Значения G-кривой 06.12.2018

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	7.45	7.56	7.65	7.74	8.03	8.26	8.55	8.71	8.83	8.90	8.92	8.92

Источник: <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Графики и значения G-кривой



Источник: <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера

:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rfreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rfnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По обновленным данным средний уровень инфляции (октябрь 2018%) сайт <http://www.cbr.ru/> составила 4%.



Центральный банк
Российской Федерации

[Банк России сегодня](#)

[Денежно-кредитная политика](#)

[Банкноты и монеты](#)

[Информационно-аналитические материалы](#)

Ключевая ставка с 17.09.2018, %	7,50
Инфляция октябрь 2018 года, %	3,5
Цель по инфляции, %	4,0

И сайт http://sudact.ru/law/prognoz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiia-rossiiskoi-federatsii-na-2017/srednesrochnyi-prognoz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiia-rossiiskoi_1/

Социально-экономическое развитие Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (разработан Минэкономразвития России)
Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2019 года (базовый вариант)

Прогноз показателей инфляции и системы цен до 2019 г.												
вариант - базовый	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	отчет								оценка		прогноз	
Показатели инфляции:												
- потребительские цены (ИПЦ)												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	13,3	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0

средний текущий уровень инфляции составит 4%

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{freal} = (Y_{fnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$8,26\% - 4,00\% = 4,26\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 4,26%.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Объект оценки является крупномасштабным объектом имеет срок экспозиции от 5 до 8 месяцев. Принимаем верхний диапазон. Реальная безрисковая ставка составляет 3,59%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 4,26 * 8 / 12 * 100\% = 2,84\%$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 2,84%.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска		0,79%	1,58%	2,39%	3,17%	3,95%	4,74%	5,53%	6,32%	7,11%	7,90%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный		1								
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный		1								
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Налоговые риски	Динамичный	1									
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		3	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2,37%	11,06%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Вид и наименование риска	0,79%	1,58%	2,39%	3,17%	3,95%	4,74%	5,53%	6,32%	7,11%	7,90%
Сумма взвешенного итога						13,43%				
Количество факторов						10				
Средневзвешенное значение, округленно						1,340%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления										7,92%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- *увеличение рыночной стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- *максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- *повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;
- *обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;
- *поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом аренды – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «низкий» находится в диапазоне (0-2)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на среднем уровне 1%.

Норма возврата капитала (recapture rate)- ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга основан на том, что возмещение капиталовложений происходит ежегодно равными долями в течение срока службы недвижимости. Фактор фонда возмещения рассчитывается как величина, обратная остаточному сроку экономической жизни актива. Применение этого метода оправдано для многофункциональной недвижимости со значительным износом, жилой недвижимостью, магазинов и офисов.

Метод Инвуда предполагает возврат капитала из фонда возмещения по норме прибыли для инвестиций, т. е. норма возврата основной суммы равна ставке доходности инвестиций. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который соответствует полному возврату первоначальных инвестиций

Метод Хоскольда применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что Инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

Исходя из условия, что стоимость объекта оценки может быть определена методом капитализации по расчетным моделям на основе модели собственности путем прямой капитализации с линейным возвратом капитала (называемой также **моделью Ринга**), возврат капитала в прогнозном периоде будет происходить равномерно в течение оставшегося срока экономической жизни актива.

Аккумуляция взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента при использовании Метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$SFF[(T_{эж} - T), i_p] = SFF(T_{oc}, i_p \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки в конце периода владения, лет.

При анализе технического состояния оцениваемого объекта недвижимости с привлечением инженерно-технических работников, обслуживающих данный объект, установлено, что при условии качественного технического обслуживания и при своевременном проведении текущего и капитального ремонта, оставшийся срок экономической жизни объекта может составить: $100 - (2018 - 2011) = 93$ года. Фактор фонда возмещения для оцениваемого объекта недвижимости в конце периода владения равен $1/93 = 1,01\%$.

Расчет коэффициента капитализации для чистого операционного дохода в рублях приведен в *табл. 8.4.3.7*.

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 8.4.3.7.

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка с учетом инфляции	4,26%	Безрисковая ставка для рублевого денежного потока соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения в 2036 г., сложившуюся на дату проведения оценки (источник - http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?eid=18936)
Премия за риск рынка недвижимости.	1,34%	Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».
Премия за ликвидность	2,84%	Расчет премии за риск представлен на стр. 128
Премия за риск инвестиционного менеджмента	1,00%	В данном проекте процесс управления связан денежными потоками от сдачи объекта в аренду, что не предполагает сложной структуры инвестиций, риск может заключаться только в нестабильности получения доходов (ниже среднего).
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, пожары)	0,10%	тариф по информации страховых компаний
Ставка дохода на капитал	9,54%	
Норма возврата капитала	1,01%	Расчет фактора фонда возмещения выполнен прямолинейным методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта вследствие физического износа в течение оставшегося срока экономической жизни здания. Норма возврата капитала составляет 1,1% (1/93).
Итого		10,55%

Рассчитанная округленная величина коэффициента капитализации 10,55%, округленно соответствует среднерыночным данным (см. раздел 7 «Анализ рынка»).

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. 8.4.3.8.

Расчет рыночной стоимости здания торгового центра

Таблица 8.4.3.8.

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	278 101 530
Коэффициент капитализации	%	10,55%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	2 636 033 460
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	3 110 519 483
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки	руб.	23 380 319
Рыночная стоимость здания без учета земельного участка (с учетом НДС 18%)	руб.	3 087 139 164

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 10 декабря 2018г. с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, 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*.	3 087 139 164	2 616 219 631
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.***	2 037 999	1 727 118

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
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.***	1 239 486	1 050 412
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.**	30 470 296	30 470 296
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	3 120 886 945	2 649 467 456

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

** 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

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 вычлениить 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.



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения 2-х подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

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

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:

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

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_n	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_2/W_1	...	W_n/W_1	$K_1 = ((1 * (W_2/W_1)^{1/n} * ... * (W_n/W_1)^{1/n}))^{1/n}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1	1	...	W_n/W_2	$K_2 = ((W_2/W_1)^{1/n} * (W_n/W_2)^{1/n} * ... * 1)^{1/n}$	$K_{2n} = K_2 / \sum_i K_i$
...	1
C_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$K_n = ((W_n/W_1)^{1/n} * (W_n/W_2)^{1/n} * ... * 1)^{1/n}$	$K_{nn} = K_n / \sum_i K_i$
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	0,4948
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,3239
В	2	3	1	1/2	1,316	0,1150
Г	2	7	2	1	2,300	0,0664
Сумма					5,053	1,00
Lmax==4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (*ИС*), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (*СИ*). *СИ* является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) *СИ* для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение *ИС* к среднему значению *СИ* для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (*ОС*):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

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

Если *ОС* выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

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?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/3	7	1,3264	0,3519
З	3	1	3	2,0801	0,5519
Д	1/7	1/3	1	0,3625	0,0962
Сумма				3,7689	1,0000
Lmax= 3,0			ИС= 0,0	ОС = 0%	

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/7	1	0,5228	0,1522
З	7	1	1	1,9129	0,5568
Д	1	1	1	1,0000	0,2911
Сумма				3,4357	1,0000
Lmax= 3,0			ИС= 0,0	ОС = 0%	

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	1	5	1,7100	0,5190
З	1	1	1	1,0000	0,3035
Д	1/5	1	1	0,5848	0,1775
Сумма				3,2948	1,000
Lmax= 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

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	1	3	1,4422	0,4600
З	1	1	1	1,0000	0,3189
Д	1/3	1	1	0,6934	0,2211
Сумма				3,1356	1,000
Lmax= 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
А	0,4948	0,3239	0,1150	0,0664	
Б	0,0962	0,2911	0,1775	0,2211	0,1060
В	0,5519	0,5568	0,3035	0,3189	0,4530
Г	0,5190	0,4600	0,5519	0,2211	0,4410
Сумма					1,00

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_3) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д) \text{ где}$$

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

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	0,1060	0,4530	0,4410
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.	3 279 436 745	2 739 424 050	3 087 139 164
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.	2 037 999	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.	1 239 486	Не применялся	Не применялся

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.*		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
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	30 470 296	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.	2 950 007 761	2 500 006 577
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.	2 037 999	1 727 118
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.	1 239 486	1 050 412
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.*	30 470 296	30 470 296
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 983 755 542	2 533 254 403

* 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 2018г. 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.	2 950 007 761	2 500 006 577
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.	2 037 999	1 727 118
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.	1 239 486	1 050 412
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.*	30 470 296	30 470 296
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	2 983 755 542	2 533 254 403

* 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.



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 (МССО);
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. Методика определения износа гражданских зданий — <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2018 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО 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.raoufo@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

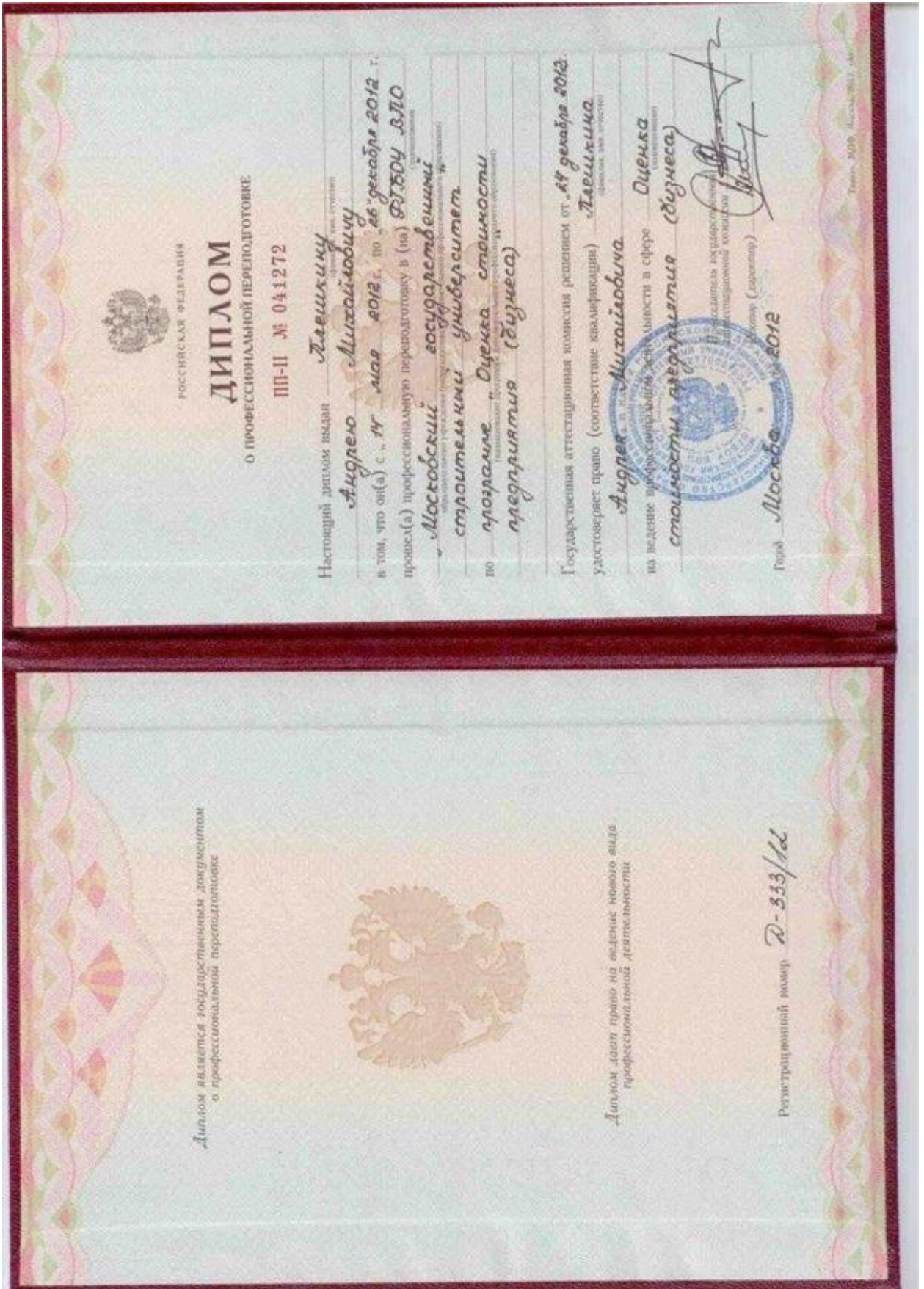


ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-084498/17

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Пleshкин 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. Питивская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. 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.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 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 выполнить.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. 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. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. 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. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Пleshкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: <i>(Начальник Отдела специализированных финансовых и профессиональных рисков Агентства С.Ю., действующий на основании доверенности № 3798245-3/17 от 20.11.2017 г.)</i>



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 2018 г.	по «31» декабря 2018 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/
М.П.


Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Участок, 8 га
 Московская область, Усть-Лодовской округ, Истринское дорожное, 17 км от МКАД
 Истринское шоссе, 17 км от МКАД
 Рублево-Истринское шоссе, 24 км от МКАД

300 000 000 ₽ от 300 000 000 ₽
 +7 903 188-60-95

UNIVERSE REALTY GROUP
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Бюджет от 100 тысяч

ИПК «Семья Афанасьева»
 Проектирование, строительство, управление объектами
 Тел: +7 495 254-61-60

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 15 км от МКАД до 30 км от МКАД
 Тел: +7 495 254-61-60

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 15 км от МКАД до 30 км от МКАД
 Тел: +7 495 254-61-60

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 15 км от МКАД до 30 км от МКАД
 Тел: +7 495 254-61-60

Участок, 8 га

300 000 000 ₽ от 300 000 000 ₽
 +7 903 188-60-95

UNIVERSE REALTY GROUP
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Бюджет от 100 тысяч

ИПК «Семья Афанасьева»
 40 видов планировок квартир. От 17 км от МКАД
 Тел: +7 495 254 29 00

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 14,2 км до 17 км от МКАД
 Тел: +7 495 254 41 94

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 14,2 км до 17 км от МКАД
 Тел: +7 495 254 41 94

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 14,2 км до 17 км от МКАД
 Тел: +7 495 254 41 94

ИПК «Семья Афанасьева»
 От 14,2 км до 17 км от МКАД
 Тел: +7 495 254 41 94

<https://www.cian.ru/sale/suburban/137273803/>

https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-pod-torgovyy-centr-simferopolskoe-shosse/72

Продажа участка для строительства торгового центра в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе

№ 72 ПРОДАЖА Добавить в избранное

Тип недвижимости	Участок под торговый центр
Расположение	Симферопольское шоссе
Площадь участка	1100 сот.
Цена	340 млн.руб.

Продается земельный участок для строительства торгового центра на первой линии Симферопольского шоссе, в 20 км от МКАД. Сделан съезд/выход на разгонную полосу. Технические условия получены на бурение скважин, прокладку канализации и 3 мвт электрокабеля. Вырубка не требуется, рельеф ровный. Земля промышленности под строительство производственных и административных зданий. Участок в собственности.

11 Га

Отправить нам сообщение jvovite

<https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-pod-torgovyy-centr-simferopolskoe-shosse/72>

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

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. Уточненная площадь: 1,14 Га. Данный участок ранее планировался под строительство жилого комплекса, но ввиду сложности других ЗОС собственника 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) на все объекты: электроснабжение, теплоснабжение (на участок участок выведен, оградено бетонным забором и полностью готов к началу строительства), на участке разведены каналы и бытовые, участок расположен в треугольнике дорог. Прямая видимость с Щелковского шоссе, растущий трафик самого поселка и прилегающих населенных пунктов. Получены ТУ на водоснабжение и канализацию, ТУ на электроснабжение, ТУ на теплоснабжение, ТУ на газоснабжение, ТУ на радиосвязь, 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.

Проект планировки.

Скачать планировку

Закрыть, вернуться по адресу jvovite

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

Московская область, Коломна, над. Митино, пл. Восток, 7 № 4/01
 = Новостроечное здание, 302 км от МКАД

1 710 000 000 Р
 167 448 м²

16 748 м² **6 этажей**

Монета лота на нашем сайте: 29235. Т-оговорный комплекс «СЛАВЯНСКИЙ» - расположен рядом с автокаллон Коломна, в 150-ти метрах от ж/д вокзала «Тушино». На главной торговой площади города. Рядом расположена сеть магазинов, аптеки, гипермаркеты и торговые центры города. Большое количество мест для парковки автомобилей. В ТЦ 6 уровней, включая подземный: 2 пассажирских лифта, 2 группы лифтов, 2 группы эскалаторов, вся площадь - одна в аренде: электроснабжение мощностью 2500 кВт; высота потолков 4,2 - 4,4 м; 3 земельных участка в собственности - 0,22 га под зданием, 0,3 га под зданием, 0,25 га для парковки автомобилей, 1 зем. участок 0,26 га в долгосрочной аренде до 2046 года (для парковки автомобилей).

Фотопанорама Описание На карте Вызвать такси

Здание, 16 748 м²

1 710 000 000 Р
 302 132 м²
 Ссылка на информационный ресурс
 Включены НДС

+7 926 110-80-90
 Позвоните, чтобы узнать все об объекте на сайте. [Информационный ресурс](#)

Элитный торговый центр - «Парк Мира»
 Архитектурный ансамбль с элементами от 8 лет в историческом центре города. Вы можете приобрести дополнительные объекты вблизи. [Элитный торговый центр](#)
 Тел.: +7 926 110-80-90

<https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/195681025/>

Торговая недвижимость / Арендный бизнес / Торговый центр / ВАО / м. Новокосино

Идентификация
ID объекта: 2525

улица Октября, вл10, Реутов, Московская область, Россия

Цена: 2 500 000 000 руб. Цена за метр: 113 636 руб.
Площадь: 22000 м² Метро: Новокосино

ЗАКАЗАТЬ ПРОСМОТР ОБЪЕКТА

Электронная почта: Email: Телефон:

Я согласен с условиями обработки персональных данных.

Продажа торгового центра "Экватор" в г. Реутов. Объект находится в непосредственной близости от ж/д станции "Реутов". Посадочность: более 16 000 человек. Парковка: бесплатная наземная охраняемая парковка на 300 мест. Вокровые здания: Паркестейт, П.Эстрада.

Тип недвижимости: Торговый центр
 Тип здания: Нежилая
 Этаж: 1
 Этажность: 5
 Район: ВАО
 Метро: Новокосино
 Расстояние до метро (Название): 12 мин.

УЗБРАННОЕ КАРТА 3D ТУР

14:34 08.12.2018

<http://mindscapital.ru/buildings/details/20b7abc9-72bc-428a-9b68-83272d3a669e>

Зеленая зона

Экватор

4.2 ★★★★★ - Отзывы: 2 138

Торговый центр

СНИМКИ РИЕНД ОТКРЫТЬ НА ТЕРРИТОРИИ

ул. Октября, 10, Реутов, Московская обл. 122003

2123470 Реутов, Московская обл.

4 звезды

83410 777-65-85

Этажность: 1000-2200 м

Добавить фото

Посадочность: 16 000 чел

Посадочность по этажам

Фото

13:09 08.12.2018

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main listing is for a commercial plot (Торговая площадь) with an area of 70 m². It is located in the Kolomna district, near the intersection of Sovetskaya St. and Novozavodskaya St. The listing includes a price of 168,000 RUB per month and a contact number for Vladimir Zverev: +7 916 504-64-29. There are several smaller listings on the right side of the page, including 'Деловой центр (A2)', 'DM Tower - Офисы (B)', and 'Бизнес-центр (СФЕКС)'. The browser address bar shows the URL: <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/18907070/>.

<https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/18907070/>

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main listing is for a free-use plot (Свободное назначение) with an area of 15 to 450 m². It is located in the Korolev district, near the intersection of Kharina St. and Muzhikova St. The listing includes a price of 37,500 RUB per month and a contact number for Evgeniy Zverev: +7 926 011-93-20 and +7 925 010-88-37. There are several smaller listings on the right side of the page, including '341' and 'Великий Новгород'. The browser address bar shows the URL: <https://korolev.cian.ru/rent/commercial/197708569/>.

<https://korolev.cian.ru/rent/commercial/197708569/>

БЕБОСС

Поиск

Сообщество

Коммерческая недвижимость

Франшизы

Готовый бизнес

Товары для бизнеса

Инвестстроиты

Бизнес-идеи

Бизнес-планы

Достиг потолка на работе?
Строй СВОЙ бизнес на услугах рабочей силы. Вложения от 150 000 Р. Читай подробнее!

АРЕНДА 107 2768713

Торговый центр Лето

Общая площадь: 7 000 м²
Арендная ставка: 2 000 - 2 500 руб./м²/мес

Воронежская, 139, Серпухов, Московская область

В стоимость аренды входит: НДС, уборка мест общего пользования, эксплуатационные расходы

Этажность объекта: 1 - 3
Телекоммуникации: интернет, телефонная линия
Введено в эксплуатацию в: 2015 году

Время работы: 8:00 - 23:00

Этому ТЦ еще на присвоили звезды рейтинга БЕБОСС. СМОТРЕТЬ ПОДРОБНЕЕ

Поставить уведомление

Написать сообщение

https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768713

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости



На основании запроса от 26.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		из объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
29.10.2018	№ 77/100/374-2018-4327		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:19255		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Рансе 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		
Назначение:	торгово-развлекательный центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Дерево из местных материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	1698995688,23		
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ	полное наименование должности		Путиньо Я.Б.
	подпись		инициалы, фамилия

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
инд.объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
29.10.2018 № 77/100/374/2018-4327		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255
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	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Фурман Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 09.08.2017 г.	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют	
Получатель выписки:	Ямуратов Александр Анагальевич	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	подпись	инициалы, фамилия
		Пучина Д.В.
		инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
29.10.2018 № 77/00/374/2018-4327		50:31:0090000:18255	
Кадстровый номер:		50:31:0090000:18255	
1.	Правнообладатель (правообладатели)	<p>Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арсадиней (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.</p>	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>2.1. Очная долевая собственность, № 50:31:0090000:18255-30/001/2017-33 от 09.11.2017</p>	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
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	
3.1.1.	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:		Бурыгина Любовь Евгеньевна	
основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренда) от 08.06.2014 №22/14, дата регистрации 14.10.2014, №50-50-31/048/2014-095	
вид		Аренда	
дата государственной регистрации:		16.10.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-31/510/2014-159	
3.1.2.	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 помещений от 01.04.2014 №48/14, дата регистрации 16.10.2014, №50-50-31/510/2014-159	
ИНЖЕНЕР Г. КАТЕГОРИИ		Пучкина Л.Б.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Здание		на объект недвижимости	
Лист № 29.10.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 77/000374.2018-4327	Всего листов выписки: _____
Календарный номер		50:31:0000000:18255	
3.1.3	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда, Помещение № 245, 244, расположенные на 4-м этаже Торгового центра, обшей площадью 71, 4 кв. м, расчетной площадью 71, 4 кв.м 17.10.2014 50-50-31/04/2014-326 с 17.10.2014 по 17.10.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Строим бизнес", ИНН: 5048032708 Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.08.2014 №21/14, дата регистрации 17.10.2014, №50-50-31/04/2014-326 Аренда, Помещение №16, расположенное на 1 этаже Торгового центра обшей площадью 77, 10 кв.м 20.10.2014 50-50-31/05/2014-673 с 20.10.2014 по 31.01.2020 Романова Юлия Александровна Долгосрочный договор аренды помещения от 20.07.2014 №16/14, дата регистрации 20.10.2014, №50-50-31/05/2014-673; Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды Помещения № 16/14 от 20 июля 2014 года от 01.03.2017 №6, дата регистрации 27.10.2017, №50-31.0000000:18255-50/03/2017-30 Аренда, Помещение №1, расположенное на 1 этаже Торгового центра, площадью 66 кв.м. 26.11.2014 50-50-31/05/2014-304 с 26.11.2014 по 5 лет Закрытое акционерное общество "Славной Волгистка", ИНН: 7703567318 Долгосрочный договор аренды помещения от 24.06.2014 №14/14, дата регистрации 26.11.2014, №50-50-31/05/2014-304	
3.1.4	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.5	основание государственной регистрации: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Пучина Я.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Данные		ИД объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
29.10.2018 № 771/003/2018-4327		50:31:0000000:18255	
Кадстровый номер			
вид:	Аренда, Помещение, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, состоит из:		
дата государственной регистрации:	- Этаж 1, помещение № 35, 36, 41-49, 55-56, 67-82, площадь 1889, 2 кв.м		
номер государственной регистрации:	22.06.2012		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	50-50-99/04/2012-128		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2012 по 28.02.2022		
основание государственной регистрации:	Закрывое акционерное общество "Торговый дом "ЦЕКСРЕСТОК", ИНН: 7728029110		
вид:	Договор субаренды нежилого помещения от 17.04.2012, дата регистрации 22.06.2012, №50-50-99/04/2012-128		
дата государственной регистрации:	Аренда, Помещение №113 расположенное на 2 этаже Торгового центра, общей площадью 83, 50 кв.м.		
номер государственной регистрации:	01.12.2014		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	50-50-31/058/2014-138		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2014 на 3 года		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Магистр 2006", ИНН: 7743581118		
вид:	Долгосрочный договор аренды помещения №31/14 от 19.06.2014, дата регистрации 01.12.2014, №50-50-31/058/2014-138		
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-Юнспиритри", 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		
ФИЗИЧЕР 1 КАТЕГОРИИ		полное наименование должника	
		Пучнина Л.Б.	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	
		подпись	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.10.2018 № 77/00374/2018-4327		50:31:009/000:18255	
Квартальный номер:			
вид:	Аренда, нежилое помещение площадью 42,5 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, издание: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 22835 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 "АРТЕКА-Ал-е-1", ИНН: 7714844316		
основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязательств 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		
вид:	Аренда, Нежилое помещение общей площадью 387,0 кв.м., расположенное на 3 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, издание: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Месеневская, вл.96, ул.№ 50-50-31/019/2011-084		
дата государственной регистрации:	13.02.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/064/2012-088		
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: 7825093392; Общество с ограниченной ответственностью "Эль-Путино", ИНН: 7708135209		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 13.07.2011 №Ю, дата регистрации 13.02.2012, №50-50-31/064/2012-088		
вид:	Аренда, Нежилое помещение (№102, 103, 105, 106, 108) общей площадью 275,3 кв.м., расположенные на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, издание: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, ул.№ 50-50-31/019/2011-084		
дата государственной регистрации:	15.02.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347		
срок, на который уста ювлено 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 о ограниченной ответственностью " Алькор и Ко", ИНН: 7729265128		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения в торгово-развлекательном центре от 12.07.2011 №64, дата регистрации 15.02.2012, №50-50-31/004/2012-347		
ИЗВЕЩЕНИЕ		Пучкова Л.Б.	
полное наименование должности:		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Здание		№ объекта недвижимости	
Лист № 29.10.2018 № 77/100/374/2018-0327	Рублево 2	№ листа раздела 2	№ листа выписки
Кадастровый номер		50-31-0000000-18255	
вид:	Аренда. Помещение № 111, площадью 110, 0 кв. м, расположенное на 2-м этаже, здания торгово-развлекательный центр, название: нежилое, 6-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл 96, код № 50-31-0900000-18255		
дата государственной регистрации:	05.10.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-23812		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2014 по 31.12.2018		
3.1.18	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Андрейков Вадим Владимирович	
	основание государственной регистрации:	Договорный договор аренды помещения №12/14 от 01.11.2014, дата регистрации 05.10.2016, №50-31-0000000-18255-50/031/2017-6; Депозитное соглашение №4 к Договорному Договору аренды Помещения №12/14 от '01' ноября 2014 года от 01.08.2015, дата регистрации 15.02.2017, №50-31-0900000-18255-50/031/2017-3; Депозитное соглашение №7 к Договорному Договору аренды Помещения №12/14 от '01' ноября 2014 года от 01.01.2017, дата регистрации 15.02.2017, №50-31-0900000-18255-50/031/2017-7	
вид:	Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл 96, ул. № 50-50-31/019/2011-084. Исключе пользование на 1-ом этаже, площадью 1889, 2 кв. м, в здании торгово-развлекательный центр, название: 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		
3.1.19	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 Независимость", ИНН: 7816157915	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 23.01.2012 №01-6747, дата регистрации 30.03.2012, №50-50-31/013/2012-177	
вид:	Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл 96, ул. № 50-50-31/019/2011-084. Нецелевое пользование площадью 114, 8 кв.м, расположенное на 2 этажах в здании торгово-развлекательного центра, название: 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		
3.1.20	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:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБ Регион 14", ИНН: 7715840956	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нескольких помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58, дата регистрации 11.05.2012, №5050-31/022/2012-355;	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды нескольких помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58	
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2	Рублево 2	Всего листов раздела: 2	Всего листов выписки: _____
29.10.2018 № 77/100/374/2018-4327		59:31:0000000:18255	
Кадстровый номер			
вид:	Аренда. Нежилая постройка №1 общей площадью 2042 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, площадью: нежилое, 6 - этажный (подземная этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м. п/н № 314-092-2459, лит. К, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул. Миссионерская, вл.96, усл. № 50-50-314/019/2011-081		
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		
3.1.21. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эльдорадо", ИНН: 7715641735		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20; Соглашение об услуге прав и обязанностей (перенаталь) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012.		
вид:	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 услуге прав и обязанностей (перенаталь) 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		
дата государственной регистрации:	31.01.2017		
номер государственной регистрации:	50-31-0000000:18255-50031/2017-2		
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:	Мужевитин Алексей Андреевич		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещений от 01.12.2016 №53/16, выданный орган. -, дата регистрации 31.01.2017, №59-31-0000000-18255-50031/2017-1		
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	13.02.2017		
номер государственной регистрации:	50-31-0000000:18255-50031/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2017 по срок 5 (пять) лет		
3.1.23. 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, №50-31-0000000-18255-50031/2017-3		
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		полное наименование должности:	
		Пучинто Л.Б.	
		подпись	
		инициалы, фамилия	

Заглавие		на объект недвижимости	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
29.10.2018 № 77/00/374/2018-4327			
Квартальный номер: 50-31-0000000-18255			
вид:	Аренда, Помещение площадью 26,7 кв.м. на 1 этаже Торгово-развлекательный центр, наименование: 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.№ 50-50-31/01/9/2011-084		
дата государственной регистрации:	24.10.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/059/2012-364		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.10.2012 сроком на 10 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Цибисова Наталья Александровна		
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		
вид:	Аренда, Помещение площадью 383,6 кв.м. в здании: торгово-развлекательный центр, наименование: 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.№ 50-50-31/01/9/2011-084		
дата государственной регистрации:	13.11.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/064/2012-110		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.11.2012 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИЦАС", ИНН: 7714037390		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 26.08.2012 №70, дата регистрации 13.11.2012, №50-50-31/064/2012-110		
вид:	Аренда, помещение с кадастровым номером 50-31-0000000-40560 площадью 102,3 кв.м, расположенное на 4 этаже торгово-центра с кадастровым номером 50-31-0000000-18255		
дата государственной регистрации:	05.09.2017		
номер государственной регистрации:	50-31-0000000-18255-50031/2017-23		
срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.09.2017 на срок 3 года		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кама", ИНН: 9717051044		
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещений от 27.01.2017 №5/17, дата регистрации 05.09.2017, №50-31-0000000-18255-50031/2017-23		
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Пучина Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, фамилия	

Данные		на объект недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов	Всего листов выписки:
29.10.2018 № 77/100/374/2018-4377			
Кадастровый номер: <u>50:31:0000000-18255</u>			
вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.№6, 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 (вотренних этажей - 1), общей площадью 32835 кв. м, л/нв № 314-092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	19.12.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344		
3.1.27. 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 21.06.2011 №14, дата регистрации 19.12.2012, №50-50-31/071/2012-344		
вид:	Доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	09.11.2017		
номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2017-34		
3.1.28. 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: 7701018378		
основание государственной регистрации:	Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016		
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	30.08.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133		
3.1.29. 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 №64/13, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-133		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		полное наименование должности	
		Пушина Л.Б.	
		инициалы, фамилия	



Здание		на объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов:	Всего листов в листе:
29.10.2018 № 77/100/374/2018-4327			
Кадастровый номер: 50-31-0000000:18255			
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		
3.1.30	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮСАИГ/Д/ТРЭДИВИГ", ИНН: 7704656218	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торго-развлекательном центре от 08.06.2011 №8, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-134	
вид		Аренда, Нежилые помещения 225, 226, 263, 264, 265, 266, кв. 262, 267, кв. 320, 361, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, кв. № 50-31-0000000:18255 в Здание: торгово-развлекательный центр, название: нежилые, 7 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв. № 314-092-2459, лит. К	
дата государственной регистрации:	07.09.2018		
номер государственной регистрации:	50-31-0000000:18255-50031/2018-36		
3.1.31	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2018 по 08.06.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Викинг-Лексор", ИНН: 2128030147	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 01.09.2016 №75/16, дата регистрации 07.09.2018, №50-31-0000000:18255-50/031/2018-35	
вид		Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, кв. № 50-31-0000000:18255, 3 Нежилые помещения общей площадью 241, 48 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, название: нежилые, 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		
3.1.32	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.10.2013 на 7 лет	
	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	
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности		Пучнина Л.Б.	
		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.10.2018 № 77/100/374/2018-4327			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
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		
3.1.33. 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 "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" от 30.04.2013; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61 от 08.08.2011, дата регистрации 28.10.2013, №50-50-31/058/2013-367		
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		
3.1.34. 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 №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.96, кад № 50-31:000000:18255, 3 Нежилое помещение №33, расположенное на I этаже, площадью 46 кв.м. в здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	31.12.2013		
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		
3.1.35. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОЮЦА", 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 (перемеже 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		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества, договора аренды (субаренды)		
10.	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Пучинка Д.Б.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Раздел 5

Выявлена на Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные		для объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего листов выписки: _____
29.10.2018 № 77/100/37/2018-4327		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	полное наименование должности		
			Подпись Л.Б.
			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости						
Описание местоположения объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1						
Всего листов раздела 5.1: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____		
29.10.2018 № 77/00/374/2018-4327				Кадстровый номер: 50:31:0080000:10255		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	данные отсутствуют	0.10		
2	402027.87	2184822.99	данные отсутствуют	0.10		
3	402028.99	2184820.47	данные отсутствуют	0.10		
4	402025.60	2184827.56	данные отсутствуют	0.10		
5	402024.84	2184829.08	данные отсутствуют	0.10		
6	402025.86	2184831.56	данные отсутствуют	0.10		
7	402022.56	2184833.06	данные отсутствуют	0.10		
8	402013.20	2184852.47	данные отсутствуют	0.10		
9	402022.36	2184837.61	данные отсутствуют	0.10		
10	402015.96	2184871.46	данные отсутствуют	0.10		
11	402004.87	2184895.72	данные отсутствуют	0.10		
12	401993.18	2184887.77	данные отсутствуют	0.30		
13	401990.53	2184886.46	данные отсутствуют	0.10		
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ _____				Подпись Д.Б. _____		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости						
Описание местоположения объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1						
Всего листов раздела 5.1: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____		
29.10.2018 № 77/00/374/2018-4327				Кадстровый номер: 50:31:0080000:10255		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
14	401979.92	2184881.21	данные отсутствуют	0.10		
15	401978.58	2184883.89	данные отсутствуют	0.10		
16	401947.13	2184888.23	данные отсутствуют	0.10		
17	401948.45	2184885.51	данные отсутствуют	0.10		
18	401943.16	2184885.03	данные отсутствуют	0.10		
19	401941.39	2184858.43	данные отсутствуют	0.10		
20	401936.95	2184839.93	данные отсутствуют	0.10		
21	401933.20	2184858.02	данные отсутствуют	0.10		
22	401944.08	2184835.97	данные отсутствуют	0.10		
23	401970.50	2184783.10	данные отсутствуют	0.10		
24	402008.70	2184862.08	данные отсутствуют	0.10		
25	402012.06	2184800.87	данные отсутствуют	0.10		
26	402013.32	2184804.38	данные отсутствуют	0.10		
27	402014.81	2184865.12	данные отсутствуют	0.10		
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ _____				Подпись Д.Б. _____		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № _____ Рисунок 3.1
29.10.2018 № 77/003/2018/018-4327
Кадестровый номер: 50:31:0000000:18255

Номер точки	Координаты, м		Рядовый, м	Средняя квадратическая погрешность определений координат в заданных точках контура, м	Глубина, метра, м	
	X	Y			III	III2
1	2	3	4	5	6	7
28	422018.14	2164005.91	данные отсутствуют	0.30		
29	422019.40	2164007.39	данные отсутствуют	0.30		
1	422032.42	2164013.86	данные отсутствуют	0.30		

2 Система координат и проекция точек и способы конструктивных элементов объекта недвижимости

Предложены способы конструктивных элементов объекта недвижимости, м: данные отсутствуют

Предложены способы конструктивных элементов объекта недвижимости, м: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____ Пучкова Л.Б.
подпись (подлинник) действителен _____ дата выдачи (подлинник)

Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № _____ Рисунок 3.1
29.10.2018 № 77/003/2018/018-4327
Кадестровый номер: 50:31:0000000:18255

3 Система координат и проекция точек определяющих контур объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-С, зона 2
Лист № _____

Номер характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат в заданных точках контура, м	Глубина, метра, м		Кадестровый номер иных объектов недвижимости с контурами которых определялся контур здания объекта недвижимости
	X	Y		III	III2	
1	2	3	4	5	6	7

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____ Пучкова Л.Б.
подпись (подлинник) действителен _____ дата выдачи (подлинник)

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, помещений-мех, расположенных в здании, сооружении

Лист № _____ Рисунок 3
29.10.2018 № 77/003/2018/018-4327
Кадестровый номер: 50:31:0000000:18255

№ п/п	Кадестровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Объемные (площадные) показатели, указанные в кадастровом плане	Помещение выделено	Площадь выделенного помещения	Площадь, м ²
1	50:31:0000000:40553	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	32826.6
2	50:31:0000000:40554	Этаж № 04	001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	236.1
3	50:31:0000000:40555	Этаж № 04	002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	190.5
4	50:31:0000000:40556	Этаж № 01	003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40558	Этаж № 04	004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	210.8
6	50:31:0000000:40559	Этаж № 04	005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	300.9
7	50:31:0000000:40560	Этаж № 04	006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	102.3
8	50:31:0040402:050	Этаж № 4,5	223,226, 263, 264,265,266, и 262,267, 329,361	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2006.2

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ _____ Пучкова Л.Б.
подпись (подлинник) действителен _____ дата выдачи (подлинник)

Раздел 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещений, машино-места в ЭТАЖЕ (плани этажа)

Здание		из области недвижимости	
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
29.10.2018	№ 77/009/374/2018-4327		
Кадастровый номер		50:31:0000000:18255	

План расположения помещений с кадастровым номером 50:31:0040402.898 на плане этажа Этаж №4,5



Масштаб 1: 200	Условные обозначения:	Пучина Л.Б.
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		инициалы, фамилия
полное наименование должности:		подпись
		МП



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.

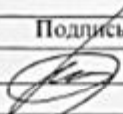
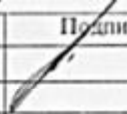
8. Экспликация к плану этажей здания

№ 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	подпольный	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	2843,5 2507,9
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, выдавший 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.	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" 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

На основании запроса от 06.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела: 1
07.12.2018 №50-50-27/098/2018-9876	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000
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 кв.м
Наименование:	здание трансформаторной подстанции
Назначение:	Нежилое
Этажность:	1-этажный
Вид здания:	Нежилое здание
Кадастровая стоимость (руб.):	320220,54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Сергей Александрович Черникова
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ	Черникова Н. С.



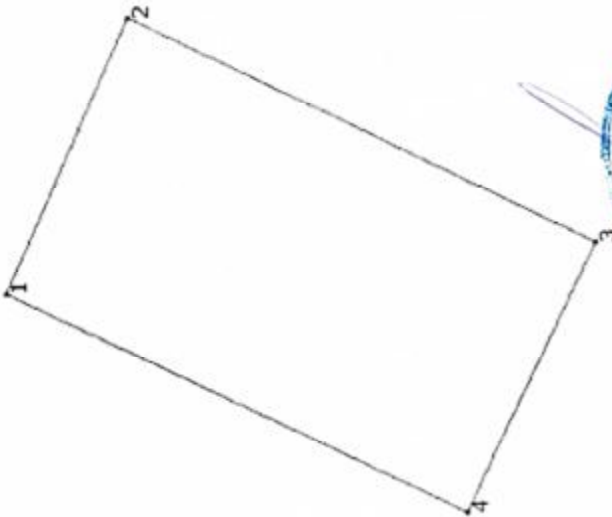

Раздел 2

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

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
07.12.2018 №50-50-27/098/2018-9876			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
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. Общедолевая собств., № 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 от 09.11.2017	
3.	Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи между ООО "Фараон" и АО "Сбербанк Управление Активами" ДУ, ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" от 12.09.2017 №НЕД-0116/17	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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	
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Черникова Н. С.	
(подпись специалиста)		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения жилого дома

Значение		(из объекта недвижимости)	
Лист № 3	Раздела 5	Всего листов раздела: 1	Всего листов выписки: 3
07.12.2018 №50-50-27/098/2018-9876			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
План расположения жилого дома:			
			
Условные обозначения:			
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Черникова Н. С.	
			
(подпись и печать специалиста)			

Кому: **Закрытому акционерному обществу «Фараон»**
(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество - для граждан,

паспортные данные, полное наименование организации - для юридических лиц)
Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
(почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод в эксплуатацию объекта

№ RU50509000 – 038

1. Администрация Чеховского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию)

**руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию**

построенное

**на основании разрешения на строительство № RU50509000 - 057 от 05.05.2008 г., выданное
Администрацией Чеховского муниципального района на объект капитального строительства:**

Здание трансформаторной подстанции

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 98-1

(точный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

**2. Сведения об объекте капитального строительства – здание трансформаторной
подстанции**

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Строительный объем - всего	куб.м	-	162.0
Общая площадь	кв.м	-	54.0
Количество зданий	штук	-	1
Материал стен	-	-	бетонный монолит

**Заместитель Главы Администрации
Чеховского муниципального района**

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

« 16 » июня 2009 г.



А.М. Аверьянов
(расшифровка подписи)



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.12.2018 г., поступившего на рассмотрение от 03.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.12.2018 № 50/001/003/2018-271724			
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	
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	345	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:		газоснабжение	
Наименование:		Газопровод-ввод	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		225557.36	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
		Всего разделов _____
		Всего листов выписки: _____
05.12.2018 № 50/001/003/2018-271724		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232
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	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 27.07.2017 г.	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления $d=110$ мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 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 газо-провод 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: 345.1м Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Ямурадов Александр Анатольевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жук Т. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение		вид объекта недвижимости
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
05.12.2018 № 50/001/003/2018-271724		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. 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, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 от 09.11.2017
3. 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
3.1.1.	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:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жух Т. А.
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего листов выписки _____
05.12.2018 № 50/001/003/2018-271724		Всего разделов _____	
Кадастровый номер:		50:01:0040412:232	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	полное наименование должности		подпись
		М.П.	
		Жук Т. А.	
		ИНДИВИДУМ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Созружение		Вид объекта недвижимости				
Лист № _____	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: _____	Всего листов выписки: _____			
05.12.2018 № 50/001/003/2018-2/1724						
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402097.50	2184575.93	данные отсутствуют	0.10		
2	402107.08	2184580.11	данные отсутствуют	0.10		
3	402104.86	2184638.87	данные отсутствуют	0.10		
4	402106.99	2184664.82	данные отсутствуют	0.10		
5	402108.20	2184679.48	данные отсутствуют	0.10		
6	402060.18	2184680.68	данные отсутствуют	0.10		
7	402039.13	2184681.20	данные отсутствуют	0.10		
8	402028.15	2184681.48	данные отсутствуют	0.10		
9	402000.79	2184725.31	данные отсутствуют	0.10		
10	401997.36	2184730.67	данные отсутствуют	0.10		
11	401990.42	2184741.49	данные отсутствуют	0.10		
12	401987.84	2184745.50	данные отсутствуют	0.10		
13	401984.53	2184750.67	данные отсутствуют	0.10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			полное наименование должности		подпись	
			М.П.		инициалы, фамилия	
			Жух Т. А.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____
05.12.2018 № 50/001/003/2018-271724			
Кадастровый номер:		50:01:0040402:232	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
14	401979.01	2184759.27	данные отсутствуют	0.10		
15	401987.34	2184766.77	данные отсутствуют	0.10		
16	401977.40	2184785.86	данные отсутствуют	0.10		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жук Т. А.
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____
05.12.2018 № 50/001/003/2018-271724			
Кадастровый номер:		50:01:0040402:232	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	
---	--

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жук Т. А.
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Кому: Закрытому Акционерному обществу

(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество – для граждан,
«Фараон»)

(паспортные данные, полное наименование организации – для юридических лиц)
142300, Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
(почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод в эксплуатацию объекта

№ RU50509000 – 037

1. Администрация Чеховского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию

построенный

на основании разрешения на строительство № RU50509000 - 026 от 21.04.2009 г., выданное
Администрацией Чеховского муниципального района на объект капитального строительства:

Распределительный газопровод среднего давления

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства – распределительный газопровод среднего давления

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Протяженность	к.м.	-	345.15
Рабочее давление	кг/см ² (МПА)	-	P = 0.3
Подземный газопровод	мм	-	D=110*6.3 L= 297.65
Наземный газопровод			D= 108*4.0 L= 7.3 D = 108.*4.0 L= 40.2
Материал газопровода		-	сталь/полиэтилен
Сметная стоим. на 2008 г.	руб.		825829.0

Заместитель Главы Администрации
Чеховского муниципального района

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 16 » сентября 2009 г.



А.М. Аверьянов

(расшифровка подписи)

Рядовая

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

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист №	Рядовая 2	№ всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
07.09.2018 №	77/100/374/2018-3588		
Кадстровый номер:	50:31:0040402:66		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Аресидый бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк 1.1 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, № 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 от 09.11.2017		
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление, доверительное управление		
вид:	09.11.2017		
дата государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4		
номер государственной регистрации:	до 30.09.2021		
4. 4.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778		
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Аресидый бизнес 2", от 29.08.2016		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
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		
Подписи выписки	Жидрова Елена Александровна (подпись, фото)		
	АПН Институт		



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

Земельный участок

Лист № <u>07.09.2018</u> Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки
Кадастровый номер: <u>50:01:004002:66</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

Ведущий инженер

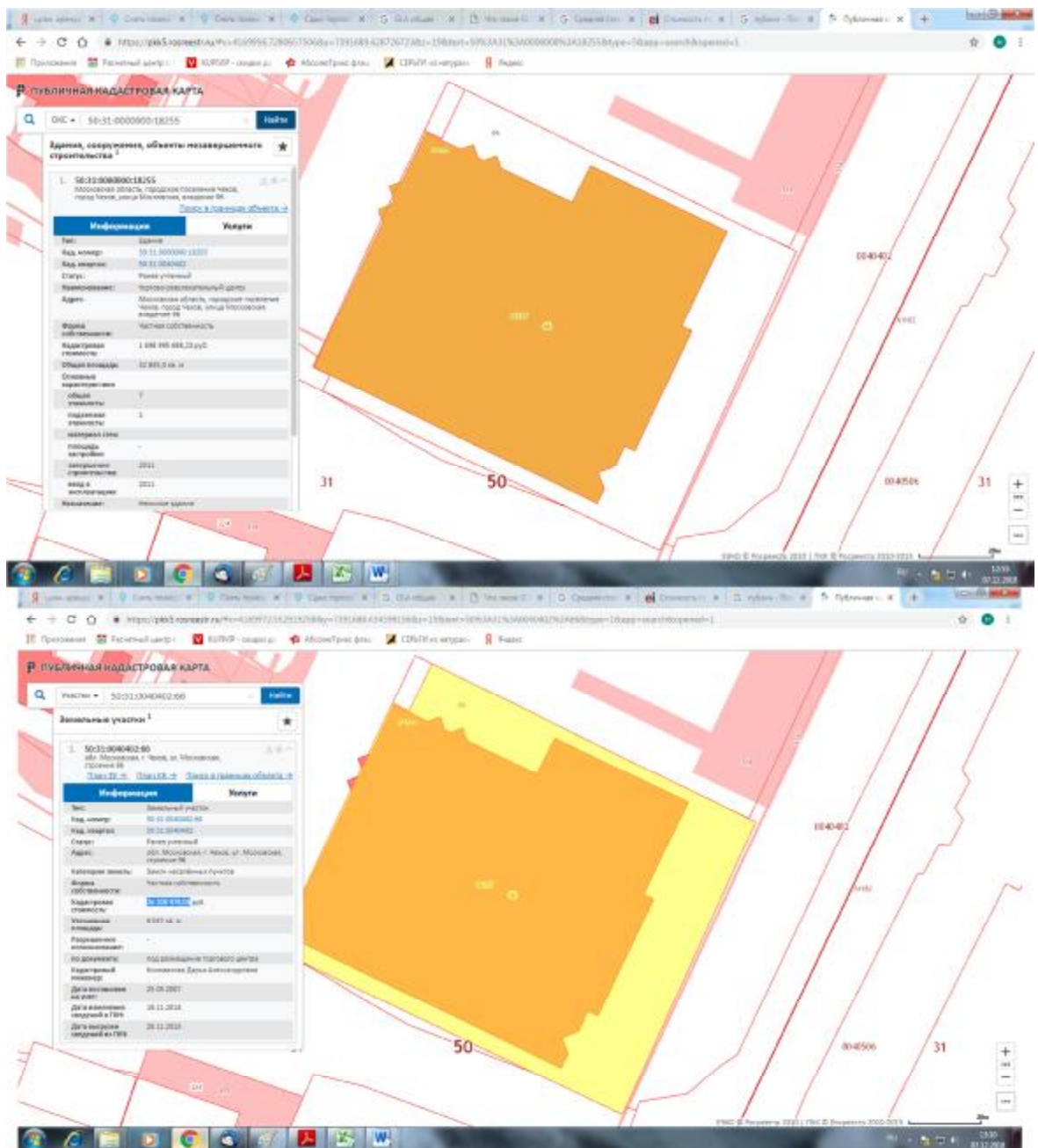
Инженер-земельник комиссии

М.П. (подпись)

Кадрова Елена Александровна
(подпись, фото)



Кадастровый (условный) номер объекта	Вид объекта	Назначение объекта недвижимого имущества	НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ БАЗА (Кадастровая или балансовая)	ОСТАТОЧНАЯ НА 01.01.2018	СТАВКА, % (налога, если база - кадастровая и норма амортизации, если база - балансовая)	сумма амортизационных отчислений в месяц	ОСТАТОЧНАЯ НА 01.01.2018
50:31:0000000:14918	Здания	нежилое		11 811 468.07	0.621118012	74 285.96	11 068 608.45
50:31:0000000:18255	Здания	нежилое	кадастровая	1 698 996 688.23	1.5		1 698 996 688.23
50:31:0040402:66	Земельный участок	земли населенных пунктов	кадастровая	26 208 978.06	1.5		26 208 978.06
50:31:0040412:232	Прочая недвижимость	нежилое		1 078 837.20	20	369 612.40	0.00



GLA общая -18 061 арендопригодная

GLA занятая -17 368

Средняя ставка аренды за 2018 на 1 кв. м без НДС в год – 22 114

Средняя ставка орех на 1 кв. м без НДС в год – 2 130 (без учета вознаграждение УК)

Кол-во машиномест для аренды в подземной части - 180 (почасовая плата), в наземной (гостевая бесплатная) - 130

Средняя ставка на подземной парковке руб./мм/год – 65 048 с НДС

Площадь островов -304 кв.м

Средняя ставка по островам 1 кв. м без НДС в год -75 122

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

190 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

