ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №Н-407061/1-101

об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости – нежилых помещений №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж

г. Москва 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ... 6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 7
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных ... 7
6.2. Юридическое описание ... 9
6.3. Экономическое описание ... 10
6.4. Строительно-техническое описание объекта ... 10
6.4.1. Общее описание объекта оценки ... 10
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки ... 17
6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки ... 17
6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки ... 20
6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки ... 21
6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания ... 22
6.5. Анализ местоположения объекта оценки ... 23
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ... 26
7.1. Обзор нежилой недвижимости Московского региона ... 26
7.2. Макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки ... 27
7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки ... 28
7.4. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона в 2016г ... 29
7.5. Прогноз развития экономики РФ на 2017 год ... 31
7.6. Тенденции на рынке торговой недвижимости по итогам 3 кв. 2016г. ... 33
7.7. Классификация торговых центров ... 41
7.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ... 44
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 52
8.1. Этапы проведения оценки ... 52
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 53
8.3. Подходы к оценке ... 55
8.3.1. Затратный подход ... 55
8.3.2. Сравнительный подход ... 56
8.3.3. Доходный подход ... 57
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки ... 58
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода ... 58
8.4.1.1. Методология сравнительного подхода ... 58
8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов ... 59
8.4.1.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода ... 70
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода ... 70
8.4.2.1. Методология доходного подхода ... 70
8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода ... 72
8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации ... 81
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ... 82
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ... 88
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 89
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ... 90
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ... 90
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ... 90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ... 91
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ... 91
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ... 98
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА ... 98
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ... 103
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ... 103

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: объект недвижимости – нежилые помещения №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001

Адрес объекта оценки: Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж

Собственники объектов: Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Заказчик оценки: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость"

Цель и задачи проведения работ: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 101 от 09 декабря 2016г. по договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004г

Дата оценки: 15 декабря 2016 г.

Дата составления отчета: 15 декабря 2016 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Стоимость по подходам, руб.*		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода	-	0,5	0,5
Нежилые помещения №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001	Не применялся	279 449 454	260 069 810

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.*	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Нежилые помещения №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001	**269 759 632**	**228 609 858**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.*	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Нежилые помещения №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001	**269 759 632**	**228 609 858**

* С учетом прав на земельный участок

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 28 октября 2014 г.
Плешкин А.М.

«15» декабря 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Объект недвижимости - нежилые помещения №№2,4,6,7 общей площадью 2817,4 кв. м.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не зарегистрированы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (общая долевая собственность)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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 «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	15 декабря 2016 г.
Дата составления отчета	15 декабря 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – **Акционерное Общество**; Полное наименование – **АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»**; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 **г.**; Место нахождения – 123317, **г. Москва**, **Пресненская набережная**, **д.** 10.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: **Плешкин Андрей Михайлович**; Паспорт: **серия** 45 06 **№**954095. **Выдан**: 26.01.2004 **Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы**, **код подразделения**: 772-114 Адрес регистрации: 125047, **г.Москва**, **ул. Фадеева**, **д.**6, **кв**.106 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: ACE@ciep.ru; Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: **отсутствует аффилированность**. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: **член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру** 00484 **от** 29 **октября** 2014 **г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №**00486 **от** 29.10.2014 **г.** Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: **Диплом о профессиональной переподготовке ПП №** 041272, **рег. №Д** -333/12, 24.12.2012, **РГБОУ ВПО**. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: **Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): №** 433-022122/15, **срок действия договора страхования с** 22.04.2015 **по** 31.12.2016. **Страховая сумма** 30 000 000 (**Тридцать миллионов**) **рублей**. **Дата выдачи**: 07 **апреля** 2015 **г.** Стаж работы в оценочной деятельности 4 **года** (**с** 2012 **г.**) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – **общество с ограниченной ответственностью** Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: **ООО «Центр независимой экспертизы собственности»** ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 **ноября** 2002 **г.** ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, **г. Москва**, **ул. Малая Семеновская**, **д.** 9, **стр.** 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, **г. Москва**, **ул. Малая Семеновская**, **д.** 9, **стр.** 3
Сведения о привлеченных специалистах	*К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.*

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. Мнение Оценщика относительно рыночной и 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. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. 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.
4. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. Специальная юридическая экспертиза документов прав собственности на объект оценки не проводилась.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
10. 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).
11. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
12. 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.
13. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА 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.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов – осмотрены помещения и конструктивные элементы зданий, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов зданий, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории

Оценщик провел 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 обусловливающий.

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)
	Юридическая документация
1	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ № 481250 от 04 июля 2008 г.
2	Договор аренды земельного участка 277 от 26.12.2000 г.
	Техническая документация
3	Извлечение из технического паспорта на нежилой объект
4	Экспликация на нежилые помещения
5	Поэтажные планы

- 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).

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

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.

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 (нежилые помещения) являются неспециализированными активами.

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м	Вид объекта	Тип актива
Встроенные нежилые помещения	Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж	50:10:01:00914:001:0001	2817,4	Встроенные нежилые помещения	Операционный неспециализированный актив

6.2. Юридическое описание

Таблица 6.2.1

Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью** 2817,4 **кв.м.	
Адрес объекта оценки	Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж
Имущественные права на объект недвижимого имущества	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ № 481250 от 04 июля 2008 г.
Собственник помещений	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «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
Кадастровый (условный) номер	50:10:01:00914:001:0001
Текущее использование	На дату проведения оценки используется под размещение книжного магазина, торговых павильонов и подсобных помещений
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Таблица 6.2.2

Земельный участок, общей площадью** 48000,0 **кв.м., выделенный для эксплуатации нежилого здания, в котором находится объект оценки общей площадью** 2817,4 **кв.м	
Площадь земельного участка, равного площади застройки здания	48000 кв. м (4,8 га)
Форма собственности	Государственная
Собственник земельного участка	Московская область
Пользователь	Общество с ограниченной ответственностью «РУССКИЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ»
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка 277 от 26.12.2000 г.
Цель использования земельного участка	Под строительство многофункционального торгово-сервисного центра с площадкой для парковки автотранспорта
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

***Оценка выполнена, исходя из следующих предположений*:**

1. Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

6.3. Экономическое описание

Таблица 6.3

Стоимость объекта недвижимости, по состоянию, руб.	***На** 04.07.2003*	***На** 06.11.2016*
Стоимость объекта недвижимости, руб.	90 685 540	268 383 217
Среднегодовая норма амортизации (средняя), %	1,0	
Категория земель	Земли поселений (весь)	
Разрешенное использование земельного участка	объект жилого назначения	
Арендная плата за земельный участок	*возмещается Арендатором*	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	имущество ЗПИФов налогами не облагается с 2008 г. (НК РФ)	
	Условно-переменные, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (газ, вода, электричество, тепло, канализация)*, руб./год - возмещается арендатором	

Примечания:

*В соответствии законом города Москвы от 05 ноября 2003 г. №64 «О налоге на имущество организаций» ставка налога на имущество составляет 2,2%

** Не предоставленные Заказчиком данные рассчитываются как среднерыночные.

6.4. Строительно-техническое описание объекта

6.4.1. Общее описание объекта оценки

Оцениваемый объект: нежилые помещения №№2,4,6,7 общей площадью 2817,4 кв.м, расположенные в по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж.

***Фото** 1-2. Фасады здания*

***Фото** 3-4. Вход к объекту оценки - общий*

Назначение здания, в котором расположены оцениваемые помещения – нежилое (торгово-развлекательный центр). Оцениваемые нежилые помещения №№2,4,6,7 общей

площадью 2817,4 кв.м на дату проведения оценки используются под размещение книжного магазина, торговых павильонов и подсобных помещений.

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки расположенных в нем оцениваемых нежилых помещений представлены в *табл. 6.4.1.1*

Таблица 6.4.1.1

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки оцениваемых нежилых помещений

Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Железобетонный монолит
Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонный монолит
Перегородки	Железобетон, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные монолитные
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Цементная стяжка
Фундаменты	Железобетонный монолит
Проемы	Стеклопакеты
Объемно-планировочные решения здания	
Год постройки здания	2003 г.
Общая площадь здания, кв.м	35 172,5
Площадь застройки здания, кв.м.	48 000,0
Общая площадь объекта оценки, кв. м	2817,4 кв.м
Тип входа	Общий вход в здание, служебные входы
Парковка	Выделенная по фасаду здания
Внутренняя отделка объекта оценки	
Пол	керамическая плитка
Стены	Окраска в/эмульсионными красителями
Потолок	Подвесной; встроенное освещение
Санузел	Керамическая плитка
Сантехническое оборудование	Современное оборудование в хорошем состоянии
Класс отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии
Инженерные коммуникации	
Здание оборудовано сетями теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения, приточно-вытяжной вентиляцией, системами связи, пожарно-охранной сигнализацией.	

Фотографии объекта оценки

***Фото** 5-6 Вход в книжный магазин*

***Фото** 7-8 Текущее состояние помещений (торговый зал)*

***Фото** 9-10 Текущее состояние помещений (торговый зал)*

***Фото** 11-12 Текущее состояние помещений (торговый зал)*

***Фото** 13-14 Текущее состояние помещений (торговый зал)*

***Фото** 15-16 Текущее состояние помещений (торговый зал)*

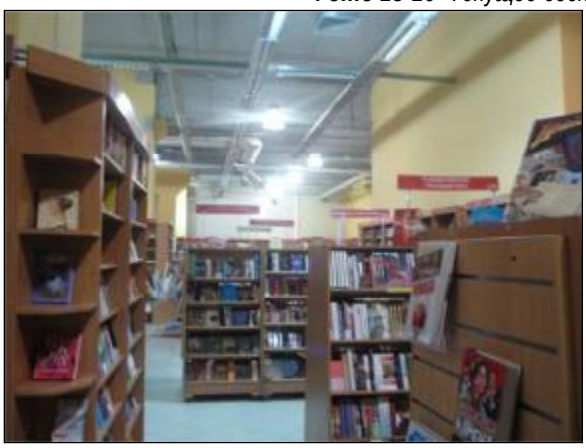


***Фото** 17-18 Текущее состояние помещений (торговый зал)*

***Фото** 19-20 Текущее состояние помещений (состояние потолков)*

***Фото** 21-22 Текущее состояние подсобных помещений*

***Фото** 23-24 Текущее состояние подсобных помещений*

***Фото** 25-26 Текущее состояние подсобных помещений*

***Фото** 27-28 Текущее состояние подсобных помещений*

***Фото** 29-30 Торговые павильоны, общий холл*

***Фото** 31 Торговые павильоны, общий холл*

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Здание оборудовано центральными сетями теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения. Коммуникации находятся в хорошем состоянии.

Вывод: по техническому состоянию на дату проведения оценки здание находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, состояние хорошее. Состояние коммуникаций – хорошее. В соответствие с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий (Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, глава II таблица №1), данное здание относится к I группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы – 125 лет.

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…". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезный 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. 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 2007/У).

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:

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

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; Госграждданстрой, Москва, 1990 г.)*.

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

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

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

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:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где

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

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

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

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

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.

Рисунок** 6.1. **Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

$$\frac{\boldsymbol{D}}{\boldsymbol{CR}} = \frac{\boldsymbol{T}_{ЭВ}}{\boldsymbol{T}_{ЭЖ}},$$

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

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ден. ед.;} \qquad \text{или} \qquad D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%.$$

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:

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

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 заменятся 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.

Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/943.html

Обоснование выбора метода

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы,* в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{НОРМ}}} \times 100, \%.$$

Результат расчета физического износа оцениваемого объекта недвижимости представлен ниже: год постройки здания – 2003 г. Хронологический возраст здания – 13 лет.

Технические характеристики здания.

Несущие стены здания выполнены из железобетонных плит. В соответствие с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий («Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», Глава I. Классификация жилых и общественных зданий; табл.2; http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm), оцениваемое здание относится к I группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 150 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

Физический износ оцениваемого здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{НОРМ}}} \times 100,\% = \frac{13}{150} \times 100 = 8{,}7\ \%\ .$$

В соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» (источник информации: http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf) техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки, может быть охарактеризовано как хорошее.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Таблица 6.4.2.1

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

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

Таким образом, исходя из анализа визуального осмотра основных конструктивных элементов здания, величина физического износа принята на уровне 9%.

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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 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 - эксплуатационно-технические научно-обоснованные характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем внешней среды 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, пожаробезопасностъю, огнестойкостью, ремонтопригодностью 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. 6.4.2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 6.4.2. **Основные виды функционального устаревания**[1]

Здание отвечает требованиям к строительству (МГСН 1.01-99 «НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ г. Москвы»). Объект возведен с учетом требований для строительства, планировка помещений соответствует их назначению, а теплотехнические характеристики ограждающих конструкций - требованиям СНиПа. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне *Ифункц=0%.*

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

По мнению Оценщика, критерием для определения величины внешнего устаревания объекта нежилого назначения может являться уровень недозагрузки в зависимости от масштабности объекта.

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 торгово-офисных помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 1 месяц;

[1] http://base1.gostedu.ru/46/46731/

- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;
$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;
$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 6.4.2.2

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Наименование	Показатель
Типичный срок договора аренды, мес.	11
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	8,3%

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). Результаты расчета (округленно) представлены ниже.

Таблица 6.4.2.3

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
нежилые помещения торгового назначения	9%	0%	8,3%	17%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки составляет 13%.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов, предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого объекта позволило сделать следующие заключения:

- ***в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ объекта оценки в среднем составляет 9%, то есть техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки может быть охарактеризовано как хорошее;***
- ***на дату оценки нежилые помещения используются для размещения книжного магазина, торговых павильонов. Факторов, отрицательно влияющих на нормальное функционирование рассматриваемых помещений по своему текущему назначению, не выявлено.***
- ***объект оценки оснащён всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в хорошем состоянии;***
- ***Внешнее устаревание объекта оценки составляет не менее 8%, что вызвано превышением предложения над спросом в связи с текущей экономической ситуацией в стране.***
- ***По техническому состоянию на дату проведения оценки здание, в котором расположены оцениваемые площади, находится в хорошем состоянии. Оставшийся срок экономической жизни – порядка 140 лет при условии проведения планового капитального ремонта и ППР.***

6.5. Анализ местоположения объекта 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.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж. Здание торгово-развлекательного центра "ЛИГА" расположено в центре города, поэтому имеет очень высокую инвестиционную привлекательность. Многофункциональный торговый центр для семейного пользования. Концепция торгового центра - торговый центр целевой покупки, ориентированный на удовлетворение потребностей посетителей близлежащих районов с населением свыше 250 тыс. человек.

***Фото** 32-33. Окружение объекта оценки*

Принимая во внимание концепцию ТЦ, его месторасположение и покупательскую аудиторию, а также наличие в семи километрах супперрегионального торгового центра "Мега", таких грандов торговли как "Оби", "Ашан", "Метро", "Икеа" и мебельный "Гранд", торговый центр позиционируется как региональный, ориентированный, прежде всего, на 190-то тысячное население г. Химки и уступающее ему в численности, но не в покупательском потенциале, население районов Куркино и Ново-Куркино, и северных районов столицы.

Объект оценки имеет выгодное местоположение – центр города Химки, прямая видимость от Ленинградского шоссе, удобный подъезд, расположение в 20 минутах транспортной доступности от ст.м. «Речной вокзал».

***Рис**. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте г.Химки. Окружающая инфраструктура*

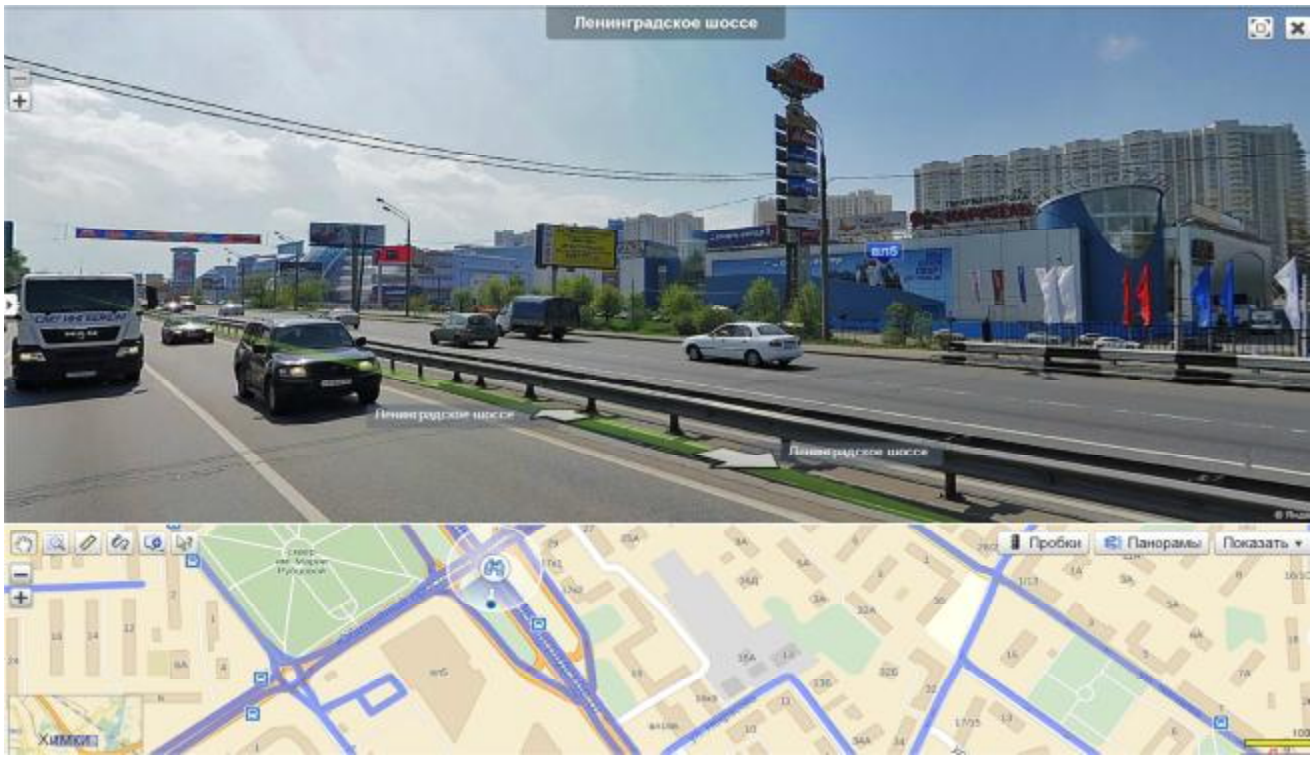


***Рис**. 6.2. Расположение на 1-й линии Ленинградского шоссе.*

Хи́мки — город (с 1939) областного подчинения в Московской области России.

Один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 239 967 чел. (2016). Химки — второй по населению подмосковный город после Балашихи (260 704 чел.). Химкинский район упразднён в 2005 г.

Город Химки образует городской округ Химки, расположен на берегу канала имени Москвы. Город непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а также с запада, севера и востока опоясывает эксклавные московские районы Куркино и Молжаниновский.

Территория, которая составляла город Химки до присоединения соседних населённых пунктов в 2004 году, пересекается Ленинградским шоссе и условно делится на две части:Старые и Новые Химки. В их составе выделяют «номерные» микрорайоны, а также жилые районы Лобаново, Юбилейный, Бутаково, Новобутаково и Новокуркино.

После включения в состав города Химки соседних населённых пунктов, в 2005 году были образованы 7 новых микрорайонов, некоторые из которых разделены на кварталы. При этом согласно уставу городского округа Химки выделяется 9 внутригородских территорий.

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка и выпуск ракетных двигателей большой мощности, в том числе РД-180, поставляемых в США для первой ступени РН Атлас-5.
- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем.
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения.
- Центр высоких технологий ХИМРАР.
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.

Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ретейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный магазин OBI, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других

магазинов и предприятий обслуживания. В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель, Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-Му, Монетка, Пятерочка, Рольф, Гранд. Эльдорадо, Евросеть, Леруа Мерлен, Магнит, Азбука вкуса.

Транспорт

Химки расположен в 20 км к Северо-Западу от центра Москвы. С Москвой город связан Ленинградским шоссе и Октябрьской железной дорогой. Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург М10 Е 105. Кроме того, через Химкинский лес проложена новая скоростная трасса Москва — Санкт-Петербург: 23 декабря 2014 года был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево.

Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково. Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки. Время в пути от Ленинградского вокзала – 25 минут.

Анализ местоположения объекта оценки

Таблица 6.5.1

Тип застройки окружения	Здания жилого, общественного назначения
Плотность застройки территории	Менее 80 %
Этажность застройки	Разноэтажная
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах допустимых норм
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения – автотранспорт
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	
Озеленение	Кустарники, деревья и газоны
Уличное освещение	Имеется
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие
Автостоянка	Организованная парковка торгового центра
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	**Временные интервалы движения**
Автобус, маршрутное такси, железная дорога	***м. Речной вокзал*** Последний вагон из центра. Автобус или маршрутное такси №662, №443 до остановки "Юбилейный проспект". ***м. Войковская*** Маршрутное такси №9 до торгового центра "Лига" (конечная). ***м. Планерная*** Первый вагон из центра, маршрутное такси №469 до остановки "Юбилейный проспект". ***м. Комсомольская*** Ленинградский вокзал Электричка до станции "Химки". Переход на противоположную сторону, автобус или маршрутное такси №3 до остановки "Юбилейный проспект" (3-я остановка). ***м. Петровско-Разумовская*** Проход на станцию "Петровско-Разумовская". Электричка до станции "Химки". Переход на противоположную сторону, автобус или маршрутное такси №3 до остановки "Юбилейный проспект" (3-я остановка).

Выводы: на основании вышеизложенного необходимо отметить следующее:

- ***положительным фактором месторасположения рассматриваемого объекта недвижимости является расположение в центре города в прямой видимости от Ленинградского шоссе и в здании торгово-развлекательного центра;***
- ***потенциальными покупателями рассматриваемого объекта являются как жители города Химки, жители районов Куркино и Ново-Куркино, так и проезжающие мимо автовладельцы.***

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

7.1. Обзор нежилой недвижимости Московского региона

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

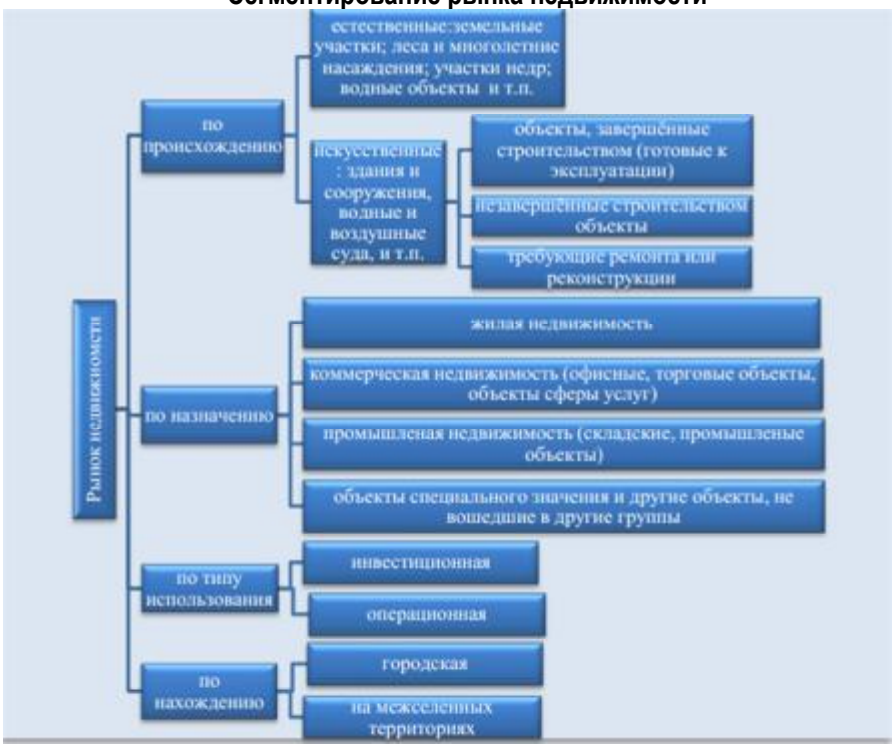
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли;
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

Сегментирование рынка недвижимости



7.2. Макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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.

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	янв.-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-сент.
ВВП[1]	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода[2]	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство[3]	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9[4]	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5]	-6,1[6]	-4,2[6]	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7[4]	2,8[5]	0,1	0,4[7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405[4]	36115[5]		35750[5]
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5[6]	-1,8[6]	1,9[4]	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0[7]		199,0[7]
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7[7]		135,9[7]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Август, сентябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
[4] Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.
[5] Предварительные данные.
[6] В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
[7] Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях

лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента. Главным негативным фактором роста металлургического производства продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах. Негативная внешняя конъюнктура также вносит отрицательный вклад – низкие цены на металлургическую продукцию на мировых рынках, мировое перепроизводство продукции, пошлины со стороны ЕС на российский прокат, а также сезонный фактор.

Источник информации: http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf

7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

% г/г	2015 год					2016 год						
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	I кв.	II кв.	июл.	авг.	сент.	III кв.	янв-сент.
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	**-9,0**	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	**-4,3**	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3

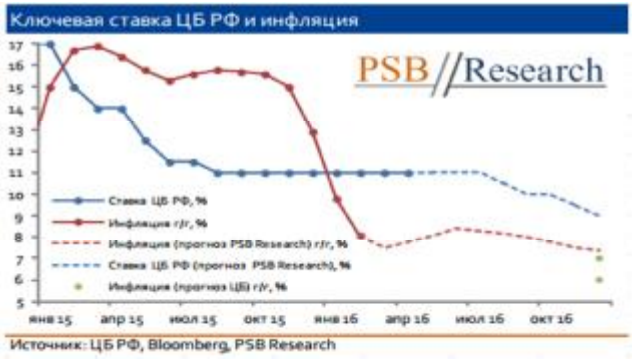
Источник: Росстат

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В результате снижения объема платных услуг населению в сентябре на 1,2 % г/гв целом за девять месяцев 2016 г. снижение составило 0,6 % г/г.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %). Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонным росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляции (БИПЦ), исключающая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: ЦБ РФ, Bloomberg, PSB Research

Источник информации: http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf

7.4. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Московского региона в 2016г

Тенденции и прогнозы развития инвестиционного рынка России

По мнению экспертов Colliers International, сейчас наблюдается тенденция сокращения присутствия иностранных инвесторов на российском рынке, прежде всего это относится к западноевропейским фондам и компаниям. Так, например, в течение последних нескольких лет финская инвестиционная компания Sponda продолжает продавать свои российские активы. В то же время со стороны российских инвесторов наблюдается тенденция к увеличению доли рынка крупными игроками (группа «БИН», O1 Properties, РФПИ и ряд других), у которых есть доступ к различным инструментам привлечения средств. Таким

образом, в краткосрочной перспективе российский капитал будет оставаться доминирующим на инвестиционном рынке.

По-прежнему наиболее интересными для инвесторов остаются премиальные объекты коммерческой недвижимости – высококачественные бизнес-центры в ключевых деловых районах Москвы с долгосрочными договорами аренды и гарантиями по срокам аренды и оплате арендных платежей. Определенный интерес со стороны инвесторов сохраняется к складским комплексам с ключевыми российскими и международными компаниями в качестве арендаторов.

Другим видом активов, которые могут показать хорошую доходность, являются качественные торговые центры, отличающиеся хорошей локацией и высоким покупательским трафиком. С учетом того, что на протяжении последних двух лет мы наблюдали корректировку ставок аренды в торговом сегменте и перевод расчетов в рублевую зону, такие объекты обладают значительным потенциалом роста по мере восстановления рынка.

Обзор подготовлен экспертами *Colliers International* *http://zdanie.info/2393/2467/news/8921*

В 3Q 2016 г. инвестиционный рынок Москвы показал высокую активность. Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил $1 287,7 млн. (83 247,2 млн. руб.), что на 39% выше по сравнению со 2Q 2016 г. (как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте).

Движение рынков в 2016 г.
(по сравнению с показателем предыдущего квартала)

период		факт/динамика	общий объем инвестиций в КН	общий объем инвестиций в ЗУ	ставки капитализации,%		
					сегмент офисной недвижимости	сегмент торговой недвижимости	сегмент складской недвижимости
2015	4Q	факт	$ 609,3 млн.	$ 1 348,5 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+4%	+31 747%	0%	0%	0%
2016	1Q	факт	$ 457 млн.	$ 223 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-25%	-83%	0%	0%	0%
	2Q	факт	$ 712 млн.	$ 217 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+56%	-3%	0%	0%	0%
	3Q	факт	$ 1 056,5 млн.	$ 231,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+48%	+7%	0%	0%	0%

Динамика за январь - сентябрь 2016 г. также оказалась положительной – объем инвестиций вырос на 39% (в долларовом эквиваленте) по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Наибольшая активность (68% от общего объема) по-прежнему сконцентрирована в офисном секторе.

Рынок инвестиций Москвы

3-й квартал 2016 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (январь-август 2016 г.)	4,8 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015г.	-58,6%
	-6,8 п.п.
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 19.09.2016 г.)	10,0 %
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2016 г.	-0,5 п.п.
Индекс промышленного производства (январь – август 2016 г.)	100,6%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+13,9%
Объем инвестиций в основной капитал (январь-июнь 2016 г.)	548,6 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+1,8%
Внешнеторговый оборот г. Москвы (январь – июнь 2016 г.)	$85,962 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-20,6%
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2016 г.	$ 1 056,5 млн. (68 301,8 млн. руб.)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2016 г.	+48% (+48%)
Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2016г.	$ 231,2 млн. (14 945,4 млн. руб.)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2016 г.	+7% (+6%)
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016г.	0%

Выводы:

- Объем инвестиций по итогам 1-3Q 2016 г. составил $2 896,7 млн. (194 633,6 млн. руб.), что выше 1-3Q 2015 г. на 62% в RUB, и на 39% в USD.
- Общий объем сделок в 3Q 2016 г. составил $1 287,7 млн. (83 247,2 млн. руб.), что сравнимо со всем 1 полугодием 2016 года.
- За 3Q 2016 г. доля офисного сегмента в объеме инвестиций в коммерческую недвижимость увеличилась с 67% до 83%. Около 30% от общего числа сделок в офисном секторе приходится на небольшие офисные здания площадью до 2 000 кв. м. Наблюдается рост числа сделок приобретения офисных зданий с целью реконструкции под апартаменты (18% от общего числа сделок в 3Q 2016 г.)
- В 3Q 2016 г. практически весь объем инвестиций в Москве пришелся на российские источники капитала. Доля иностранных инвестиций составила менее 1%.
- В 4Q 2016 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 770 млн. USD (50 000 млн. RUB). Общий объем инвестиций в 2016 г. оценивается в 3 640 млн. USD (236 600 млн. RUB).

Источник информации: http://naibecar.com/upload/iblock/e46/e4607a93f51d1a1be129ecf216920d70.pdf

7.5. Прогноз развития экономики РФ на 2017 год

Экономисты нашего государства утверждают, что российская экономика плавно Экспертные мнения обычно основываются на существующих в данный момент тенденциях. Можно сделать расчёты позитивного и негативного сценария, основываясь на разумной

вилке всех возможных факторов, однако, при непредсказуемом развитии событий, прогнозы того, что будет с экономикой России в 2017 году, окажутся бесполезными.

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

Бывшим министром финансов России — Алексеем Кудриным — высказывается мнение, что 2017 год окажется похож на предыдущий, 2016. А значит, особые взлёты и падения нам не грозят, стоит ждать либо слабого роста, либо экономикой будет удерживаться прежний уровень.

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

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

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

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

Прогноз Всемирного банка

Прогнозы на новый год Всемирный банк обычно публикует в самом его начале. Так что подробный взгляд на то, как будут развиваться экономические процессы в мире и России в 2017-м, станет известно только в январе того же года. Пока же специалисты спрогнозировали ее «поведение» в 2016-м и на основании этих данных предположили, чего ожидать экономике РФ.

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

Прогноз агенства Fitch

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

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

Прогноз Европейской комиссии

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

Если эти прогнозы подтвердятся, то уже в будущем году российская экономика выйдет из рецессии и покажет рост в 1%. Условиями для этого Еврокомиссия считает рост цен на нефть и смягчение напряженности, которая наблюдается в мире. Эксперты также

спрогнозировали уровень инфляции в России. По их мнению, в текущем году она составит 8%, а к 2017-му опустится до 6%.

Прогноз Международного валютного фонда

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

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

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

***Московский регион занимает** 1-е место в рейтинге инвестиционного климата в 2015г.*

Таблица 1. Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2015 году

Номер на графике 1	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)	
10	Московская область
29	г. Санкт-Петербург
32	Краснодарский край
Средний потенциал — минимальный риск (2А)	
1	Белгородская область
46	Республика Татарстан
Незначительный потенциал — минимальный риск (3А2)	
-	
Пониженный потенциал — минимальный риск (3А1)	
4	Воронежская область
8	Курская область
9	Липецкая область
14	Тамбовская область
16	Тульская область
25	Ленинградская область
Высокий потенциал — умеренный риск (1В)	
18	г. Москва
58	Свердловская область

***Московский регион занимает** 1-2-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2015г.*

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2015 году

Ранг потенциала 2015 год	Ранг потенциала 2014 год	Ранг риска, 2015	Регион (субъект федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2015 год (%)	Изменение доли в потенциале 2015 год к 2014 году (п.п.)	Ранги составляющих инвестиционного потенциала в 2015 году: Трудовой	Потребительский	Производственный	Финансовый	Институциональный
1	1	14	г. Москва	12.873	-0.696	1	1	1	1	1
2	2	9	Московская область	5.906	-0.141	2	2	3	2	3
3	3	7	г. Санкт-Петербург	4.683	-0.086	3	3	2	3	2
4	4	1	Краснодарский край	2.856	0.068	4	4	7	4	4
5	5	26	Свердловская область	2.596	-0.055	7	5	5	7	5
6	6	8	Республика Татарстан	2.486	0.011	5	6	6	5	7
7	7	43	Красноярский край	2.374	-0.012	14	14	15	11	13
8	9	12	Нижегородская область	2.018	0.042	10	9	10	10	10
9	8	21	Ростовская область	1.994	-0.009	6	8	8	12	6
10	12	27	Челябинская область	1.924	0.054	9	11	11	13	11

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

7.6. Тенденции на рынке торговой недвижимости по итогам 3 кв. 2016г.

Итоги октября 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Рынок в целом. Продажа

Объем предложения

В октябре на продажу предлагалось 1004 объекта общей площадью 1 431 тыс. кв. м и общей стоимостью 3,954 млрд. $, что ниже показателя сентября 2016 г. на 21% по количеству и на 30% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 8% и составила 2 764 $/кв.м. Курс доллара в октябре снизился на 3%, поэтому в рублевом эквиваленте средневзвешенная цена уменьшилась на 11%, составив 177 800 руб/кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 16%, в рублях – на 20%.

Существенность уменьшения цен как за месяц, так и за год в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о продолжении доминирования негативных тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

***Лидером по объему предложения остаются офисные помещения**, доля которых по площади составила 54%. **Далее идут**, **производственно-складские помещения** (22%), **помещения свободного назначения** (16%) **и торговые помещения** (7%).*

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	1 004	3 954	1 431	1,42	2 764
К сентябрю 2016	▼ -21%	▼ -36%	▼ -30%	▼ -12%	▼ -8%
К октябрю 2015	▼ -47%	▼ -58%	▼ -50%	▼ -7%	▼ -16%

Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в октябре 2016 г. по количеству снизился на 17%, а по общей площади – снизился на 37%. Всего экспонировалось 195 объектов общей площадью 104 тыс. кв. м. и общей стоимостью 0,418 млрд.$.
Внутри Садового Кольца экспонировалось 15 объектов общей площадью 4 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 29%, а по общей площади на 10%.
Цена за месяц выросла на 7% и составила 15 268 $/кв.м. Рост цены произошел за счет выставления в октябре двух дорогих торговых объектов на ул. М. Бронная (74 кв.м, 20 807 $/кв. м) и на ул. Тверская (560 кв.м, 26 116 $/кв. м). При этом по объектам, экспонируемым давно, цены возросли на 3%.
За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади - на 38%, составив 180 объектов общей площадью 100 тыс. кв. м.
Цена на объекты за пределами центра за месяц уменьшилась на 4% и составила 3 555 $/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 1%. Сокращение цены было связано с выходом в октябре нескольких крупных и дешевых объектов - на ул. Дубнинская (3178 кв.м, 1258 $/кв.м), ул. Бусиновская (3665 кв.м, 1662 $/кв.м) и Ленинградское ш. (6000 кв.м, 1679 $/кв.м).

Исходя из роста цен как за месяц, так и за последние 12 месяцев, объекты внутри Садового Кольца являются традиционно более инвестиционно привлекательными по сравнению с помещениями за пределами центра.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	15	64	4	0,28	15 268
К сентябрю 2016	▼ -29%	▼ -4%	▼ -20%	▲ +27%	▲ +7%
К октябрю 2015	▼ -78%	▼ -79%	▼ -84%	▼ -26%	▲ +28%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	180	354	100	0,55	3 555
К сентябрю 2016	▼ -15%	▼ -40%	▼ -38%	▼ -27%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -50%	▼ -72%	▼ -71%	▼ -43%	▼ -5%

Street-retail. Продажа.

В октябре 2016 года экспонировалось 54 объекта общей площадью 16 тыс. кв. м и общей стоимостью 0,083 млрд.$. По сравнению с сентябрем их количество снизилось на 14%, а общая площадь - на 5%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству снизился на 25%, а по общей площади – возрос на 37% и составил 6 объектов общей площадью 2 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 13% и составила 14 465 $/кв.м. Значительное снижение цены было обусловлено уходом в сентябре нескольких дорогих объектов на ул. Бронная (139 кв. м, 26 981 $/кв. м) и ул. Кузнецкий мост (379 кв. м, 17 049 $/кв. м). Существенный рост общей площади был обусловлен выходом в ноябре крупного торгового объекта на Котельнической наб. (1200 кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 48 объектов общей площадью 13 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с сентябрем на 13% по количеству и на 10% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям снизилась на 14% и составила 3 972 $/кв.м. На снижение цены повлиял, в частности, выход в октябре двух крупных дешевых объектов - на ул. Каспийская (1200 кв.м, 2051 $/кв.м) и на ул. Матроса Железняка (1 548 кв. м, 2492 $/кв.м).

В отличии от торговых помещений в целом, спрос на объекты стрит-ритейла выше в центре.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	6	30	2,07	0,34	14 465
К сентябрю 2016	▼ -25%	▲ +20%	▲ +37.09%	▲ +79%	▼ -13%
К октябрю 2015	▼ -76%	▼ -79%	▼ -78.79%	▼ -13%	▼ -2%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	48	53	13,46	0,28	3 972
К сентябрю 2016	▼ -13%	▼ -23%	▼ -9.6%	▲ +4%	▼ -14%
К октябрю 2015	▼ -42%	▼ -69%	▼ -44.65%	▼ -3%	▼ -43%

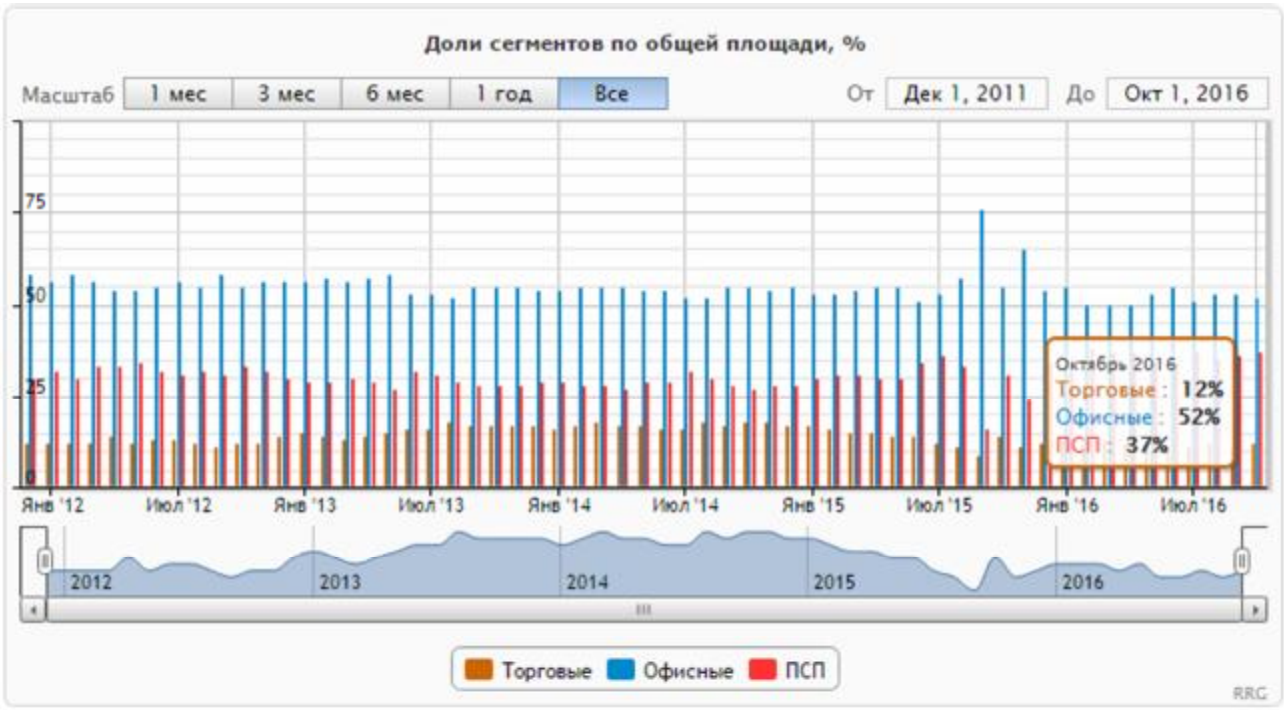
Рынок в целом. Аренда

В октябре 2016 г. в аренду предлагалось 2776 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1590 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству вырос на 2%, а по общей площади остался на уровне сентября.
Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 4% и составила 273$/кв.м/год. Курс доллара в октябре снизился на 3%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки уменьшились на 7%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 090 руб./кв.м/год. За год, с октября 2015 года долларовые ставки снизились на 14%, а рублевые – на 15%.
Таким образом, рынок продолжает оставаться в волатильном состоянии, когда месяцы стабилизации и даже роста ставок вновь сменяются месяцами их снижения.

***Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения**, доля которых по площади составляет 52%. **Далее идут производственно-складские** (37%) **и торговые помещения** (11%).*

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	2 776	345	1 590	0,57	273
К сентябрю 2016	▲ +2%	▼ -3%	0%	▼ -2%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -18%	▼ -39%	▼ -25%	▼ -8%	▼ -14%



Торговая недвижимость. Аренда

В октябре 2016 г. на рынке экспонировалось 569 объектов общей площадью 183 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 1%, а их общая площадь - на 4%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 50 помещений общей площадью 9 тыс.кв.м, что ниже показателей сентября на 22% по количеству и на 20% - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц возросла на 1% и составила 1018$/кв.м/год.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в октябре 2016 г., выросло на 4%, а их общая площадь - на 6%. Объем предложения составил 519 объектов общей площадью 174 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 3%, и составила 439 $/кв.м/год. При этом средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, остался на уровне сентября, а доля дорогих объектов со ставками выше 500$/кв.м/год за месяц сократилась с 30% до 27%.

В связи с тем, что средние ставки по объектам в центре как за последний месяц, так и за последние 12 месяцев умеренно выросли, в то время, как за его пределами снизились, можно заключить о том, что спрос на торговые объекты в центре остается более высоким.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	50	8	9,341	0,187	1 018
К сентябрю 2016	▼ -22%	▼ -27%	▼ -20%	▲ +2%	▲ +1%
К октябрю 2015	▼ -37%	▼ -60%	▼ -61%	▼ -38%	▲ +22%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	519	60	174,133	0,336	439
К сентябрю 2016	▲ +4%	▲ +2%	▲ +6%	▲ +2%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -21%	▼ -44%	▼ -34%	▼ -16%	▼ -12%

Street-retail. Аренда.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в октябре 2016 г. по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 3%. Всего экспонировалось 240 объектов площадью 55 тыс.кв.м., из них 23 объекта предлагалось в центре и 217 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц снизился на 32% по количеству и на 42% по общей площади. Средняя ставка аренды выросла на 10% и составила 1155$/кв.м/год, при этом на 5% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000$/кв.м/год в целом выросла с 43% до 47%.

***Объем предложения торговых помещений формата** street-retail **за пределами Садового Кольца по количеству возрос на** 16%, **а по общей площади на** 9%. **Средняя арендная ставка за месяц снизилась на** 8% **и составила** 494$/кв.м/год. **При этом ставка по объектам, которые выставляются уже давно, практически не изменилась, доля дорогих объектов со ставками выше** 500$/кв.м/год **в общем объеме предложения сократилась за месяц с** 38% **до** 33%.*

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	23	3	3,817	0,166	1 155
К сентябрю 2016	▼ -32%	▼ -50%	▼ -42%	▼ -15%	▲ +10%
К октябрю 2015	▼ -48%	▼ -79%	▼ -75%	▼ -53%	▲ +24%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	217	21	51,285	0,236	494
К сентябрю 2016	▲ +16%	0%	▲ +9%	▼ -6%	▼ -8%
К октябрю 2015	▼ -8%	▼ -38%	▼ -19%	▼ -12%	▼ -17%

***Обзор подготовлен компанией** RRG*

Торговая недвижимость за пределами МКАД

Аналитический центр ООО «ПФК»
http://pfagroup.ru

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удалённость от МКАД, км.	Стоимость недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с учётом НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	68 900	70 900	69 900	91 900	164 900	118 500	89 600	104 300	95 600	41 100	69 900	50 700
	Северо-восток	до ≈10 км	44 300	86 000	69 600	70 000	140 000	105 400	65 100	115 000	86 000	35 000	43 000	37 800
	Восток	до ≈10 км	70 000	106 800	88 900	65 700	150 000	105 500	52 800	150 000	98 600	26 800	75 800	50 800
	Юго-восток	до ≈10 км	50 000	90 000	67 500	63 300	211 600	122 300	53 200	180 200	100 000	16 100	73 000	43 800
	Юг	до ≈10 км	55 900	120 000	89 300	49 200	222 800	127 200	52 700	197 400	104 100	20 300	55 500	42 700
	Юго-запад	до ≈10 км	70 000	125 000	95 200	100 000	168 000	130 800	74 300	140 000	106 900	31 000	80 000	53 000
	Запад	до ≈10 км	61 800	138 200	100 900	60 000	190 600	118 700	35 600	185 700	104 400	33 100	88 700	55 400
	Северо-запад	до ≈10 км	69 900	125 000	95 000	90 300	198 100	134 200	71 900	187 900	122 000	36 000	80 600	47 900

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 105 400 руб./кв.м. с учётом НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 134 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 120 300 руб./кв.м.

Аналитический центр ООО «ПФК»
http://pfagroup.ru

Недвижимость торгового назначения

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с учётом НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	91 900	164 900	118 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	70 000	140 000	105 400	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	65 700	150 000	105 500	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	63 300	211 600	122 300	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	49 200	222 800	127 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	100 000	168 000	130 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	60 000	190 600	118 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	90 300	198 100	134 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	**73 800**	**180 800**	**120 300**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с учётом НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с учётом НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 58,69% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	120 300	79 000	72 300	49 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,33%	-8,48%	-31,26%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,33%	-39,90%	-58,69%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

<u>Основные ценообразующие факторы для объектов торговой недвижимости:</u>

1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

1.1. подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») - расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));

1.2. расположение относительно центра города;

1.3. расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);
1.4. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

2) конструктивные особенности объекта, в том числе:

2.1. расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
2.2. расположение входа и окон;
2.3. площадь объекта;

3) класс и состояние объекта;
4) наличие места для парковки и подъездных путей и др.
5) коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

7.7. Классификация торговых центров

Нежилые помещения в зависимости от своих характеристик классифицируются в соответствии с международными стандартами (по материалам сайта www.akrus.ru, а также данным Penny Lane Realty, Blackwood).

Классификация торговых помещений

Класс	Тип помещения	Основные характеристики (услуги)	Дополнительные характеристики (услуги)
A+	Отдельно-стоящее здание или комплекс зданий (торговый центр), новое строительство, индивидуальный архитектурный проект	Современные инженерно-технические системы (климат-контроля, пожаротушения, безопасности, электроснабжения, телекоммуникации и т.д.), открытая планировка. Высота потолка не менее 4м. Схема расположения товарных категорий по западному образцу. Вертикальная транспортировка с помощью грузовых и пассажирских лифтов, эскалаторов. Несколько отдельных входов, в т.ч. служебные. Большие витрины, витражи. Возможность одновременной разгрузки-погрузки с нескольких машин. Наличие офисных, складских и подсобных помещений.	Круглосуточные системы видеонаблюдения и охранной сигнализации. Подземная стоянка, наземная охраняемая парковка. Профессиональная служба эксплуатации и управление. Удобные подъездные пути и расположение по отношению к метро и основным транспортным магистралям. Большая пропускная способность, несколько кассовых аппаратов. Развитая ифраструктура (камера хранения, ресторан, бар и т.д.)
A	Отдельно-стоящее здание или комплекс зданий (торговый центр) после реконструкции с высоким уровнем отделки по международным стандартам или новое строительство	Торговые площади без внутренних перегородок. Чаще всего готовятся к окончательной отделке и планировке, согласно требованиям будущих арендаторов. Открытая планировка. Грузовые и пассажирские лифты. Большие витрины. Наличие инженерного оборудования, которое обеспечивает комфортные условия эксплуатации здания и обслуживается опытными специалистами. Наличие офисных. складских (ПСН) помещений	Круглосуточная охрана. Профессиональная служба эксплуатации здания. Достаточное количество машиномест на наземной охраняемой парковке. Удобное месторасположение и подъездные пути по отношению к метро и основным транспортным магистралям.
B+	Отдельно-стоящее здание после капитального ремонта с высоким уровнем отделки по международным стандартам или новое строительство	Принудительная вентиляция. Пожарная сигнализация. Система видеонаблюдения. Открытая планировка этажей.	Круглосуточная охрана. Удобный доступ автотранспорта к основным транспортным магистралям. Опытная служба управления зданием. Наземная охраняемая парковка.
B	Отдельно-стоящее здание, часть административного здания, первый этаж жилого дома, встроенно-пристроенное помещение после косметического ремонта с использованием импортных материалов.	Пожарная сигнализация. Отсутствие открытой планировки торгового зала. Не соответствует современным требованиям обслуживания. Принудительная вентиляция.	Недостаточный уровень услуг и удобств. Удобное расположение по отношению к метро. Эксплуатация здания и услуги на минимальном уровне.
C	Типичное торговое помещение, часть здания, встроенно-пристроенное помещение на 1-ом этаже административного или жилого здания советских времен в состоянии "без ремонта". Низкий уровень отделки, не отвечающий современным требованиям.	Отсутствие современного оборудования для разгрузки-погрузки автранспорта. Ограниченный ассортимент. Не функциональная планировка, большие подвальные помещения	Низкая квалификация обслуживающего персонала. Недостаточный уровень услуг.
D	Неэксплуатируемое ОСЗ (часть здания, встроенно-пристроенное помещение, первые этажи административных и жилых зданий), требующее реконструкции.	-	-

Таким образом, рассматриваемый объект относится к классу «А» торговых и административных (ПСН) помещений.

Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- Целевые группы покупателей (Портрет покупателя)
- Тип торгового центра
- Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)

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 автотранспортом, 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). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

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 5600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 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 является "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 - 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 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 23000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90000 кв.м. В результате, окружной ТЦ - самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра - *Пауэр центр (power center)*. Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1900 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. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв.м - 85000 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 - 150 000 человек и более. Типичным примером регионального торгового центра является "Рамстор-Сити".

Суперрегиональный центр *(Super regional center)*

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв.м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является "МЕГА".

Специализированные торговые центры *(Specialty centers)*

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного.

Данная классификация торговых центров была разработана Urban Land Institute (ULI), источник - www.arendator.ru.

Учитывая масштабность объекта оценки и характерное заполнение площадей арендаторами (якорные арендаторы – торговые сети «Перекресток», «М-Видео», «Спортмастер», «Снежная королева» и др.),

его можно рассматривать как многофункциональный центр (торгово-развлекательный центр - ТРЦ) регионального масштаба.

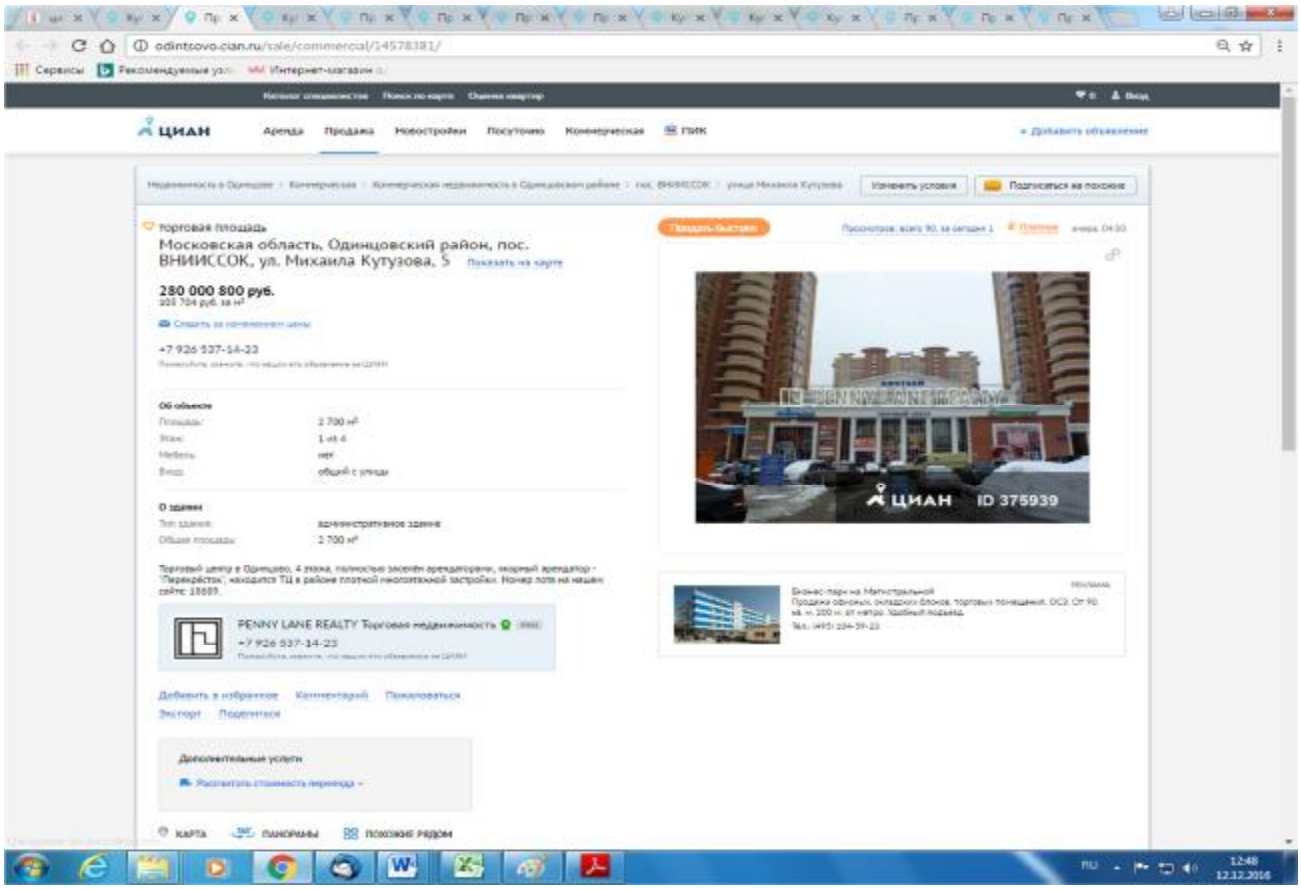
Дата открытия:	ноябрь 2003
Район:	г. Химки (Московская область)
Тип:	Региональный ТЦ
Адрес:	141400, Московская область, г. Химки, Химки- Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, Торговый Центр "Лига", управляющая компания.
Расположение и проезд:	Метро Речной Вокзал. Последний вагон из центра. Автобус или маршрутное такси №662, № 443 до остановки "Юбилейный проспект". Торговый центр "Лига" расположен на пересечении Ленинградского шоссе и Юбилейного проспекта.
Общая площадь:	35 000 кв м
Торговая площадь:	27 200 кв м
Этажность:	3 уровня
Управляющая компания:	ООО "Лига Проперти Менеджмент"
Строительная компания:	ООО "ОТИКС"
Девелопер:	ООО "Русские Торговые Сети"
Архитектор:	"Моспроект"
Арендная ставка ($ за кв метр в год):	1500$
Условия аренды, срок аренды депозит предоплата:	Прямая аренда. Страховой депозит равен стоимости аренды за один месяц.
Состояние помещение (без отделки, готовое к въезду, под чистовую):	Готовое к въезду
Минимальный срок аренды:	11 месяцев
Якорные операторы:	Карусель (6 000 кв м), М-Видео (3 000 кв м), Спортмастер (3 000 кв м), Старик Хоттабыч, Снежная Королева, Иль де Бате.
Прочие операторы:	Лас-Книгас, БРВ-Мебель, Кораблик, Сити-Обувь.
Фудкорт:	"Му-Му", "Ростикс", "Сантори" (суши), кафейня
Парковка:	Бесплатная парковка перед фасадом на 750 мест.
Размещение арендаторов:	Цокольный этаж: "М. Видео", "Снежная Королева", "Мир Одежды" 1 этаж: "Перекресток", "Старик Хоттабыч", "Иль де Бате" 2 этаж: "Спортмастер", "Кораблик", фудкорт

7.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

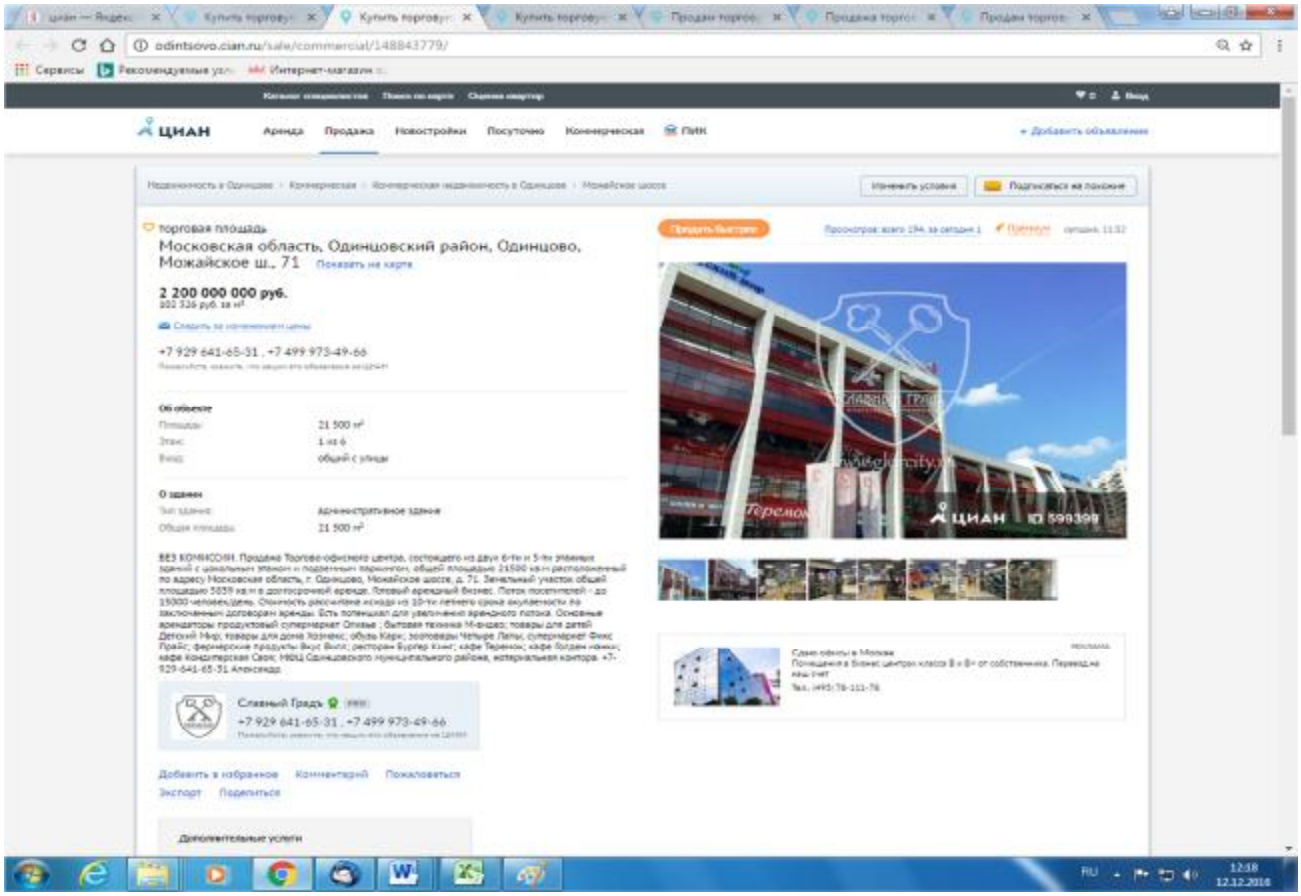
На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на торговые (ПСН) площади в ТЦ Московского региона, в районах, приближенных к МКАД, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 90 000 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта.

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

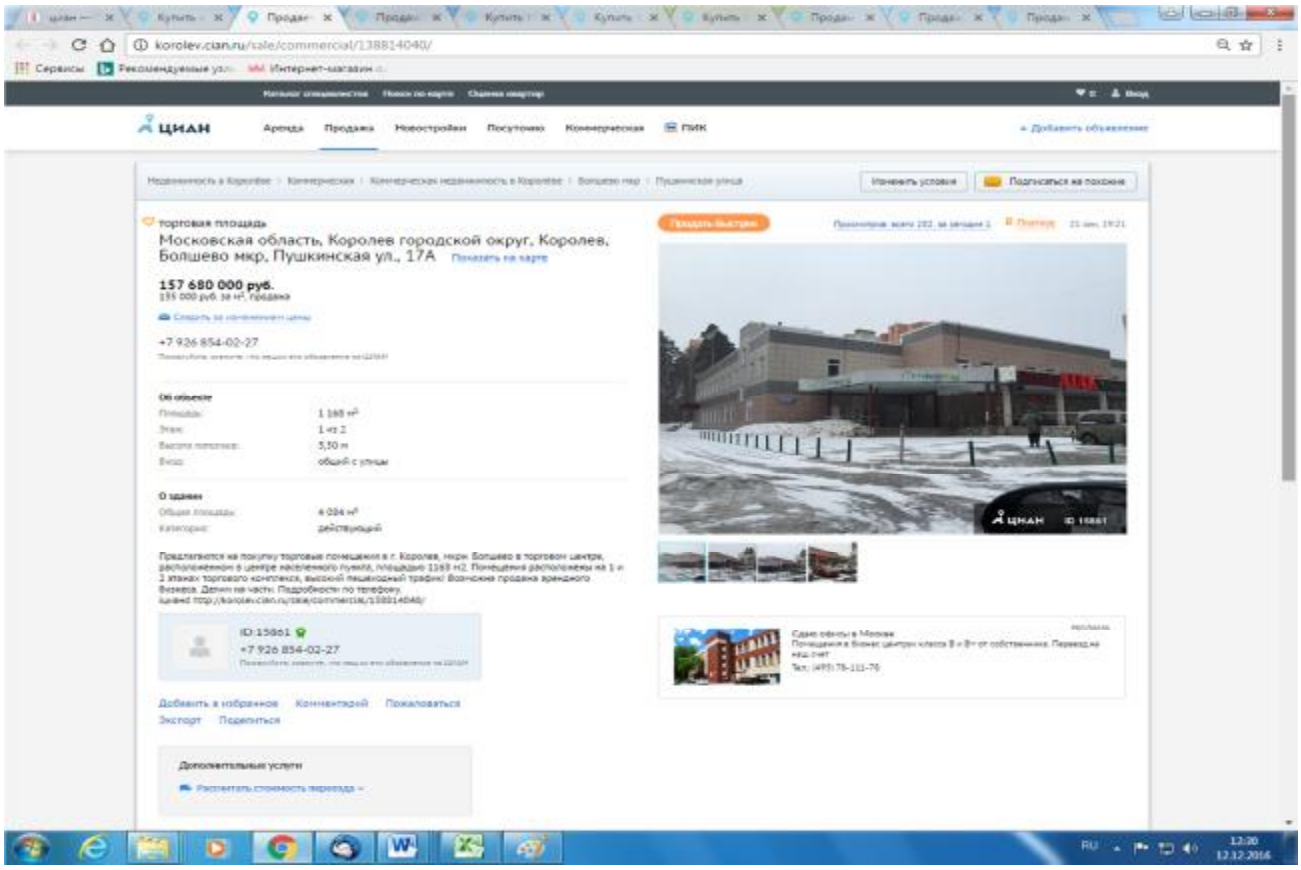
Аналоги, наиболее соответствующие по техническим характеристикам оцениваемой недвижимости, будут использованы далее для расчета стоимости в сравнительном подходе.



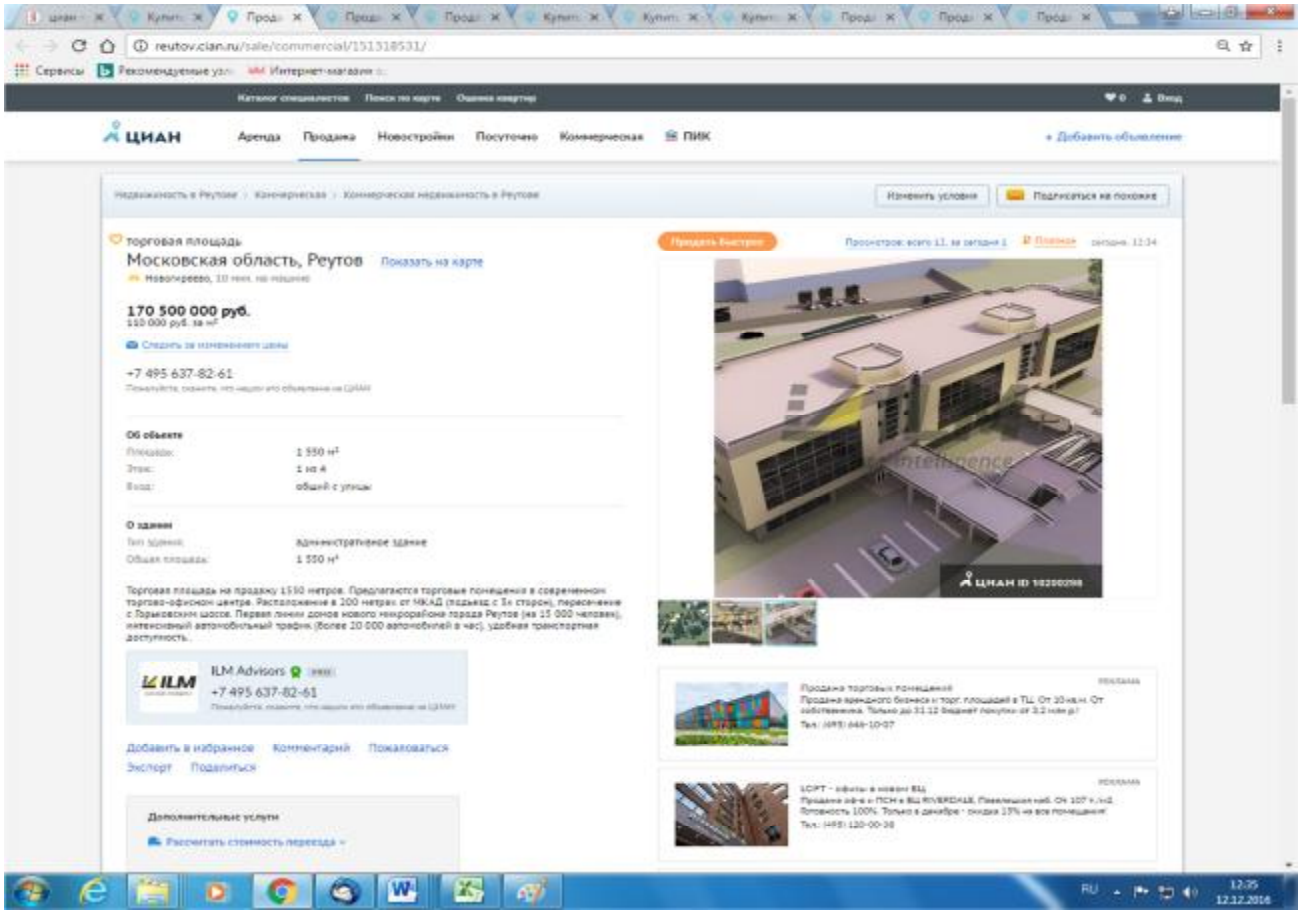
http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/14578381/



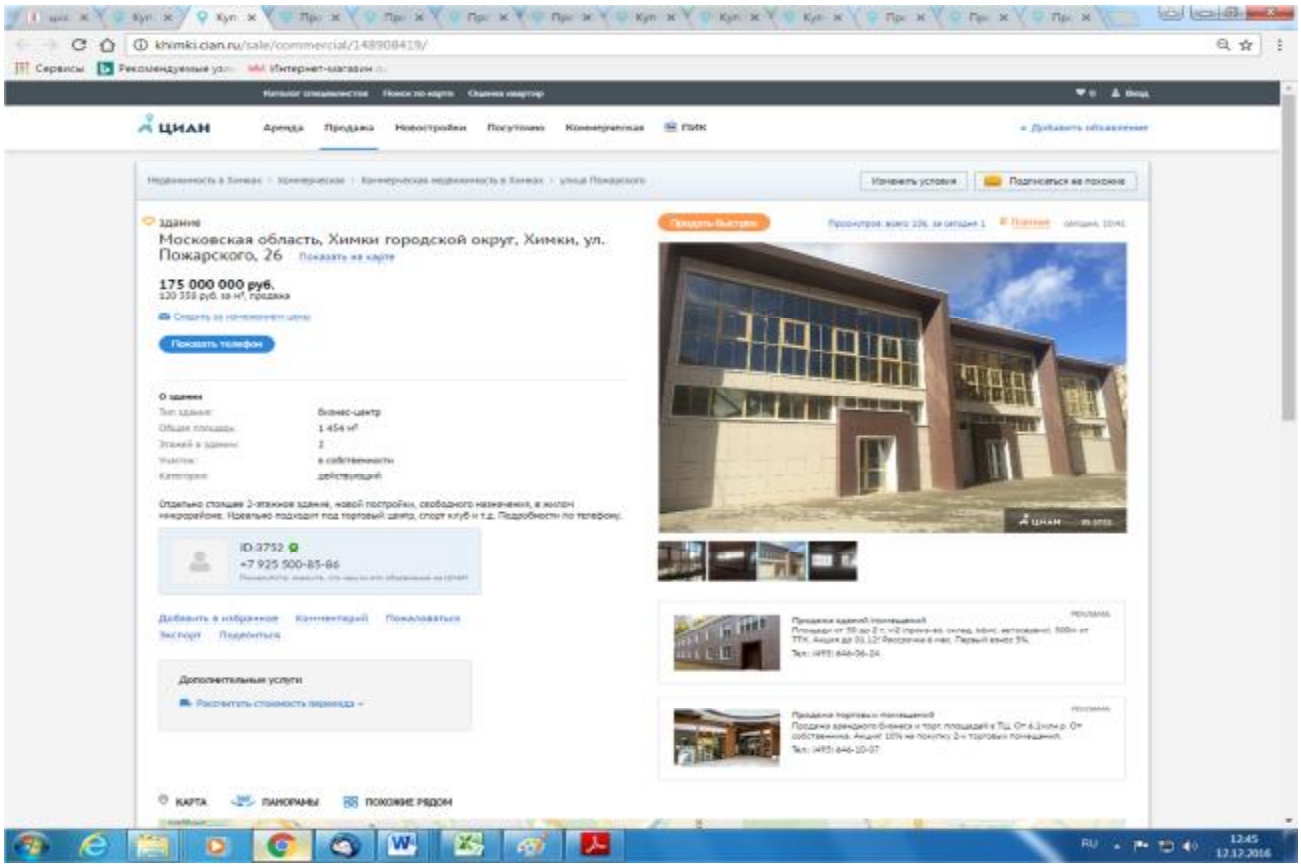
http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/148843779/



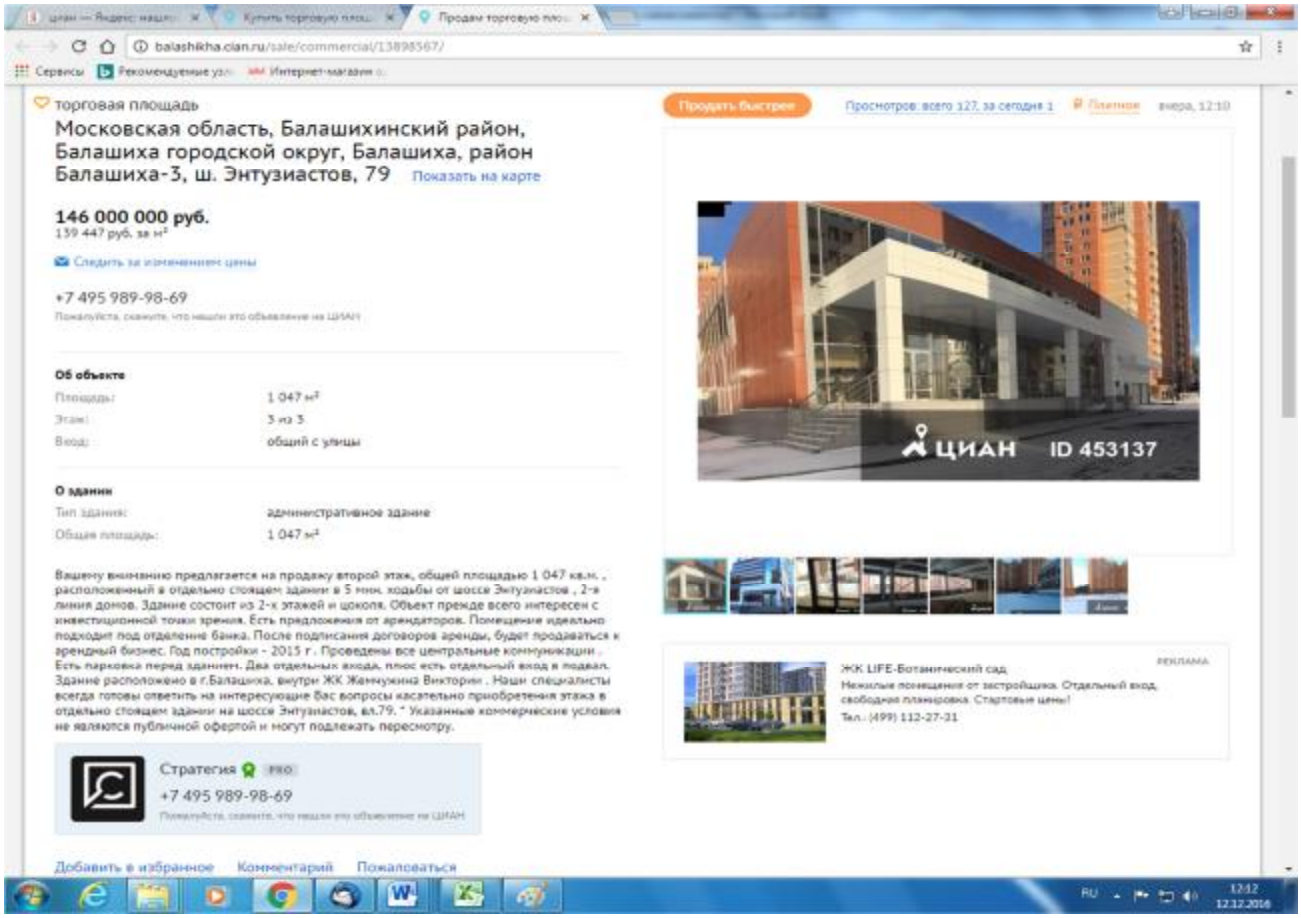
http://korolev.cian.ru/sale/commercial/138814040/



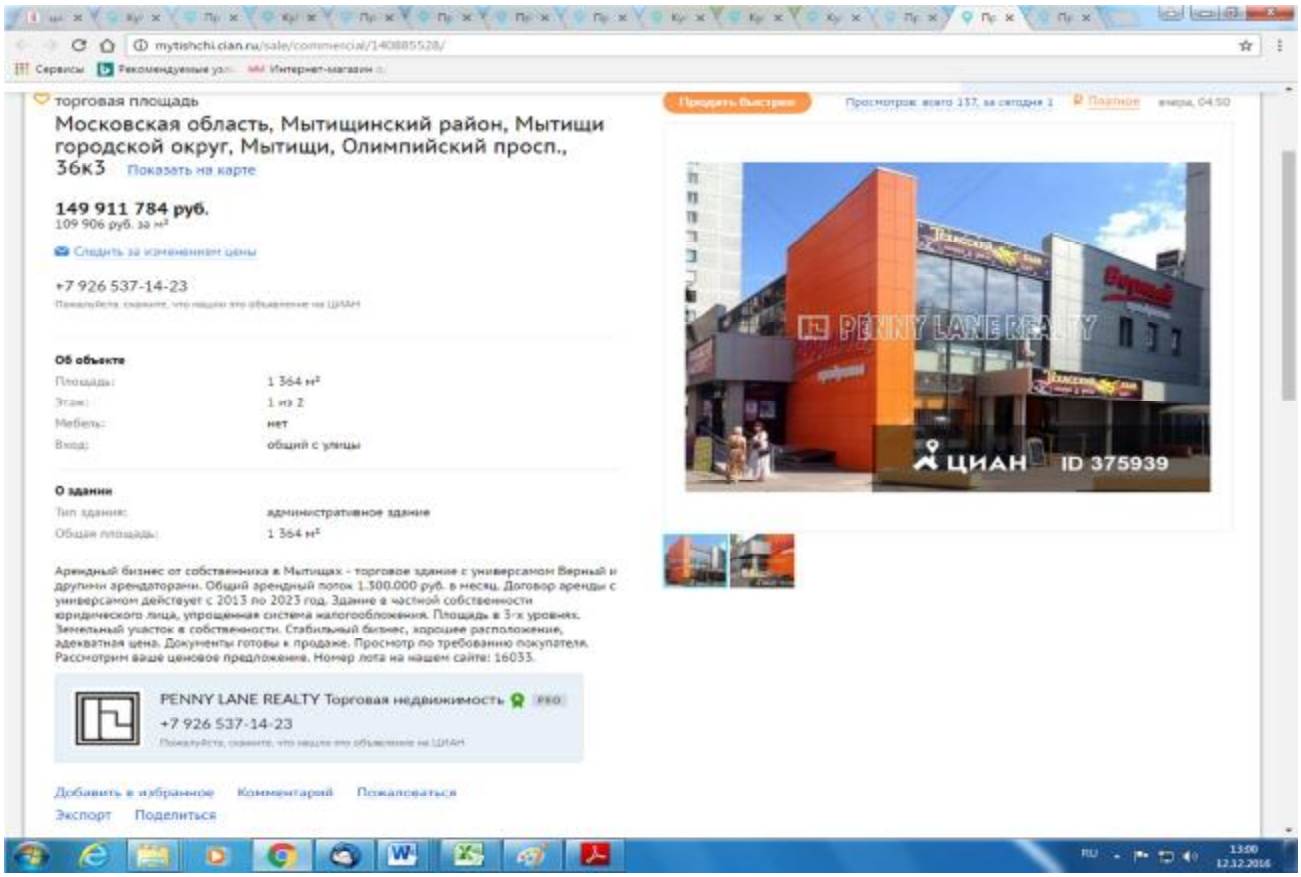
http://reutov.cian.ru/sale/commercial/151318531/



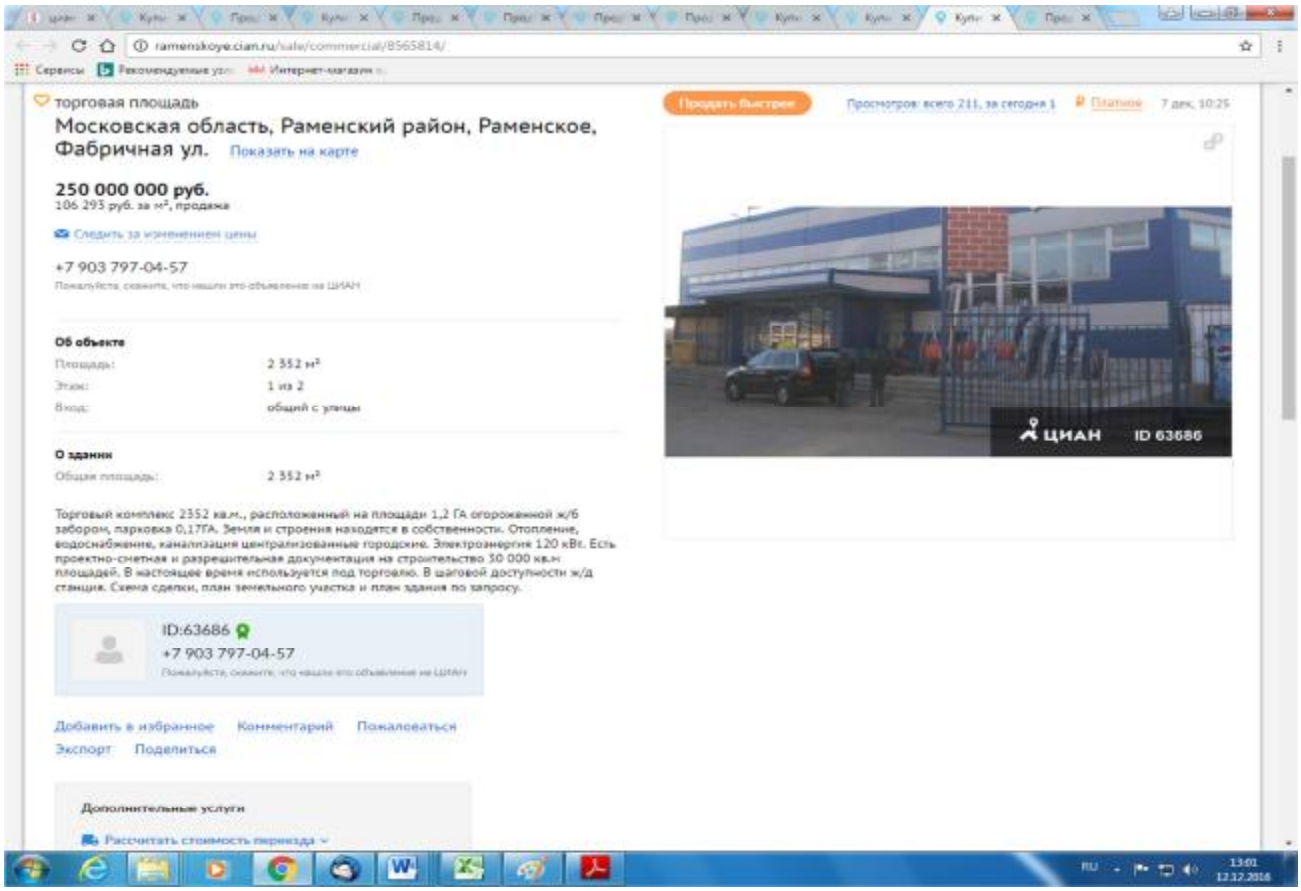
http://khimki.cian.ru/sale/commercial/148908419/



http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/13898567/



http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/140885528/



http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/8565814/

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. 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.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.5%, без изменений за год.

Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_3q.pdf

По итогам 3Q 2016 г. ставки капитализации в Москве остались на уровне предыдущего периода. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.

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

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 время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

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

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности, срок реализации объекта оценки не менее 6 месяцев.

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ***Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2015 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 3-м квартале 2016 года. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.***
- ***С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.***
- ***В 3Q 2016 г. инвестиционный рынок Москвы показал высокую активность. Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил $1 287,7 млн. (83 247,2 млн. руб.), что на 39% выше по сравнению со 2Q 2016 г. (как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте).***
- ***Объем инвестиций по итогам 1-3Q 2016 г. составил $2 896,7 млн. (194 633,6 млн. руб.), что выше 1-3Q 2015 г. на 62% в RUB, и на 39% в USD. Общий объем сделок в 3Q 2016 г. составил $1 287,7 млн. (83 247,2 млн. руб.), что сравнимо со всем 1 полугодием 2016 года.***
- ***За 3Q 2016 г. доля офисного сегмента в объеме инвестиций в коммерческую недвижимость увеличилась с 67% до 83%. Около 30% от общего числа сделок в офисном секторе приходится на небольшие офисные здания площадью до 2 000 кв. м. Наблюдается рост числа сделок приобретения офисных зданий с целью реконструкции под апартаменты (18% от общего числа сделок в 3Q 2016 г.)***
- ***В 3Q 2016 г. практически весь объем инвестиций в Москве пришелся на российские источники капитала. Доля иностранных инвестиций составила менее 1%.***
- ***В 4Q 2016 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 770 млн. USD (50 000 млн. RUB). Общий объем инвестиций в 2016 г. оценивается в 3 640 млн. USD (236 600 млн. RUB).***
- ***Объем предложения торговых помещений на продажу в октябре 2016 г. по количеству снизился на 17%, а по общей площади – снизился на 37%. Всего экспонировалось 195 объектов общей площадью 104 тыс. кв. м. и общей стоимостью 0,418 млрд.$.***

- ***Объект оценки расположен в современном торговом центре. Согласно анализу информации по данным информационно-аналитического журнала «RWAY» №258 и других источников, по операционным расходам, позволил установить, что среднерыночная величина их уровня для встроенных торгово-офисных помещений класса «В» в Москве составляет 4 800 руб./кв.м/год, эксплуатационных – 3 600 руб./кв.м/год. (коммунальные платежи составляют в среднем 25% от операционных расходов, эксплуатационные расходы - 75% от операционных расходов).***

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2016 г.*

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	105 000–390 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год[4]	11 000–45 000	5000–160 000	3200–4900
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)*	2400–8000	3000–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	10,7–11,6	11,0–12,8

[1] Новое строительство.
[2] По итогам I полугодия 2016 г.
[3] Действующие торговые центры.
Без учета НДС и операционных расходов.
* Предварительные данные.

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»,»258 за октябрь 2016г.

- ***Цены продаж на аналогичные объекты нежилой недвижимости (торгово-развлекательный центр регионального масштаба) составляют 90 000 руб./ кв.м - 120 000 руб. /кв.м. в зависимости от технического состояния, местоположения, инженерного обеспечения и т.п. Арендная ставка – 20,0-25,0 тыс./руб./кв.м/год с учетом НДС.***
- ***Потенциальными покупателями Объекта могут выступать российские торговые сети и инвестиционные фонды. Продажа объектов, подобных оцениваемых площадей в ТРЦ, осуществляется в виде продажи арендного бизнеса, так как именно для сдачи в аренду такие здания и строятся. Стоимость таких объектов зависит от их доходности, формирующейся в соответствии с уровнем ставок арендной платы и коэффициентом загрузки.***
- ***Престижность района местоположения Объекта оценивается как высокая – на крупной магистрали города – Ленинградское шоссе, с отличными видовыми характеристиками, в районе плотной жилой застройки.***
- ***Уровень вакантных площадей в среднем составляет 8,8%.***

Обзор составлен на основе следующих источников информации:

- *http://www.colliers.ru*
- *http://www.rway-online.ru*
- *GVA Sawyer;*
- *KnightFrank;*
- *http://rrg.ru/analytic/review/sale-october-2016*
- *http://naibecar.com/research/*
- *Группа компаний КОНТИ*
- *Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.*

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. Этапы проведения оценки

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

Наиболее эффективное использование ((НЭИ) объектов оценки – 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 объектов аренды проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объектов оценки состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов аренды. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений.**
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающие собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объектов оценки.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения (которые не могут быть рассмотрены отдельно от основного здания), поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объект может рассматриваться как коммерческие ПСН, расположенные в нежилом здании торгово-развлекательного центра.

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 – нежилые помещения торгового назначения. Оцениваемые помещения используются под торговлю.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых помещений, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования их в качестве коммерческих: торгового назначения. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Состояние отделки оценивается как хорошее, не требуется проведение ремонтных работ.

Экономически целесообразное использование.

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

Объект находится в прилегающем к МКАД районе Московской области, на 1-й линии ленинградского шоссе, с отличной транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости показывает, что вариант строительства многофункциональных торговых центров является наиболее предпочтительным. Анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства коммерческого объекта. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства многофункциональных комплексов.

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 нежилым зданием. Иными словами объекты (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве здания торгово-развлекательного назначения.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие ***основные выводы*** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: ***по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).***

Результирующий вывод *данного раздела заключается в том, что по совокупности всех имеющихся характеристик наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте встроенных помещений в здании торгово-развлекательного назначения.*

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.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельные участки:

1. аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство нежилых зданий;
2. вообще, рынок земельных участков в г. Москве и ближнего Подмосковья не развит; это выражается в небольшом, а точнее, в мизерном (относительно емкости рынка) количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в

отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;

3. существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку;
4. расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;
5. изложенные выше факторы приводят к тому, что погрешность результата оценки рыночной стоимости земельного участка составляет не менее 40%;

В рамках оценки стоимости улучшений:

6. отсутствие расчетной модели, позволяющей определить справедливый уровень прибыли предпринимателя для данного местоположения в рамках выбранного варианта НЭИ объекта недвижимости (ТРЦ расположен за пределами МКАД на одной из центральных магистралей города; прибыль предпринимателя существенно выше, чем на второстепенных улицах города);
7. значительная степень влияния выбранного варианта расчета всех видов износа, в том числе, функционального износа, на результат оценки;
8. перечисленные факторы приводят к величине погрешности результата оценки улучшений более 30%;

Обозначенный выше уровень погрешности расчетов мог бы быть приемлемым для оценки на несформировавшемся рынке, но не при оценке зданий жилого назначения с встроенными коммерческими площадями.

Кроме того, применение затратного подхода в отношении помещений имеет следующие недостатки:

9. строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, поэтому оценка по затратному подходу (по сути, моделирующая экономику девелопмента) в этом случае является нелогичной.
10. расчет рыночной стоимости помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и полезные помещения).

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть нежилых зданий), то есть относится к категории встроенных помещений; площадь оцениваемых помещений составляет 7,9% от общей площади нежилого здания ТРЦ. Таким образом, в связи с невозможностью подобрать аналоги для корректной оценки земельного участка, относящегося к рассматриваемому объекту недвижимости, с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, Оценщик в рамках настоящей работе принял решение отказаться от применения данного подхода для того, чтобы не искажать итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

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 коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

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 оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. 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:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. 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;
α_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.

Административно-офиные, торговые, производственно-складские здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

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 помещений.

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости в Москве (за МКАД) и ближнем Подмосковье были получены данные о выставленных на продажу объектах в декабре 2016 года (либо актуальных на дату оценки).

Таблица 8.4.1.1

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Михаила Кутузова, 5	280 000 000	2 700,0	На продажу предлагается ТЦ «Кочубей» в Одинцово. Этажность: 4 уровня. Общая площадь: 2700 кв.м. Инженерные системы: приточно-вытяжная система вентиляции и кондиционирования. Лифт. Система централизованного отопления. Противопожарная система: система пожарной сигнализации. Телекоммуникации: оптико-волоконные линии связи. Круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Современные системы безопасности. Парковка Дата предложения: актуально на декабрь 2016 г. Источник http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/14578381/ PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 926 537-14-23
2	Московская обл., Королев гор. округ, мкр. Болшево Пушкинская ул., 17А	157 680 000	1 168,0	На продажу предлагается помещение на 1-2 этажах торгового центра в г. Королев, мкрн. Болшево в торговом центре Атак, расположенном в центре населенного пункта, площадью 1168 м2. Высокий пешеходный трафик. Развитая инфраструктура. Подземный паркинг. .Дата предложения: актуально на декабрь 2016 г. Источник http://korolev.cian.ru/sale/commercial/138814040/ +7 926 854-02-27 ГЛАВДОМ
3	Московская область, Реутов, Коммунальный проезд д. 6004 Новогиреево, 10 мин. на машине	175 000 000	1 550,0	На продажу предлагается торговая площадь площадью 1550 метров. 1-й этаж в современном торгово-офисном центре Атолл. Торгово-офисный центр представляет собой 4 этажное здание с торговыми, офисными и складскими площадями свободной планировки. Расположение в 200 метрах от МКАД (подъезд с 3х сторон), пересечение с Горьковским шоссе. Первая линии домов нового микрорайона города Реутов (на 15 000 человек), интенсивный автомобильный трафик (более 20 000 автомобилей в час), удобная транспортная доступность. .Дата предложения: актуально на декабрь 2016 г. Источник http://reutov.cian.ru/sale/commercial/151318531/ ILM Advisors +7 495 637-82-61
4	Московская область, Химки городской округ, Химки, ул. Пожарского, 26	175 000 000	1 454,0	На продажу предлагается торговое/свободного назначения ОСЗ. Этажность: 2 уровня. Общая площадь: 1454 кв.м. Отдельно стоящее здание, новой постройки, свободного назначения, в жилом микрорайоне. Идеально подходит под торговый центр, спорт клуб и т.д. Без отделки. Современные инженерные системы. Парковка. Дата предложения: актуально на декабрь 2016 г. Источник http://khimki.cian.ru/sale/commercial/148908419/ ID:3752 +7 925 500-85-86
5	Московская область, Балашихинский район, Балашиха, район Балашиха-3, ш. Энтузиастов, 79	2 200 000 000	21 500,0	Предлагается на продажу 2-й этаж, в торговом ОСЗ, 1-я линия домов. Здание состоит из 2-х этажей и цоколя. Проведены все центральные коммуникации. Завершающая стадия под чистовую отделку. Есть парковка перед зданием. Два отдельных входа, плюс есть отдельный вход в подвал. Объект прежде всего интересен с инвестиционной точки зрения. Есть предложения от арендаторов. Год постройки - 2015 г. Здание расположено в г.Балашиха, внутри ЖК Жемчужина Виктории. Дата предложения: актуально на декабрь 2016 г. Источник http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/13898567/ Стратегия +7 495 989-98-69

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.1.2

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 2817,4 кв.м

Элементы сравнения	*Ед. срав.*	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*	*Объект-аналог 3*	*Объект-аналог 4*	*Объект-аналог 5*
Цена продажи (предложения)	**Руб.**	?	280 000 000	157 680 000	175 000 000	175 000 000	146 000 000
Общая площадь помещений	**Кв.м.**	2817,4	2 700,00	1 168,00	1 550,00	1 454,00	1 047,00
Цена за единицу площади объекта	**руб./кв.м**		103 704	135 000	112 903	120 358	139 446
1. **Качество прав**							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м**		103 704	135 000	112 903	120 358	139 446
2.**Условия рынка**							
2.1. Изменение цен во времени		15 декабря 2016	Актуально на декабрь 2016	Актуально на декабрь 2016	Актуально на декабрь 2016	Актуально на декабрь 2016	Актуально на декабрь 2016
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м**		103 704	135 000	112 903	120 358	139 446
Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	**руб..кв.м**		133 144	110 306	115 790	165 829	122 712
3. **Местоположение**							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		**Московская область** г. Химки до 10 км от МКАД	**Московская область** г. Одинцово до 10 км от МКАД	**Московская область** г.Королев до 10 км от МКАД	**Московская область** г.Реутов до 10 км от МКАД	**Московская область** г. Химки до 10 км от МКАД	**Московская область** г. Балашиха, до 10 км от МКАД
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Удобное для размещения торговой недвижимости		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Окружение объекта		Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости.					

Элементы сравнения	*Ед. срав.*	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*	*Объект-аналог 3*	*Объект-аналог 4*	*Объект-аналог 5*
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4. **Физические характеристики**							
4.1. Этаж размещения помещений		2 эт.	4 этажа	1 -2 этаж	1 этаж	3 этаж	2 этаж
Корректировка, %			0%	-6,5%	-13%	0%	0%
4.2. Тип недвижимости		Встроенные помещения в современном ТРЦ	Торговое ОСЗ современной постройки	Встроенные помещения в современном ТРЦ	Встроенные помещения в современном ТРЦ	Торговое ОСЗ современной постройки	Встроенные помещения в современном ТРЦ
Корректировка, %			-10%	0%	0%	-10%	0%
4.3.Общая площадь помещений		2817,4	2 700,00	1 168,00	1 550,00	1 454,00	1 047,00
Корректировка, %			0%	-7%	-5%	-5%	-7%
4.4. Техническое состояние отделки		Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Требуется финишная отделка под арендатора	Требуется финишная отделка под арендатора
Корректировка, %			0%	0%	0%	11%	9%
4.5. Состояние инженерного оборудования		Хорошее	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5. **Экономические характеристики**							
5.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.
6. **Сервис и дополнительные характеристики**							
6.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Наличие парковки		Выделенная наземная охраняемая парковка					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-10%	-14%	-18%	-4%	2%
Скорректированная цена	**руб./кв.м**		82 134	107 168	81 471	101 678	125 166
Общая валовая коррекция, %			10%	14%	18%	26%	16%
Коэффициенты весомости			0,22	0,21	0,20	0,17	0,20

Элементы сравнения	*Ед. срав.*	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*	*Объект-аналог 3*	*Объект-аналог 4*	*Объект-аналог 5*
Коэффициент вариации		19,72%	Коэффициент вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади с учетом НДС*(18%)*	**руб./ кв.м**		99 187				
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС*(18%)*	**руб.**		279 449 454				
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	**руб.**		236 821 571				

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициентов вариации, полученные 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.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Данные коэффициенты рассчитывались по формуле

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}$$; где

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ. КАЧЕСТВО ПРАВ

При эксплуатации зданий предполагаются стандартные сервитуты. Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания/помещения. Контрактная величина ставки арендной платы находится среднерыночном диапазоне (расчет произведен далее, в разделе «Доходный подход»). Корректировка в данном случае не вводится.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного периода экспозиции при условии изменения цен на рынке недвижимости.

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/кв.м;
V_1^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата проведения оценки – 15 декабря 2016 . Все Аналоги экспонируются в декабре 2016 г. либо актуальны на дату оценки, года, введения поправки не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым площадям.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Электронный справочник оценщика недвижимости 2016г. – интерактивная обновляемая база: 10%

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Корректировка на снижение цены в процессе торгов для торговой недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.35	8.6	7.19	8 — 10	316
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2016 года	10.04	9.44	8.29	9 — 10	25
1 квартал 2016 года	10.53	10.09	9.26	9 — 10	31

Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/2-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2016г. под ред. к.т.н. Лейфер Л.А.: разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке коммерческой недвижимости сегмент «офисно-торговые объекты» колеблется в пределах от 9,8 до 10,7%.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 90

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

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

3. «Справочник расчетных данных для оценки недвижимости» СРД №18, М., НПЦПО, 2016, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 14-19%

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

СРД-18, май 2016 г.

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	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	**9,1**	**12,1**	**10,8**	**15,0**	**10,5**	**14,2**	**12,3**	**15,5**	**13,1**

Источник информации: СРД №18, М., НПЦПО, 2016, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Оцениваемая недвижимость относится к категории: Московская область, назначение – торговая (свободного назначения) недвижимость и является крупномасштабным объектом. Соответственно, сделки с такими объектами осуществляются при помощи заемных средств.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере (-12%) каждому.

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Типичное использование окружающей недвижимости

Для объектов оценки и всех аналогов окружающая недвижимость имеет жилое, торгово-развлекательное и административно-офисное назначение. Расположение относительно основных транспортных магистралей: известно, что расположение торговой недвижимости на 1-й линии домов по оси центральных магистралей города существенно повышает ее стоимость. В данном случае все Аналоги расположены на 1-й линии домов, имеют хорошие видовые характеристики, удобный выезд на крупные магистрали города с 2-х сторонним движением, корректировка отсутствует.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А (табл.25, стр. 109)

Транспортная доступность

Следует отметить, что для ТЦ определяющую роль играет не расположение относительно МКАД, а видовые характеристики и удобный подъезд с основных магистралей. В данном случае все аналоги удалены не более, чем на 10 км от МКАД, поэтому введение корректировки не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь помещения

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

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости [1]:

Располо-жение объектов	Линейная зависимость		Логарифмическая зависимость		Степенная зависимость	
	Формула	Коэфф. коррел	Формула	Коэфф. коррел	Формула	Коэфф. коррел
Административно-офисные помещения						
Центр	С=1744-0,04*П	0,79	С=2249-88,6*lnП	0,74	$С=2394*П^{-0,06}$	0,74
4...8 км от центра	С=1292-0,02*П	0,55	С=1857-90,0*lnП	0,88	$С=2002*П^{-0,07}$	0,87

$$ОС = 1857 - 90 * LnП$$, (К = 0,88); где:

ОС – относительная рыночная стоимость;
П – общая площадь,
К – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{ОС_{оц}}{ОС_{ан}}\right) - 1$$; где:

i корректировка на общую площадь;
ОСоц – относительная расчетная стоимость объекта оценки;
ОСан – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	2 817,4	2 700,0	1 168,0	1 550,0	1 454,0	1 047,0
Относительная расчетная стоимость	1 142	1 146	1 221	1 196	1 202	1 231
Корректировка на общую площадь, %		0%	-7%	-5%	-5%	-7%

Для сегмента рынка площадей в торговых центрах, в силу индивидуальных конструктивных особенностей и технических характеристик, сложно установить прямую зависимость удельных цен предложения от величины общей площади, поскольку площади в ТЦ могут продаваться блоками различной конфигурации.

Тип объекта. Оцениваемые площади представляет собой встроенные помещения (часть нежилого здания), как и Аналоги №2, №3 и №5. Аналоги №1 и №4 представлены к продаже как ОС3, требуется корректировка на тип объекта.

[1] Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc

По данным реэлторских компаний и экспертов учатников рынков, отдельно стоящие здания нежилого назначения на 4-15% (расширенный интервал) дороже встроенных и встроенно-пристроенных помещений.

5.2. *Элемент сравнения – тип объекта*

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

145

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

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщики пришли к выводу, что стоимость права собственности на объект коммерческой недвижимости, представляющий собой встроенные помещения, ниже, чем стоимость права собственности на объект, представляющий собой отдельно стоящее здание в среднем на (-10%). Данная величина принята в виде итоговой корректировки на различие в параметре для Аналогов №2 и №4.

Этаж расположение объектов

Помещения, расположенные на наземных этажах зданий, как правило, имеют более высокую стоимость и ставку аренды, чем помещения подземного уровня.

Объект оценки расположен на 2-м этаже. В составе некоторых объектов-аналогов №1-№5 имеются площади 1-х этажей.

Корректировка на этаж вводилась на основании следующего источника:

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 48, стр. 162)

Таким образом, корректировка для Аналога №3 (целиком на 1-м этаже) составляет (-13%), для Аналога №2 (1-2 этажи) вводится в половинном размере по (-6,5%).

Техническое состояние здания. Все сравниваемые объекты являются каменными строениями с ж/б перекрытиями (установлены в процессе реконструкции) – 1, 2 гр. капитальности, полностью готовы к эксплуатации - введения корректировки не требуется.

Класс отделки. К качеству отделки и эксплуатационных характеристик помещений предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка аренды. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «евроремонт», улучшенные характеристики облицовочных материалов при качественном ремонте, упрощенный вариант отделки (простая) и составляет 5% - 30% от стоимости квадратного метра общей площади. Объект оценки располагает стандартной отделкой для торговых помещений подобного класса, выполненное с применением импортных и отечественных отделочных материалов, как и Аналоги №1 - №3, без корректировок =0%. Для Аналогов №4 и №5 (подготовлены к финишной отделке под арендатора) корректировка (повышающая) на различие в параметре: (11037*1,18)/120358=0,108=(+11%), где в знаменателе – показатель удельной стоимости Аналога №4. Подобным образом определена корректировка для Аналога №5.

Стоимость отделочных работ для коммерческих помещений определена по материалам сайтов строительных компаний http://www.mossko.ru; http://tp-stroi.ru/page/34; http://www.remof.ru/price.htm, материалов Аналитического центра ООО «ПФК» http://pfagroup.ru и др. (с учетом стоимости строительных материалов и строительно-отделочных работ.

Среднее значение стоимости СМР для создания внутренней отделки помещений офисно-торгового назначения

Показатель	Офисная недвижимость			Торговая недвижимость		
	С	У	В	С	У	В
Стоимость отделки помещений, руб./м2 (без учёта НДС)	3 323	11 037	17 999	3 229	5 604	12 350

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Все сравниваемые объекты соответствуют принципу НЭИ и являются помещениями свободного или торгового назначения в составе зданий торгово-офисного (свободного) назначения. Корректировка не вводилась.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая - современные системы жизнеобеспечения здания;

Телекоммуникации. У всех объектов-аналогов имеется телефонная линия МГТС, цифровые коммерческие линии, выделенный скоростной интернет. Корректировка равна 0%.

Наличие парковки Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Все объекты располагают парковкой по фасаду здания и на охраняемой прилегающей территории.

Вентиляция и кондиционирование. Объект оценки оснащен системой приточно-вытяжной вентиляцией и системой кондиционирования, как и все аналоги, без корректировок.

Состояние системы безопасности Объект оценки и все помещения-аналоги располагают всеми современными охранными системами, видеонаблюдением, круглосуточной охраной; оснащены противопожарными устройствами, без корректировок.

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

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов 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.

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

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта оценки - нежилых помещений №№2,4,6,7, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок, полученная на основе применения ***сравнительного*** подхода, по состоянию на 15 декабря 2016 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Нежилые помещения, **общей площадью** 2817,4 **кв.м**, **расположенные по адресу**: **Московская область**, **г.Химки**, **Химки-Центр**, **Ленинградское шоссе**, **владение** 5, 2 **этаж**	279 449 454	236 821 571

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

-метод прямой капитализации дохода;

-метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям.*

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Объектом оценки являются стабильно действующие торговые помещения. Результат анализа основных тенденций недвижимости подобного сегмента позволяет сделать вывод о том, что в перспективе, за счет инфляционных потерь покупательской способности денег и физического износа объекта оценки, возможно линейное изменение потока доходов и уменьшение стоимости объекта оценки.

Если доход и стоимость каждый период изменяются на постоянную величину, то стоимость такой собственности может быть определена методом капитализации по расчетным моделям на основе модели собственности путем прямой капитализации с линейным возвратом капитала.

Сущность линейного возврата капитала (рекапитализация) заключается в том, что возврат капитала происходит равномерно в течение срока экономической жизни актива.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости (*VI)* можно выразить формулой:

$$C_{д.д.} = \frac{NOI}{R_i} \times 1{,}18,$$

где $C_{р.д.}$ - рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода с учетом НДС, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход (от всех функциональных зон);
R_o - общий коэффициент капитализации.

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

1. Определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
2. Расчёт общего коэффициента капитализации;
3. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

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

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

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

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

Потери от незанятости и при сборе арендной платы *(vocancy and looses 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 доходы принято делить на:

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

Структура и значения операционных расходов

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- *элементы конструкций* (стены, крыша: размещения рекламы, коллективной антенны)
- *свободные части земельного участка* (под автостоянку, торговый киоск, др.).

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).

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. торговых площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в ТРЦ, расположенных по оси МКАД.

Для определения арендной ставки использованы данные по аренде нежилых объектов сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным

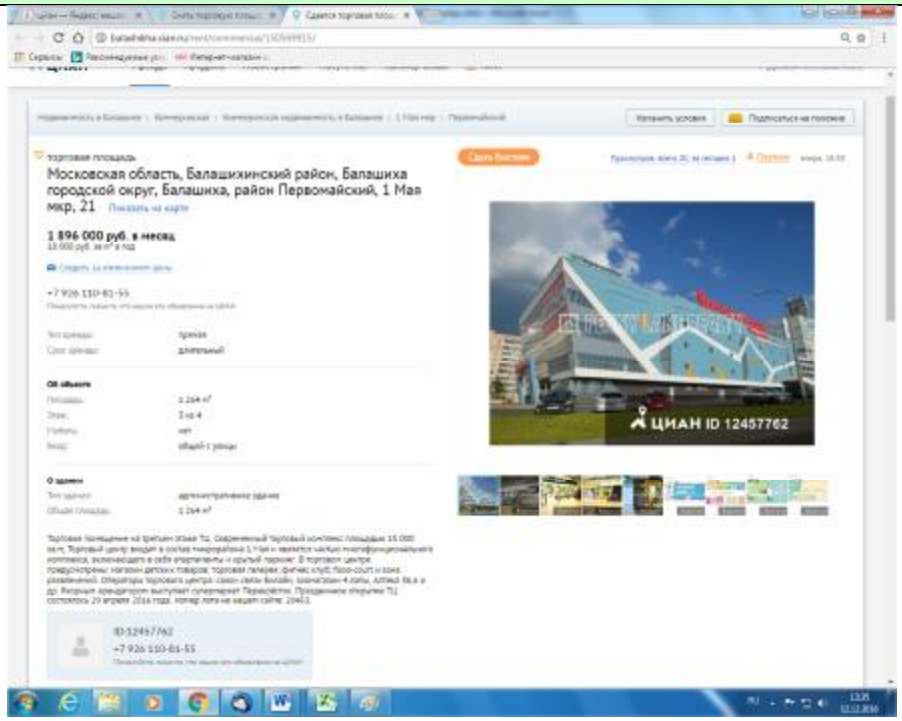
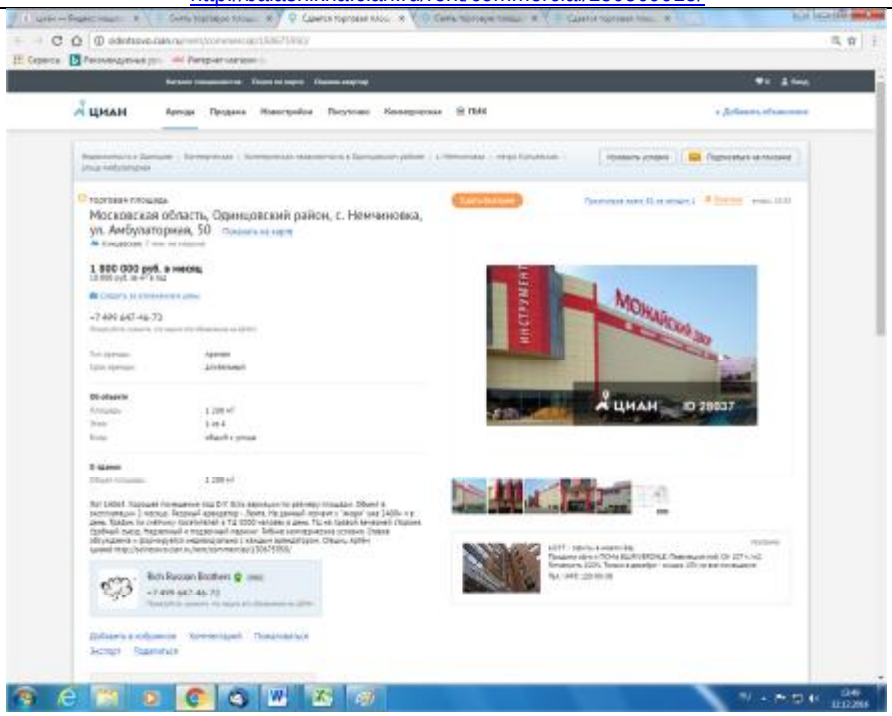
характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр.

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. 8.4.2.1*

Таблица 8.4.2.1

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

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
1	 http://balashikha.cian.ru/rent/commercial/150569915/	18 000
2	 http://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/150675950/	18 000

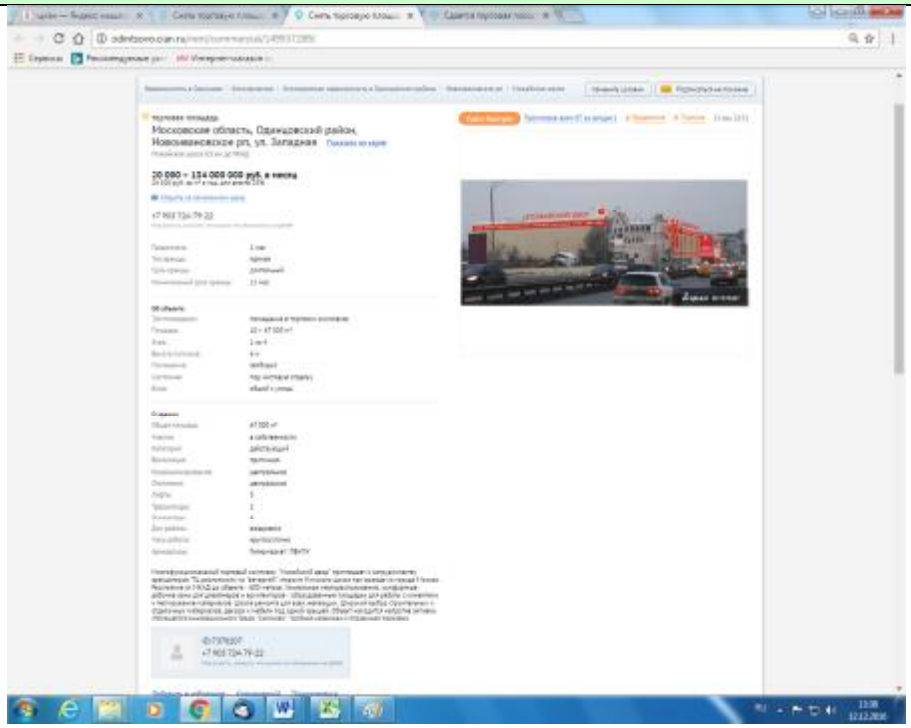
№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
3	 http://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/149557289/	24 000

Таблица 8.4.2.2

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений общей площадью** 2817,4 **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	?	18 000	18 000	24 000
Общая площадь	кв.м	2 817,40	1 264,00	1 200,00	1 000,00
1. **Качество прав**					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			18 000	18 000	24 000
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			18 000	18 000	24 000
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			18 000	18 000	24 000
2. **Условия финансирования**					
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			18 000	18 000	24 000
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./ кв.м/год			18 000	18 000	24 000
3. **Особые условия**		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			18 000	18 000	24 000
4.**Условия рынка**					
4.1. Изменение цен во времени		15.12.2016 г.	Актуально на декабрь 2016г.	Актуально на декабрь 2016г.	Актуально на декабрь 2016г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			18 000	18 000	24 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена на условия сделки	**руб./кв.м/ год**		15 570	15 570	20 760
5. **Местоположение**					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.1. Престижность района		**Средняя**. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	**Средняя**. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	**Средняя**. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	**Средняя**. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		**Хорошая транспортная доступность**. 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	2817,4	1264	1200	1000
Корректировка, %			-9%	-9%	-10%
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	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое
8. **Сервис и дополнительные характеристики**					
8.1. Телекоммуникации		Современные телекоммуникационные системы	Современные телекоммуникационные системы	Современные телекоммуникационные системы	Современные телекоммуникационные системы
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами; наличие противопожарных и охранных систем		Современные системы жизнеобеспечения здания	Современные системы жизнеобеспечения здания	Современные системы жизнеобеспечения здания	Современные системы жизнеобеспечения здания
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.3. Наличие организованной парковки		Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка
Корректировка, %					
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-9%	-9%	-10%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		14 169	14 169	18 684
Общая валовая коррекция, %			9%	9%	10%
Коэффициенты весомости			0,3393	0,3393	0,3214
Коэффициент вариации		16,63%	**Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда**		

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв.м/год	15 620			
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м/год	13 237			

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-№5 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.

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

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

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.

Величина поправки на недозагрузку принята в среднерыночном размере 8,8% (смп. Раздел 7. «Анализ рынка»):

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

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

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

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

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

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

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости представлен в *табл. 8.4.2.3*

Таблица 8.4.2.3

Реконструированный отчет о доходах для оцениваемых площадей

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	2 817,40
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	13 237
Потенциальный валовой доход	Руб./год	37 293 924
Коэффициент недоиспользования	%	8,8%
Потери от недоиспользования	Руб./год	3 281 865
Коэффициент неплатежей	%	0
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	34 012 059
Условно-переменные расходы	Руб./год	6 462 291
Чистый операционный доход	**Руб./год**	27 549 768

8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных в текущей экономической ситуации (см. раздел 7 «Анализ рынка». С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной *10,5% (средний показатель по Москве + 200 б.п. областных показателей).*

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости 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. 8.4.2.4:*

Таблица 8.4.2.4

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью** 2817,4 **кв.м

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	**Ед. изм.**	**Показатели**
Чистый операционный доход	Руб./год	27 549 768
Общий коэффициент капитализации	%	12,50%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	***руб.***	220 398 144
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	***руб.***	260 069 810

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта оценки - нежилых помещений №№2,4,6,7, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок, полученная на основе применения ***доходного*** подхода, по состоянию на 15 декабря 2016 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	**Рыночная стоимость**	
	с учетом НДС (18%), **руб.**	**без учета НДС, руб.**
Нежилые помещения, общей площадью 2817,4 **кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение** 5, 2 **этаж**	260 069 810	220 398 144

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. В данном отчете затратный подход не применяется.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно

принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта двумя подходами: сравнительным и доходным.

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

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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

***Рис**. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки*

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся 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 симметричные матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	Ci	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_I	...	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:

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

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:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1*(W_1/W_2)*...*(W_{1N}/W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 \Big/ \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1		...	...

C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N=((W_N/W_1)*(W_N/W_2)*1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N \Big/ \sum_i K_i$
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

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	**Б**	**В**	**Г**		
А	1	2	3	4	2,2134	0,4807
Б	1/2	1	1	3	1,1067	0,2403
В	1/3	1	1	1/3	0,5774	0,1254
Г	1/4	1/3	3	1	0,7071	0,1536
Сумма					5,058	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):*

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

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;*

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%,$$ 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" (намерения инвестора):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

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

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать коньюнктурные колебания рынка):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

4. Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

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

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,4807	0,2403	0,1254	0,1536	подхода
Д	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5
С	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5
	Сумма				1,00000

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

$$\mathbf{С} = (\mathbf{СС} \times \boldsymbol{k}_{с}) + (\mathbf{ДС} \times \boldsymbol{k}_{д})$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;
ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;
$k_з$, $k_с$, $k_д$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в *табл. 9.1*

Таблица 9.1

Определение рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью** 2817,4 **кв.м.

Подход к оценке	**Рыночная стоимость Объекта*, руб.**	**Коэффициент весомости результата**
Сравнительный	279 449 454	0,5
Доходный подход	260 069 810	0,5
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), **руб.**	269 759 632	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	228 609 858	

* С учетом прав на земельный участок

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта оценки - нежилых помещений №№2,4,6,7, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок, по состоянию на 15 декабря 2016 года с учетом округления составляет:

Наименование объекта оценки	**Рыночная стоимость, руб.***	
	С учетом НДС (18%)	**Без учета НДС**
Нежилые помещения №№2,4,6,7, **общей площадью** 2817,4 **кв.м, кадастровый (или условный) номер** 50:10:01:00914:001:0001	269 759 632	228 609 858

* С учетом прав на земельный участок

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).

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.*	
	С учетом НДС (18%)	Без учета НДС
Нежилые помещения №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001	269 759 632	228 609 858

* С учетом прав на земельный участок

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.

«15» декабря 2016 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.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

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.

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.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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.

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

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.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от 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.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в [illegible] «РАО ЮФО» по адресу г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 68.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению **Плешкина Андрея Михайловича**
(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**
(Ф.И.О. Оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО «РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № **00484**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-333/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину (фамилия, имя, отчество) Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „26" декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО (наименование) „Московский государственный строительный университет" (образовательного учреждения профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „24 декабря 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина (фамилия, имя, отчество) Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2012

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

«29» декабря 2015 г. г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Плешкин Андрей Михайлович**
Паспортные данные: **4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004**

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по 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.
Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
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.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С **«22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) Рублей.**

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015

№ 31

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – Руководящий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 31.11.2015 г.).

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586FB40R1646-00001

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1586FB40R1646-D00001 К ДОГОВОРУ № 1586FB40R1646 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «22» АПРЕЛЯ 2015 Г.

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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	686 835 руб. 62 коп. (Шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать пять рублей 62 копейки)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0405%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., - второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., - третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г., - четвертый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» января 2016 г. - пятый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «22» апреля 2015 г.**	**по «31» декабря 2016 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 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика: _____ /Д.Г. Старостин/
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса «21» января 2016 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Страховое акционерное общество «ВСК»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1586FB40R1646 -D00001
к Договору № 1586FB40R1646 страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор
от «22» апреля 2015 г.

г. Москва «19» января 2016 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Вице-президента - руководителя отделения САО «ВСК» Старостина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании Доверенности №15-ТД-0274-Д от «16» января 2016 г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»**, именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о следующем:

1. На основании заявления Страхователя от «19» января 2016 года внести изменения в Договор № 1586FB40R1646 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «22» апреля 2015 г. (далее – Договор страхования), а именно:

- п. 7.1. Договора страхования изложить в следующей редакции:

«7.1. Срок действия Договора страхования: **с «22» апреля 2015 г. по «31» декабря 2016 г.**

2. Дополнительная страховая премия за изменение условий страхования составляет: 281 835,62 (Двести восемьдесят одна тысяча восемьсот тридцать пять рублей 52 копейки) и подлежит оплате , в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:

- первый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» января 2016 г.

- второй страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.

3. Другие условия страхования остаются без изменения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» января 2016 года и подтверждается Страховщиком путем выдачи Страхователю в течение 3-х рабочих дней Страхового полиса к Договору страхования. В случае неоплаты Страхователем первого взноса страховой премии в срок, указанный в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, условия Договора страхования остаются без изменений, предусмотренных настоящим Дополнительным соглашениям.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Заявление Страхователя от «19» января 2016 г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

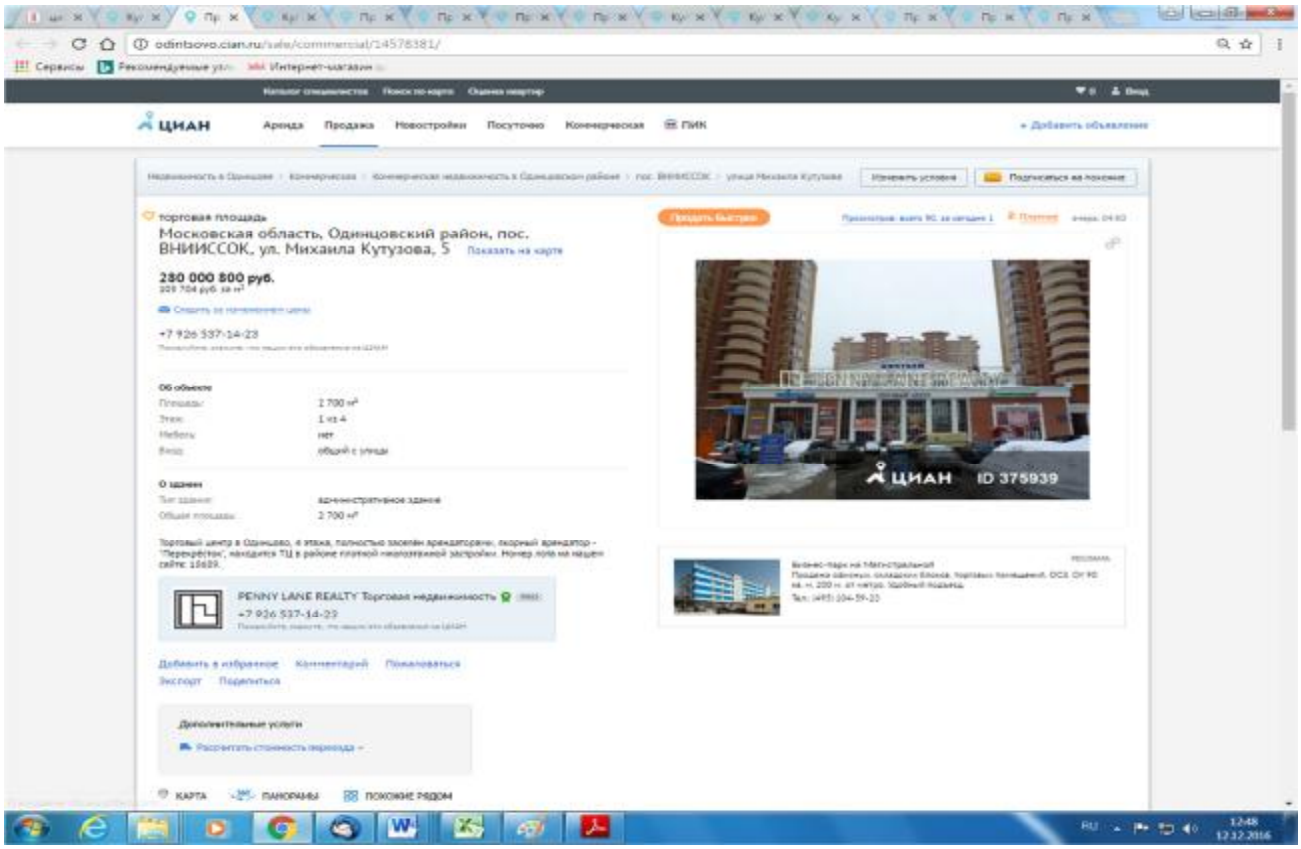
СТРАХОВЩИК:	**СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Страховое акционерное общество «ВСК»	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»**
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва» ИНН 7710026574 Р./сч. 40702810238260101835 в Московском банке Сбербанка России ОАО Кор./сч. 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 748-63-26	Место нахождения: Российская Федерация 107023, г. Москва, ул. Семеновская, д. 9, стр. 3. ИНН 7702019460 Р./сч. 40702810838080100995 в ОАО «Сбербанк России», Кор./сч. 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 258-37-33
От имени Страховщика: _____ /Д.Г. Старостин/ **М.П.**	От имени Страхователя: _____ /А.В. Куликов/ **М.П.**

Страховщик_____ Страхователь_____

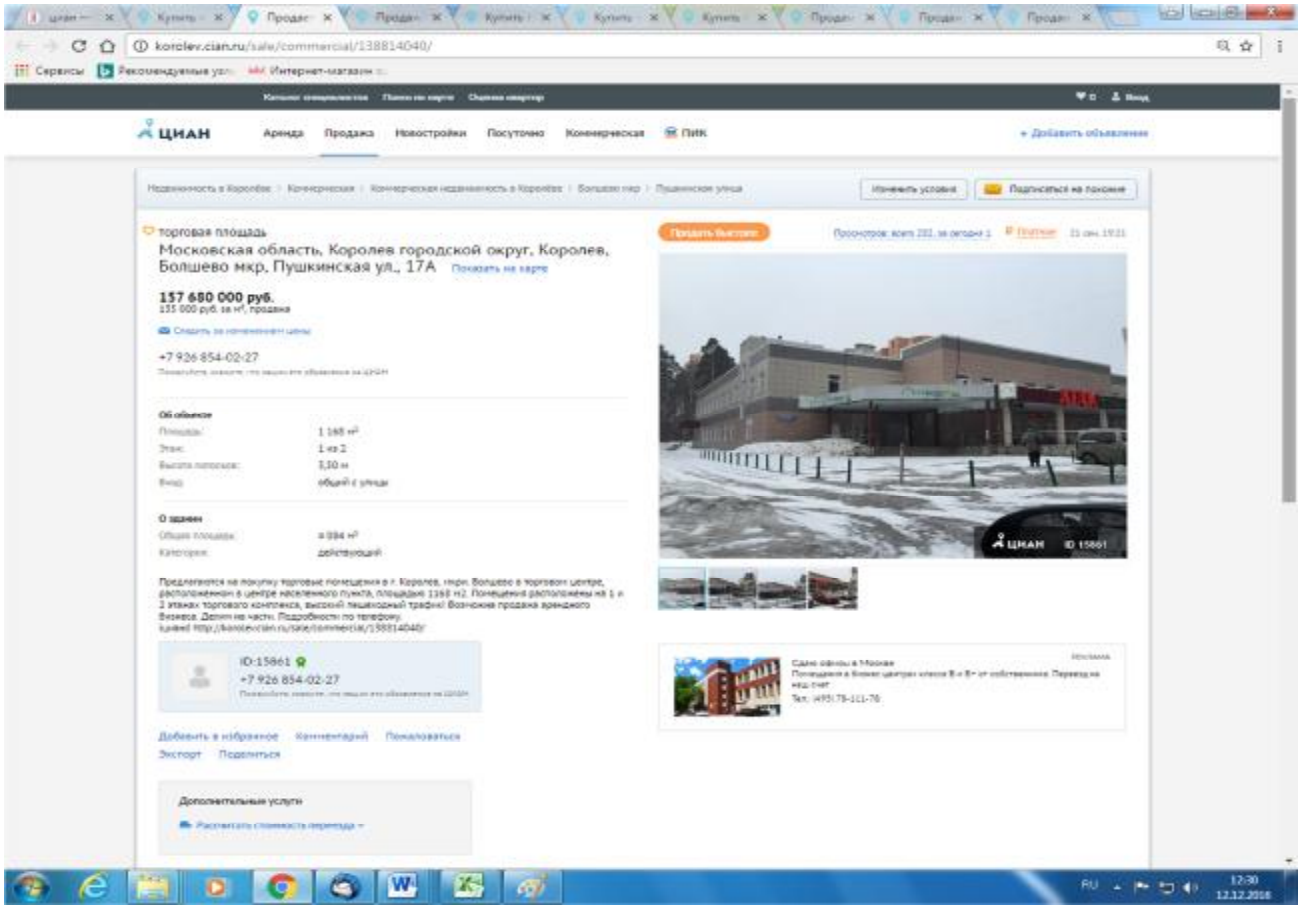
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

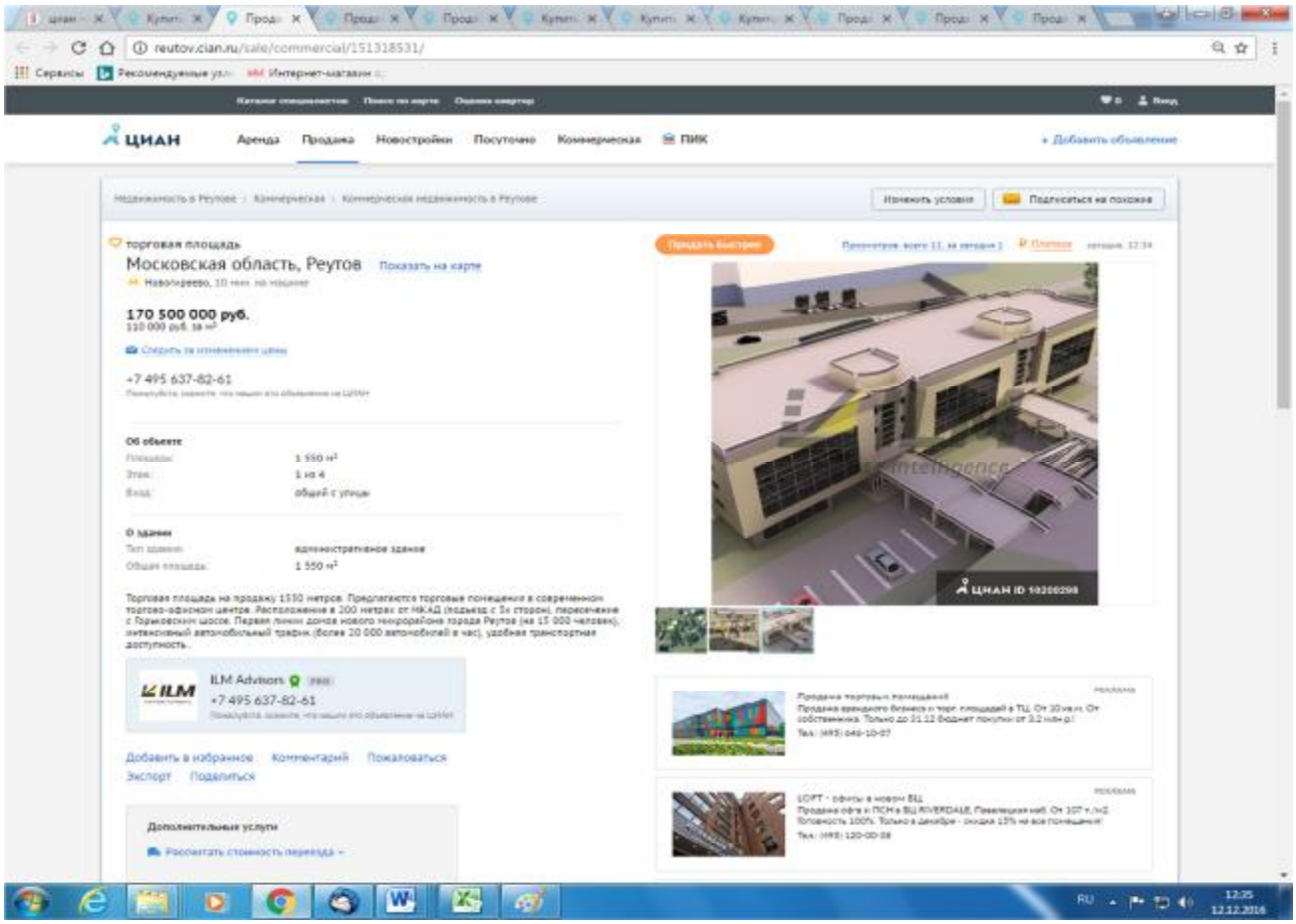
--



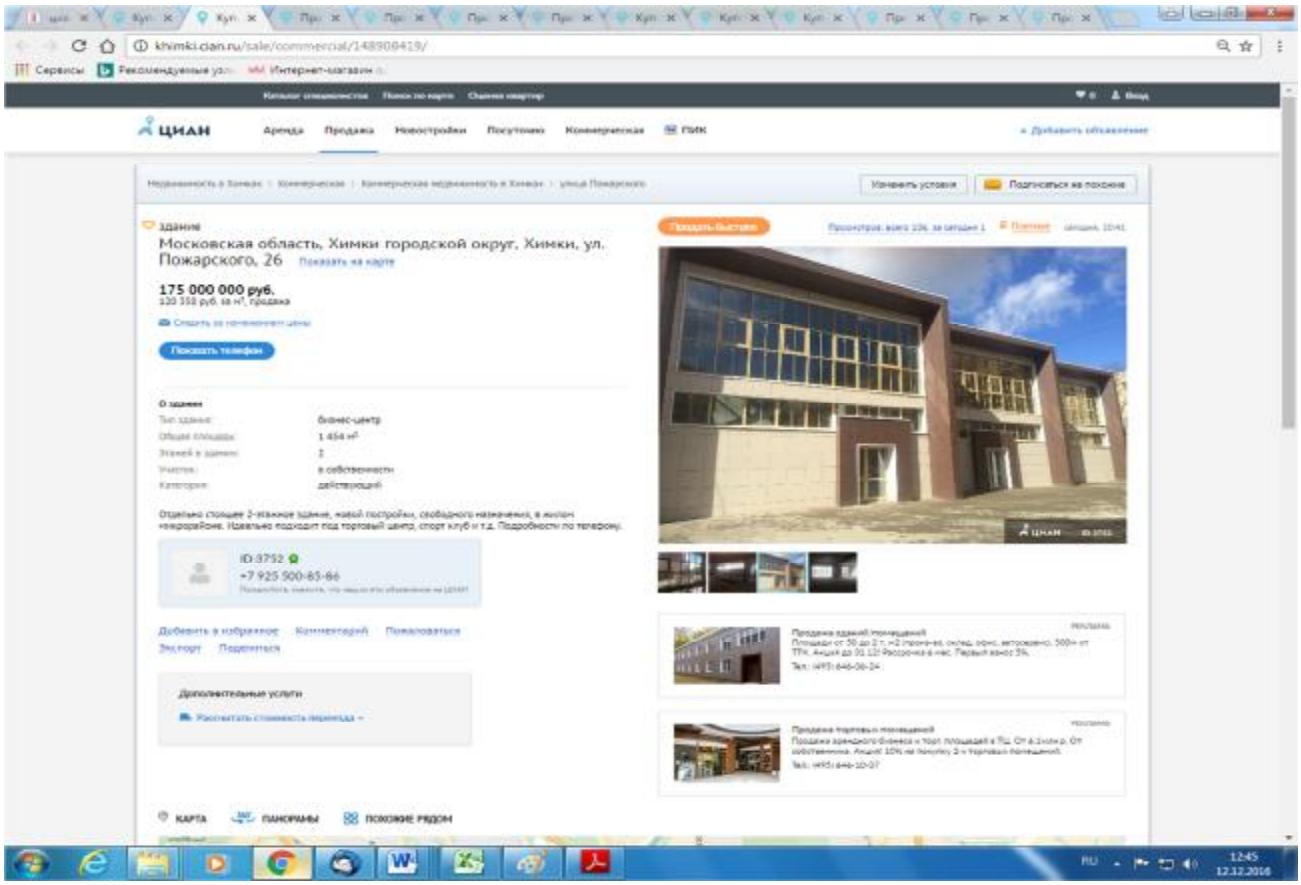
http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/14578381/



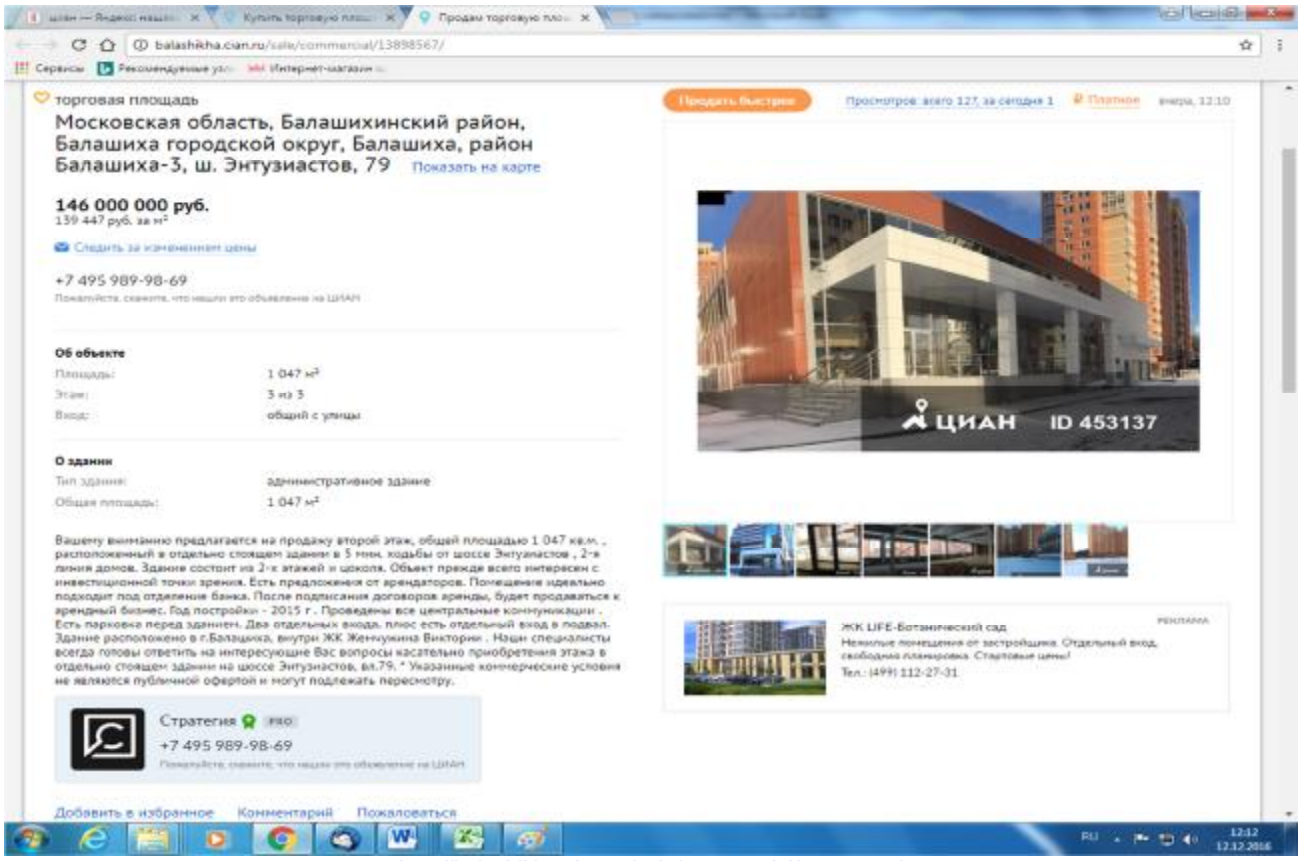
http://korolev.cian.ru/sale/commercial/138814040/



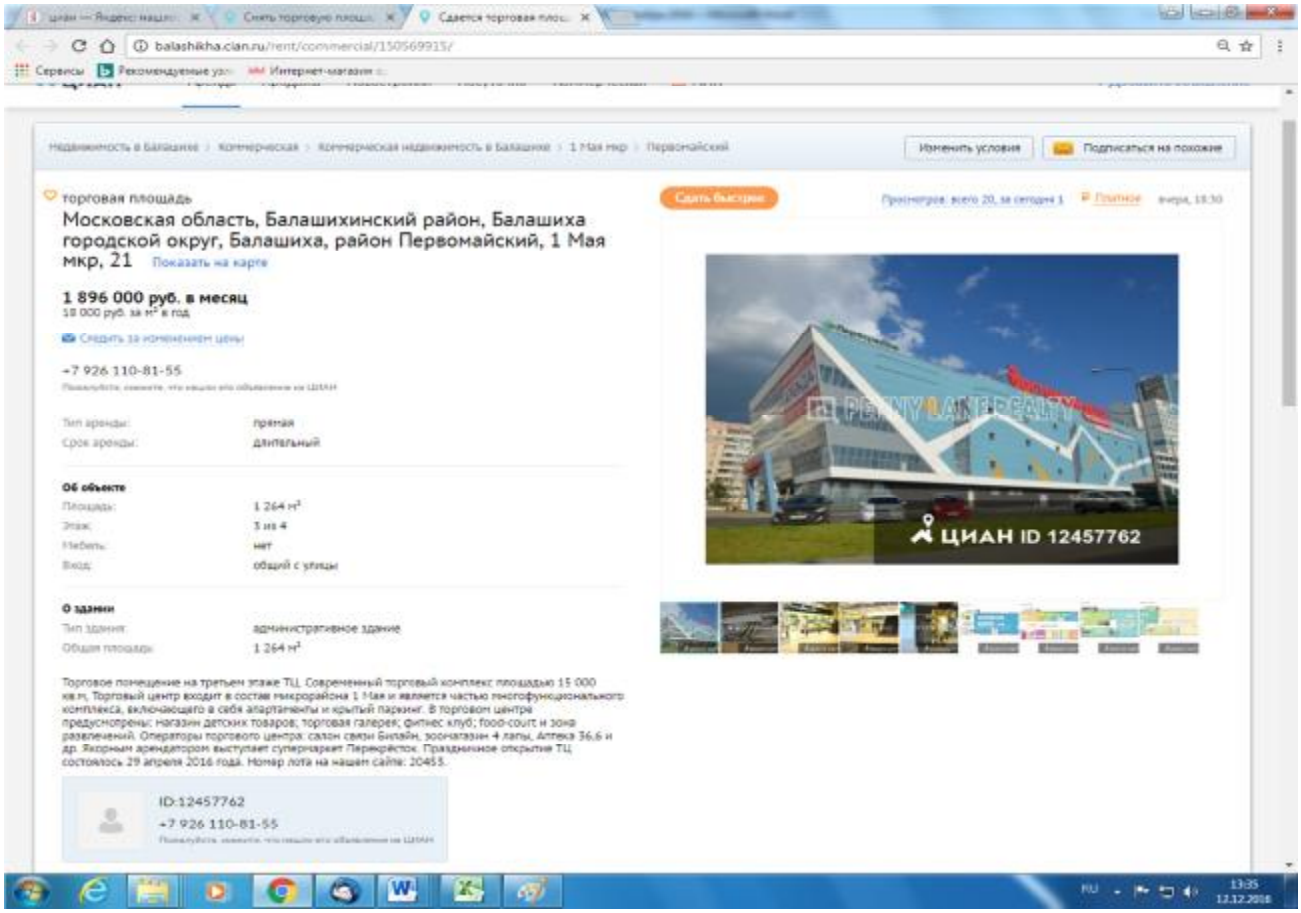
http://reutov.cian.ru/sale/commercial/151318531/



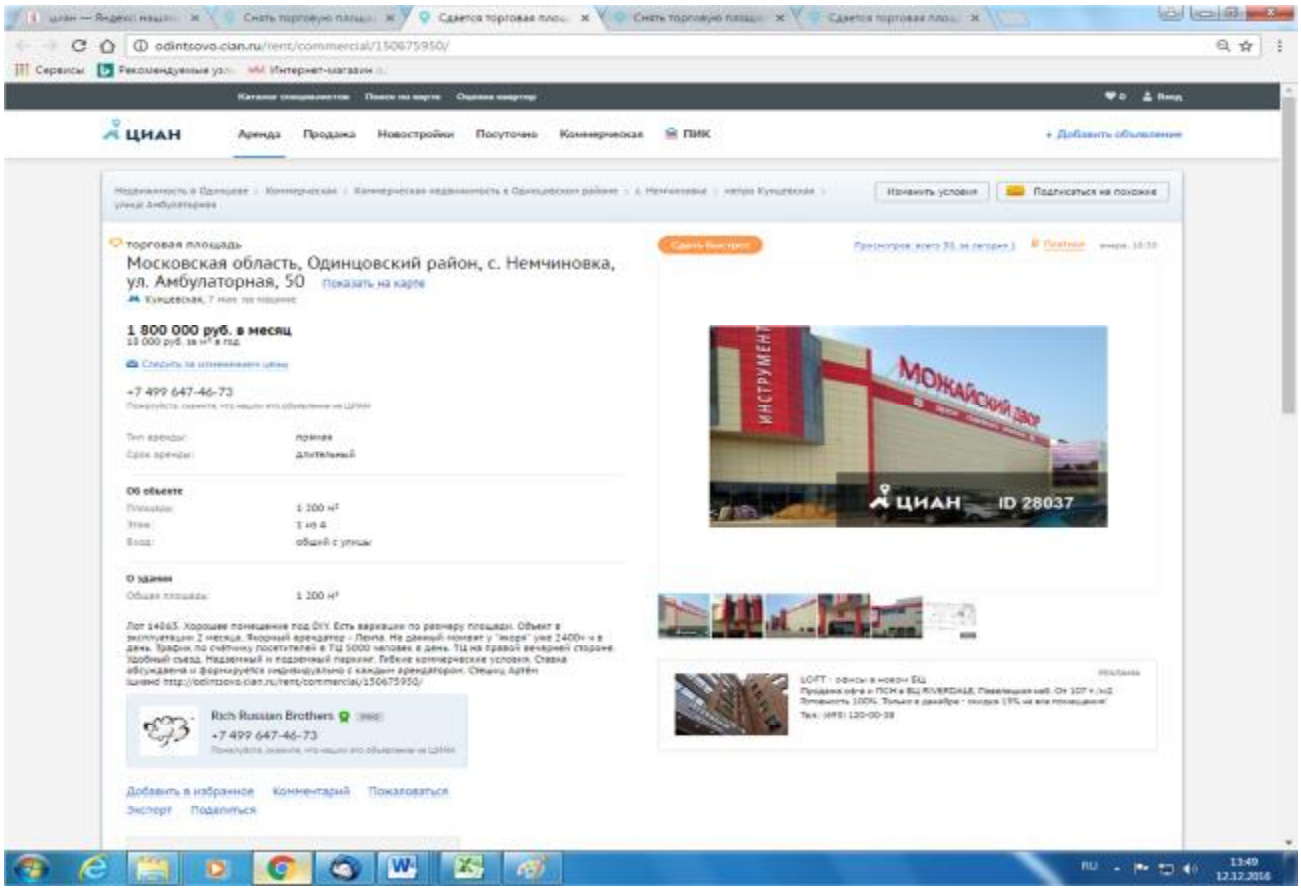
http://khimki.cian.ru/sale/commercial/148908419/



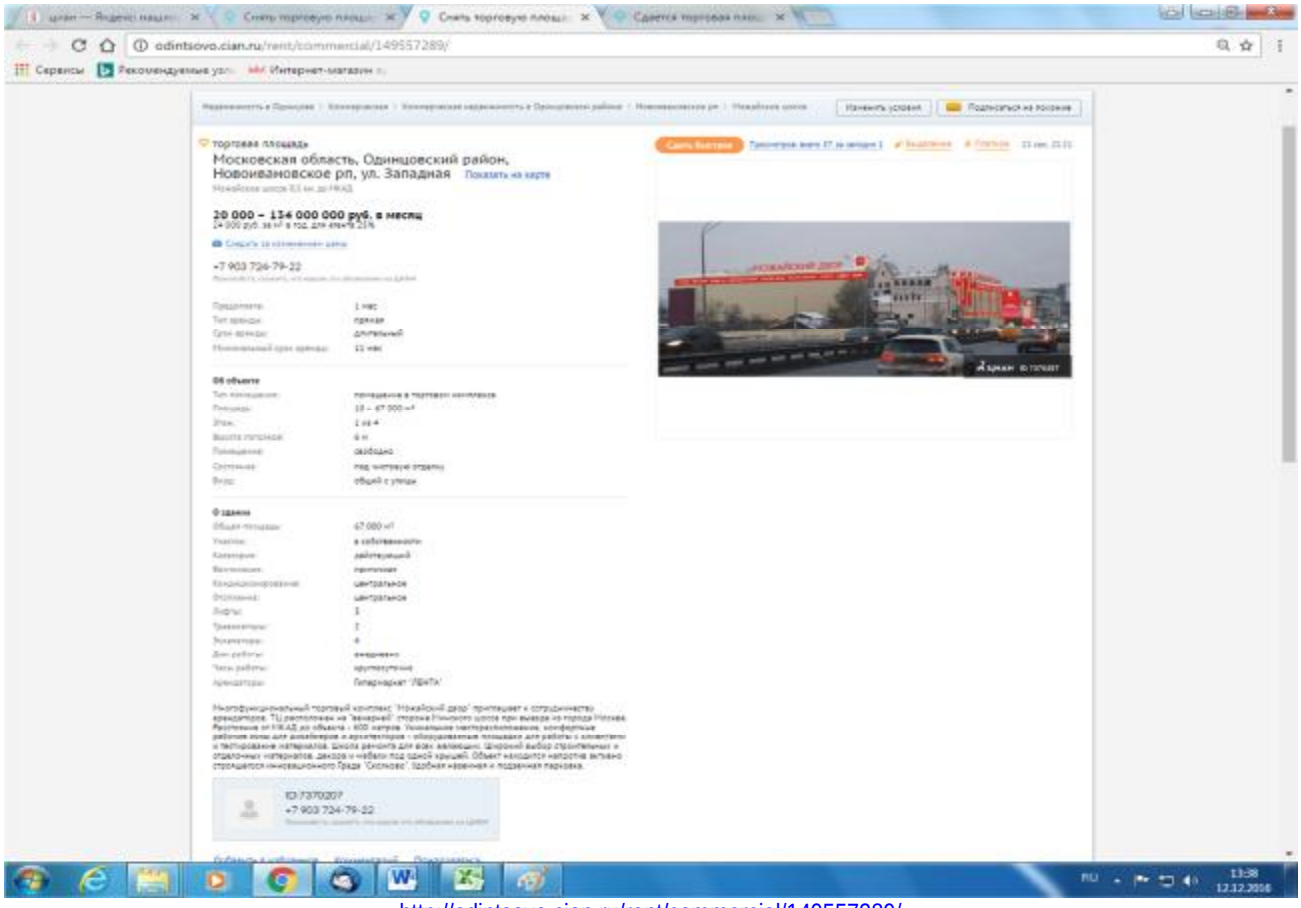
http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/13898567/



http://balashikha.cian.ru/rent/commercial/150569915/



http://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/150675950/



http://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/149557289/

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "04" июля 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-1207/2008 от 29.05.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение: №№ 2,4,6,7, общая площадь 2817,40кв.м, этаж 2, адрес объекта: Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:00914:001:0001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июня 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/014/2008-405

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НВ № 484021 , дата выдачи 27.06.2008

Регистратор Нистратова Т. М.

М.П. (подпись)

50. НВ№ 481250

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:
не зарегистрировано

Регистратор Нистратова Т.М.

м.п.

Извлечение действительно 60 дней

Инвентарный №	*90-7494/Б*
Условный	
Кадастровый	

Химкинский филиал Государственного унитарного предприятия Московской области
Московское областное бюро технической инвентаризации
141400, г. Химки, ул. Энгельса, д. 2, тел. 573-73-53, 573-75-67

Извлечение из технического паспорта на Нежилой объект

Адрес

Район (учетный округ)	*Химкинский р-н*
Сельский округ	
Город (другое поселение	*г. Химки, Химки-Центр*
Улица	*Ленинградское шоссе*
№ дома (садового участка)	*влад. 5*
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен для *залога*

по состоянию на *04.07.2003*

Сведения о собственниках (физических лицах)

№ № п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность серия, номер	Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности
1				

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

Сведения о собственниках (юридических лицах)

№ № п/п	Полное наименование юридического лица	Реквизиты юридического лица № ЕГЮР.Л, ИНН	Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности
1	Общество с ограниченной ответственностью 'Русские торговые сети'		S=12326,5кв.м	Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.Распоряжение Главы Химкинского района №1407-р от 17.11.2003г.Свидетельство о гос. регистрации от 24.06.2004г №50-01/10-22/2003-87.1
2	Общество с ограниченной ответственностью 'Шарм'		S=403,2кв.м	Инвестиционный контракт №8-ИК от 23.10.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-75.1
3	Общество с ограниченной ответственностью 'Инвест'		S=463,8кв.м	Инвестиционный контракт №7а-ИК от 22.08.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-67.1
4	Общество с ограниченной ответственностью 'С.К.П.'		S=2388,2	Инвестиционный контракт №2-ИК от 30.04.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-80.1
5	Закрытое акционерное общество 'Ольса-Альтернатива'		S=2963,5кв.м	Инвестиционный контракт №4-ИК от 30.04.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-70.1
6	Общество с ограниченной ответственностью 'Кеттон'		S=2958,8кв.м	Инвестиционный контракт №3-ИК от 30.04.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-114.1
7	Общество с ограниченной ответственностью 'Форекс-Плюс'		S=116,6кв.м	Инвестиционный контракт №5-ИК от 20.06.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-84.1
8	Закрытое акционерное общества Торговый дом 'Минск'		S=924,7кв.м	Инвестиционный контракт №6-ИК от 08.09.2003г.Инвестиционный контракт №6-ИК от 21.10.2003г, Инвестиционный контракт №10-ИК от 24.10.2003г.Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-78.1
9	Общество с ограниченной ответственностью 'Форекс-Плюс'		S=1272,6кв.м	Инвестиционный контракт №5-ИК от 20.06.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-81.1
10	Общество с ограниченной ответственностью 'ИнТурУфеса'	ИНН: 7708116703	S=1425,6кв.м	Договор купли-продажи недвижимости № 1 от 05.03.2004г. Свидетельство о гос. регистрации от 29.03.2004г. №50-01/10-08/2004-129
11	Общество с ограниченной ответственностью 'ПЕРЕКРЕСТОК-2000'	ИНН: 7707265357	S=6142,5кв.м	Инвестиционный контракт №1-ИК от 28.03.2002г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 24.02.2004г. №50-01/10-02/2004-31
12	Общество с ограниченной ответственностью 'ВЕТЭРРА'	ИНН: 7714170402	S=969,1кв.м	Договор купла-продажи недвижимости №2 от 27.05.2004г. Свидетельство о гос. регистрации от 24.06.204 г. №50-01/10-15/2004-118

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

13	Общество с ограниченной ответственностью 'ТОП-КНИГА'	ИНН: 5405164630	S=2817,4кв.м	Договор купли-продажи недвижимости №1 от 21.09.2004г. Свидетельство о гос. регистрации от 27.09.2004г. №50-01/10-26/2004-203

Краткая характеристика строений и сооружений:

Литера	Наименование объекта (строения, сооружения на участке)	Сведения на Нежилой объект Год ввода в эксплуатацию (постройки)	материал стен	износ %	Инвентаризационная действительная стоимость для (физ.лиц). Балансовая стоимость (для юр. лиц), руб.
	Пристройки				
	Крыльца				
Б	*Основное строение*	*2003*	*панели "сэндвич", кирпичные, бетонные*		
	Всего:				

Действительная стоимость строений и сооружений по состоянию на *04.07.2003*

2 822 278.00 *Два миллиона восемьсот двадцать две тысячи двести семьдесят восемь руб. 00 копеек*

Балансовая стоимость S=2817.4м² составляет 3068580 руб.

Литера	Наименование служебного строения	Застроенная площадь, кв.м

Литер	Наименование	Площадь (кв.м) Общая	Основная
Б	*Основное строение*	*35 172.5*	*25 805.3*
		35 172.5	*25 805.3*

Комментарий:

Исключено из действительной инвентаризационной стоимости и суммарной площади по причинам

Литера	Наименование объек строения, сооружени на участке	Площадь (кв.м) Общая	Инвентаризационная действительная стоимость для (физ.лиц). Балансован стоимость (для юр. лиц), руб.
	Возведено, реконструировано, переоборудовано без разрешения		
Итого по строениям возведенным, реконструированным без разрешения			

Действительная стоимость строений и сооружений по состоянию на

Перепланировано без разрешения

Литера	Наименование объекта строения, сооружени на участке	Площадь (кв.м) Общая	Инвентаризационная действительная стоимость для (физ.лиц). Балансовая стоимость (для юр. лиц), руб.
Итого перепланировано без разрешения			

Приложения

Наименование	Кол-во листов
Поэтажный план	
Экспликация к поэтажному плану	
Итого листов	

Сведения о наличии или отсутствии запрещений или арестов:

Сведения о наличии арестов и запрещений отсутствуют.

Дата составления *29.09.2004* **Исполнитель**

Директор Кормушина В.Е.

КОПИЯ

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №44

"16" декабря 2008 г.

Арендодатель *Администрация Химкинского района Московской области*
(наименование местной администрации, ее местонахождение, адрес)

Московская область, г. Химки, ул .Московская, 15

в лице *Главы района - Кораблина Ю.В., действующего на основании Устава* с одной стороны
(фамилия, имя, отчество, должность представителя)

и Арендатор *Общество с ограниченной ответственностью*
(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

«РУССКИЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ» г. Москва, ул. Нагорная, д. 15, корп. 8

в лице *Генерального директора – Бреева П.Ю., действующего на основании Устава*
(фамилия, имя, отчество, должность представителя Арендатора)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу *Московская область, г. Химки, в районе пересечения Юбилейного проспекта и Ленинградского шоссе* площадью *4,8 га* для *строительства многофункционального торгово-сервисного центра с площадкой для парковки автотранспорта*
(указать категорию земель, цель использования и виды угодий)

Приведенное описание цели использования является окончательным.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на *49* лет.

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

2.1. Обременения и ограничения земельного участка:

- земельный участок не обременен правами других лиц;
- ограничения в использовании земельного участка определяются проектом.

2.2. На период строительства (2 года) ставка арендной платы устанавливается с коэффициентом 1.

2.3. В случае принятия нормативных актов, устанавливающих порядок передачи в собственность юридическим лицам земельных участков под несельскохозяйственные цели, Арендатор приобретает преимущественное право выкупа арендуемого по настоящему Договору земельного участка в собственность.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Сумма ежегодной платы за арендованный земельный участок исчисляется в размере ставки земельного налога с коэффициентом *2,0* за единицу площади. В дальнейшем размер арендной платы может пересматриваться в рамках действующего законодательства, но не чаще, чем один раз в год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором равными долями не реже одного раза в три месяца с момента вступления настоящего Договора в силу, путем перечисления указанной в п.3.1. суммы на счет *№ 40101810340440010001 в МОБ СБ РФ Химкинское ОСБ № 7825 г. Москва , кор.счет № 30101810900000000323, БИК – 044652323, ИНН - 5047018933 ОФК по Химкинскому району*

3.3. Льготы по арендной плате, предоставляемые Арендатору:

льгот нет

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;
- на возмещение после прекращения Договора аренды стоимости улучшений, произведенных за счет собственных средств и с разрешения Арендодателя;
- возводить сооружения и строения с соблюдением проекта застройки

4.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель *в соответствии с проектом*

(природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозий, подтоплений, заболачивания, загрязнения др.)

- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- зарегистрировать настоящий Договор в Московской областной регистрационной палате;
- своевременно вносить арендную плату за землю;
- возводить, указанные в п. 4.1. настоящего Договора, строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными, природоохранными и другими органами;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;
- ежегодно к первому декабря предоставлять в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству сведения о состоянии земельного участка.
- представлять в ГНИ по г. Химки расчет ежегодной арендной платы за землю по установленной законом «О плате за землю» форме не позднее первого срока уплаты за землю.
- в порядке, предусмотренном действующим законодательством, уведомлять Арендодателя о начале процедуры ликвидации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства;
- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушениями условий действующего Договора;
- расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке (с обязательным предварительным письменным уведомлением Арендатора за один месяц до предполагаемой даты) в случаях:
  1) при получении уведомления о ликвидации Арендатора.
  2) неуплаты двух раз подряд арендной платы в сроки, установленные Договором.
- расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях:

1) использования земель не по целевому назначению;

2) использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почва, ухудшению экологической обстановки;

5.2. Арендодатель обязан:

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

В случае несвоевременного перечисления арендной платы по вине Арендатора, он обязан выплатить Арендодателю неустойку (пеню) в виде начисления процентов из расчета учетной ставки ЦБ РФ (на соответствующий период) на не перечисленную денежную сумму за каждый день просрочки до момента фактической уплаты.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Земельные и имущественные споры, возникшие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из сторон в течение 30-ти дней с даты соответствующего заявления одной из сторон.

При невозможности достижения согласия в комиссии, а также при расторжении Договора в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, заинтересованные стороны вправе обратиться с исковым заявлением в арбитражный суд.

8. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

Все изменения или дополнения к настоящему Договору (за исключением изменения ставки арендной платы в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, а так же предусмотренных Договором случаев одностороннего его расторжения по инициативе Арендодателя) оформляются по взаимному согласию сторон в письменной форме.

Настоящий Договор составлен на 4 листах в четырех экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендатора, Арендодателя, в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Химкинского района и Московской областной регистрационной палате.

- 4 -

Приложение (неотъемлемая часть Договора) :
1. План земельного участка, предоставляемого в аренду.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Юридический адрес: *141400, Московская область, г.Химки, ул. Московская, 15.*
Расчетный счет №: *40204810140440010001 в МОБ СБ РФ Химкинское ОСБ № 7825 г. Москва, к/сч.№ 30101810900000000323, БИК 044652323, ИНН 5047018690*
телефон: *572-68-36, 572-72-74* телефакс: *573-93-10*

АРЕНДАТОР:

Юридический адрес: *113186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 15, корп. 8*
Расчетный счет №: *40702810900001049001 в АКБ «Фьючер», к/с 30101810100000000059, БИК 044583059, ИНН 7727186382*
телефон: *928-00-29* телефакс:

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя:
Глава района
Ю.В.Кириллин
МП

За Арендатора:
Генеральный директор ООО «РУССКИЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ»
Брев И.Ю.
МП

кадастровый номер *50-10-010121-0011* присвоен *в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Химкинского района Московской области*

" 26 " декабря 2000 год

Руководитель Комитета: *М.Л.Лукошина*

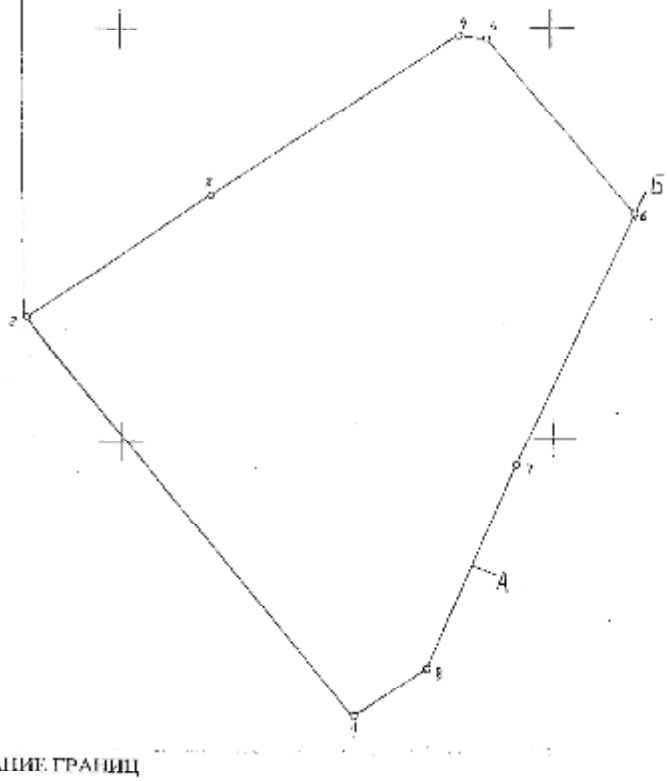
Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

Приложение № 1
к договору аренды
земельного участка

П Л А Н

на земельный участок с кадастровым номером 50-10-010121-0011, переданный в аренду Обществу с ограниченной ответственностью "РУССКИЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ" в г. Химки, в районе пересечения Юбилейного проспекта и Ленинградского шоссе для строительства многофункционального торгово- сервисного центра с площадкой для парковки автотранспорта.

Общая площадь участка 4,8 га



№№ точек	Дирекционные углы град. мин.	Длина линий м.
1		
2	322,16,33	245,63
3	55,58,00	104,52
4	56,06,00	138,55
5	94,59,49	11,80
6	141,50,27	107,97
7	203,35,18	136,08
8	203,51,09	105,83
1	235,11,26	39,64

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ

от А до Б - земли Администрации г. Химки
от Б до А - земли ООО «Автобридж»

МАСШТАБ 1 : 2000

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и

землеустройству Химкинского района

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 114 **____лист(ов)**
Генеральный директор

_____Куликов А.В.

"Центр независимой экспертизы собственности"