



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-407061/1-102

**об оценке справедливой стоимости
здания (предприятий торговли) нежилого
назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м,
земельного участка общей суммарной
площадью 27 600 кв. м, расположенных по
адресу: Новосибирская область, г.
Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси
Ковальчук, д.1/1**

г. Москва 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
6.2. Юридическое описание объектов	10
6.3. Экономическое описание объектов оценки	11
6.4. Строительно-техническое описание объектов.....	12
6.4.1. <i>Общее описание объектов оценки.....</i>	12
6.4.2. <i>Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....</i>	14
6.5. Анализ местоположения объектов оценки.....	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА	29
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	29
7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости.....	31
7.2.1. <i>Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, влияющие на рынок недвижимости</i>	31
7.2.2. <i>Прогнозы на 2017 год</i>	35
7.3. Обзор рынка региональной торговой недвижимости	37
7.3.1. <i>Классификация торговой недвижимости.....</i>	37
7.3.2. <i>Основные тенденции рынка торговой недвижимости России.....</i>	39
7.3.3. <i>Основные показатели рынка торговой недвижимости Новосибирска.....</i>	41
7.3.4. <i>Анализ рынка земельных участков под коммерческое строительство.....</i>	45
7.3.5. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты.....</i>	52
7.4. Оценка ликвидности.....	56
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	58
8.1. Этапы проведения оценки	58
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	58
8.2.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	60
8.2.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....</i>	61
8.3. Подходы к оценке.....	62
8.3.1. <i>Затратный подход.....</i>	62
8.3.2. <i>Сравнительный подход.....</i>	62
8.3.3. <i>Доходный подход.....</i>	63
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	64
8.4.1. <i>Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода</i>	64
8.4.2. <i>Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.....</i>	85
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	93
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	100
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	102
1. Нормативные документы.....	102
2. Справочная литература.....	102
3. Методическая литература.....	102
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	103
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	104
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	111
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	117
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	117



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, адрес объектов:

- 1) здание общей площадью 22 293,2 кв.м. - Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1.
- 2) земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:86 – установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
- 3) земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
- 4) земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 102 от 09 декабря 2016 г. к Договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.

Заказчик оценки: АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Собственник объектов: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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

Дата проведения оценки: 22 декабря 2016 г.

Дата составления Отчета: 22 декабря 2016 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Показатель стоимости здания общей площадью 22 293,2 кв.м без учета земельного участка в рамках площади застройки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	870 686 106	980 274 687

Показатель стоимости земельного участка общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	17 341 800	-

Показатель стоимости земельного участка общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 944 363	-

Показатель стоимости земельного участка общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 669 889	-



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

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Нежилое здание общей площадью 22 293,2 кв.м, г, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, без учета стоимости земельного участка	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	918 357 138
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	778 268 761

Наименование объекта	Справедливая стоимость*, руб.
Земельный участок общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	17 341 800
Земельный участок общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.	2 944 363
Земельный участок общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.	2 669 889

Объекты оценки: итого справедливая стоимость

Справедливая стоимость с учетом НДС (18%), руб.	941 313 190
Справедливая стоимость без учета НДС*, руб.	801 224 813

Объекты оценки: итого рыночная стоимость

Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	941 313 190
Рыночная стоимость без учета НДС*, руб.	801 224 813

* Справочно: в соответствии с НК РФ с 01.01.2005 операции по реализации земельных участков НДС не облагаются.

Особые условия:

Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

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



«22» декабря 2016 г

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	здание нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м. земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м. земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м. земельный участок общей площадью 3 210,0 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	Справедливая стоимость.
Дата оценки	22 декабря 2016 г.
Срок проведения оценки	22 декабря 2016 г.
Дата составления Отчета	22 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	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; <u>Полное наименование</u> – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 г. ; <u>Место нахождения</u> – 123317, г. Москва, Пресненская набережная., д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт:</u> серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Адрес регистрации:</u> 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05; <u>Электронная почта:</u> ACE@ciep.ru; <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона:</u> отсутствует аффилированность. <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> <u>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО.</u> <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> <u>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.</u> <u>Стаж работы в оценочной деятельности 4 года (с 2012 г.)</u> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлеченных специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. 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.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан/сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
14. Рыночная стоимость для нежилого здания определяется в текущем техническом состоянии.
15. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, присутствует обременение в виде аренды. Для соблюдения принципа достоверности оценки (ФСО) Оценщик при расчетах использовал рыночные данные ставки аренды, операционных расходов, а также принимал типичные условия недозагрузки для объектов торгового (свободного) назначения, соответствующих классу объекта оценки.
16. 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.
17. 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 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

По независящим от Оценщика причинам, осмотр объектов не производился. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

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 обуславливающий.

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

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

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

Таблица 6.1.1.

№ n/n	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
<i>Юридическая документация</i>	
1	Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание общей площадью 22293,2 кв.м серия 54 АЕ №516752 от 04.07.2014 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м серия 54 АЕ №346509 от 07.02.2014 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок общей площадью 3540,0 кв.м серия 54 АЕ №346508 от 07.02.2014 г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок общей площадью 3210,0 кв.м серия 54 АЕ №346507 от 07.02.2014 г.
<i>Техническая документация</i>	
5	Не предоставлена
<i>Бухгалтерская и иная документация</i>	
6	Реестр арендаторов
7	Сведения о балансовой стоимости

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на

это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

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

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

6.1.1. Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемых объектов.

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

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

В соответствии с представленным Заказчиком перечнем активов и обязательств целью данной работы является оценка справедливой стоимости имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».

6.1.1. Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м	Вид объекта	Тип актива
Здание (предприятий торговли) нежилого назначения	Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	54:35:032 600:120	22 293,2	Нежилое здание - торговый центр	Операционный неспециализированный актив
Земельный участок: земли населенных пунктов, под предприятие розничной торговли	Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	54:35:032 600:86	20 850,0	Земельный участок	Операционный неспециализированный актив
Земельный участок: земли населенных пунктов, под предприятие розничной торговли	Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	54:35:032 600:85	3 540,0	Земельный участок	Операционный неспециализированный актив
Земельный участок: земли населенных пунктов, под предприятие розничной торговли	Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	54:35:032 600:87	3 210,0	Земельный участок	Операционный неспециализированный актив

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Таблица 6.2.

Объект оценки	Здание нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.
Адрес объекта оценки	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник здания	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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АГ №752489 от 13.10.2009 г.
Текущее использование	Торговый центр
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, Аренда
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник земельного участка	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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АГ №752490 от 13.10.2009 г.
Площадь земельного участка	20 850,0 кв.м.
Кадастровый номер	54:35:032600:86
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник	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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АД №450060 от 16.09.2011 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:85
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник	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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АД №450061 от 16.09.2011 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:87
Сервитуты (для всех оцениваемых земельных участков)	Сервитуты: предполагается, что на весь 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

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 6.3.

Балансовая стоимость, руб.	На 04.06.2010	На 22.06.2016																		
	870 115 611,00	707 514 796,00																		
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	<i>налог на имущество</i>																			
	расчетный нормативный: 2,2% от остаточной стоимости																			
	Согласно данным, в целом по РФ доля операционных расходов в арендной ставке составляет от 13% до 25%*.																			
	<p style="text-align: center;">Включен операционных расходов в процентах от действующего валового дохода (ВД)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование объекта</th> <th colspan="3">Операционные расходы, % от ВД</th> </tr> <tr> <th>мин</th> <th>макс</th> <th>среднее</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые помещения</td> <td>13</td> <td>25</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Офисные помещения</td> <td>13</td> <td>24</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Производственно-складские помещения</td> <td>13</td> <td>25</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuyemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»</p>		Наименование объекта	Операционные расходы, % от ВД			мин	макс	среднее	Торговые помещения	13	25	19	Офисные помещения	13	24	19	Производственно-складские помещения	13	25
Наименование объекта	Операционные расходы, % от ВД																			
	мин	макс	среднее																	
Торговые помещения	13	25	19																	
Офисные помещения	13	24	19																	
Производственно-складские помещения	13	25	19																	

Примечания:* Так как сведения о величине условно-переменных (эксплуатационных) расходов отсутствуют, далее при расчете рыночной стоимости Объекта будут использованы среднерыночные данные.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Общее описание объектов оценки

Объекты оценки: здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1. Здание расположено на земельном участке, общей суммарной площадью 27 600 кв. м, кадастровый №54:35:032600:0065.

Оцениваемое здание на дату оценки представляет собой торгово-развлекательный комплекс «Малинка». Подъездные пути – асфальтированы. С лицевого фасада здания организованная стоянка автомашин.



Фото 1-2. Лицевой фасад здания



Фото 3. Лицевой фасад здания

Здание представляет собой каркасную металлическую конструкцию, опирающуюся на железобетонный фундамент. Стены с внешней стороны облицованы пластиковыми панелями. Кровля – металлическая. Объект оценки оборудован необходимыми инженерными системами: центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефонизация, внутренняя система приточно-вытяжной вентиляции, система пожарной сигнализации, слаботочные устройства; лифты, эскалаторы, траволаторы.

Видимых признаков, ограничивающих использование помещения по его функциональному назначению, не выявлено. Общие сведения о здании и описание его конструктивных элементов представлены в *табл. 6.3*:

Таблица 6.3

Общие сведения

Назначение	Торговое
Год постройки	2006
Год последнего капитального ремонта	2013
Количество этажей	2+цоколь
Общая площадь здания	22 293,2

Мощность электроснабжения, кВт	2 200
Качество отделки помещений	простое
Состояние отделки помещений	Качественная по стандартам ТЦ
Обеспеченность коммунальными услугами	Центральное отопление от городских сетей. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение.
Вентиляция	Приточная вентиляция
Система охранно-пожарной сигнализации	Автоматизированная система охранно-пожарной сигнализации
Телекоммуникации	Здание оборудовано системой телефонизации.
Техническое состояние здания	Отличное (проведена новая реконструкция)

Фотографии объекта оценки



Фото 4. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 5. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 6. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 7. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 8. Общий вид внутренних помещений ТЦ



Фото 9. Общий вид внутренних помещений ТЦ

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

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

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).

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"	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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
народного хозяйства СССР"	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 полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

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

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

где

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

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

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

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

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора метода

В данном отчете оценка физического износа проводилась методом нормативного срока службы на основе определения физического износа конструктивных элементов здания.

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

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Год ввода в эксплуатацию здания – 2013 г. Хронологический возраст здания – 4 года (дата начала реконструкции – ориентировочно 2012г.) В соответствии с Техническим паспортом, представленным Заказчиком, оцениваемое здание относится к III группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

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

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2016 - 2012)}{125} \times 100 = 3\%.$$

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

Таблица 6.4.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

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

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

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п. Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение выявленного функционального устаревания).

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

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



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

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

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

По мнению Оценщика, критерием для определения величины внешнего устаревания объектов торгово-развлекательного назначения может являться уровень недогрузки

площадей. Основываясь на данном принципе, была рассчитана величина внешнего устаревания оцениваемого 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 торговых помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 2 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

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

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

Таблица 6.5

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Показатель	Торговые помещения
Типичный срок договора аренды, мес.	11
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	3
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	21,4%

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 представлены ниже.

Таблица 6.6.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание ТЦ 2013 года реконструкции	3%	0%	21%	25%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

по техническому состоянию на дату проведения оценки здание находится в очень хорошем состоянии; введено в эксплуатацию после реконструкции/реконцепции – в начале 2013 года.

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
Малинка	Дуси Ковальчук,	22 900/17 700	2013

Источник: http://www.arendator.ru/files/PRO_Novosibirsk.pdf

Земельные участки располагаются в Новосибирской области, г.Новосибирск, Заельцовском районе, ул.Дуси Ковальчук, 1/1.

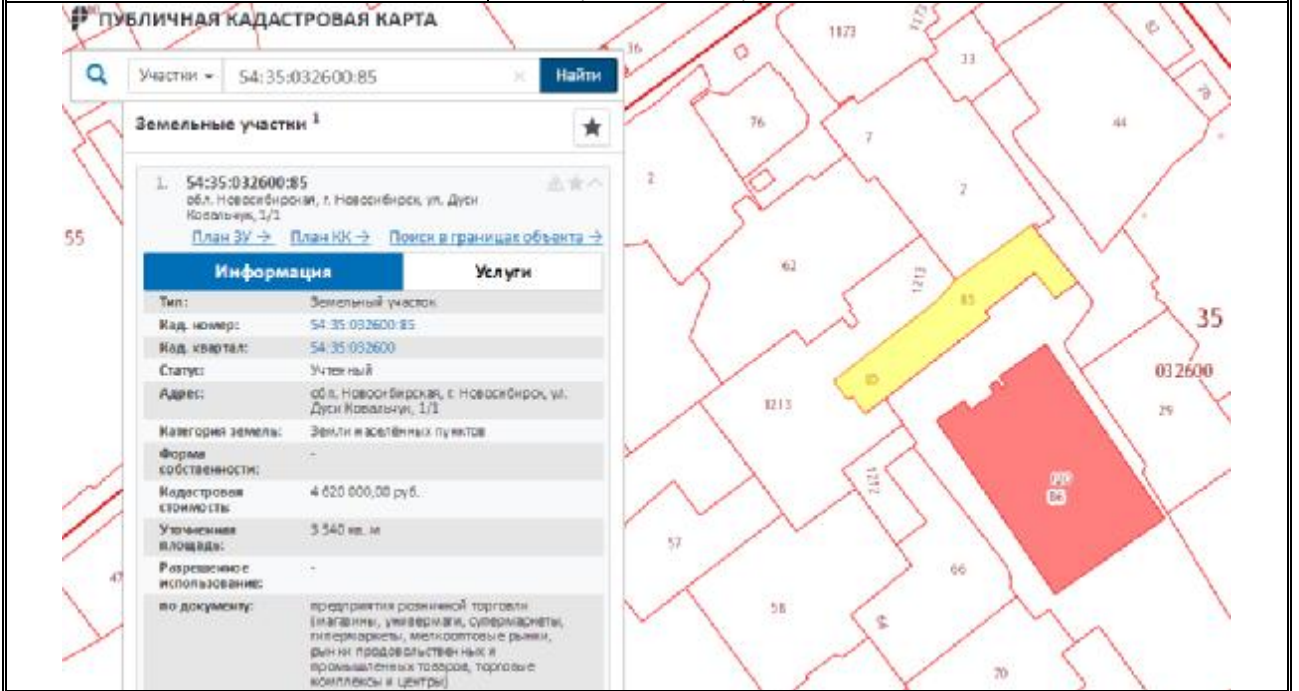
Представленные земли относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

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

Описание земельных участков

Таблица 6.7

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м.
Адрес	Установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Кадастровый номер	54:35:032600:86
Площадь	20 850,0 кв.м.
Форма собственности	Общая долевая
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м серия 54 АЕ №346509 от 07.02.2014 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Сервитуты (для всех оцениваемых участков)	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.
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Кадастровый номер	54:35:032600:85
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе

Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки
	
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Кадастровый номер	54:35:032600:87
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки
	

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки – здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м., земельные участки общей суммарной площадью 27 600 кв.м., расположены по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1 в Заельцовском административном районе города Новосибирска.

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 торговых, деловых и развлекательных центров, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы ведущих компаний.

Месторасположение объектов оценки показано на приведенном ниже фрагменте карты г. Новосибирска (рис.6.3).

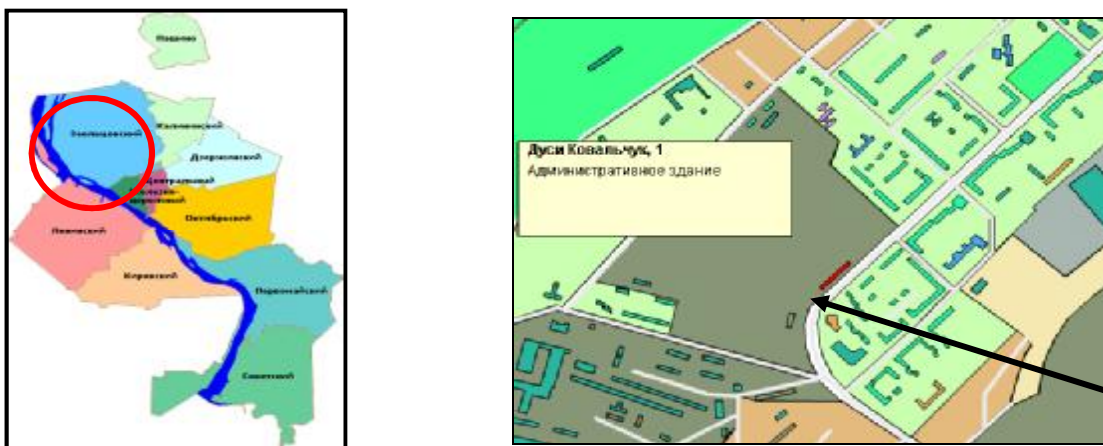


Рис.6.3. Местоположение объектов оценки
Новосибирская область, г. Новосибирск



Новосибирская область



Дата образования области – 28 сентября 1937 г. Центр – г. Новосибирск (1390,5 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1903 г. Расстояние от Москвы до Новосибирска 3191 км. Регион входит в Сибирский Федеральный округ.

Географическое положение. Новосибирская область расположена на юге Западной Сибири. Граничит: на юге – с Алтайским краем, на юго-западе – с Республикой Казахстан, на западе – с Омской областью, на севере – с Томской областью, на востоке – с Кемеровской областью.

Природные условия. Большая часть Новосибирской области расположена на Западно-Сибирской равнине, на востоке – Салаирский кряж. Главная река – Обь, озера: Чаны (солёное),

Убинское и другие. На территории области расположены Обская ГЭС и Новосибирское водохранилище. Климат – континентальный; средняя температура января от -16 до -20 градусов, июля – от +18 до +20 градусов; количество осадков – 300-500 мм в год. Почвы – выщелоченные черноземы. Большую часть территории занимают лесостепь и степь.

Население. Население региона составляет 2639,9 тыс. человек (оценка на 1 января 2009 г.) в т. ч.: 1992,0 тыс. человек – городское, а 647,8 тыс. человек – сельское. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: русские – 93,0, немцы – 1,8, другие национальности – 5,2.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В регионе по данным на 1 января 2008 г. насчитывается 490 муниципальных образований, в т. ч.: муниципальных районов – 30, городских округов – 5, городских поселений – 26, сельских поселений – 429. Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2008 г.): Новосибирск – 1390,5, Бердск – 94,6, Искитим – 64,1, Куйбышев – 48,0, Барабинск – 30,4.

Экономические преимущества и недостатки. Новосибирская область обладает: выгодным («узловым») транспортно-географическим положением в масштабах Западной Сибири; плодородными землями для ведения сельского хозяйства; мощным промышленным потенциалом Новосибирска; крупнейшей в азиатской части России научной базой (Сибирское отделение РАН). Вместе с тем область не имеет собственных запасов топливных ресурсов (кроме небольших залежей угля, добываемого для местных нужд).

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, черная и цветная металлургия, химическая, лесная и деревообрабатывающая, легкая, пищевая промышленность, производство строительных материалов (цемента). На территории области действуют Новосибирская ГЭС, Барабинская ГРЭС.

Доля региона в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю области приходится 95,0% выпуска коксового и 5,0% – обогатительного оборудования в стране.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 2В, что означает средний потенциал – умеренный риск.

Новосибирская область

2В

подтвержден

11.12.2014

г. Новосибирск

Новоси́бирск — третий по численности населения и тринадцатый по занимаемой площади город России, имеет статус городского округа. Административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и входящего в её состав Новосибирского района.

Основан в 1893 году, статус города получил в 1903 году. Численность населения — 1 567 087 чел. (2015). Город расположен рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС.

Городская территория занимает площадь, равную 505,62 км² (50 562 га)

Современный Новосибирск разделяется на 10 административных районов, в которых исторически условно выделяют жилмассивы, микрорайоны и посёлки в городской черте. Причём данные условные образования могут одновременно находиться на территории нескольких административных районов.

№	Район	Площадь, км ²	Население, чел.
1	Дзержинский район	41,3	↗171 438
2	Железнодорожный район	8,3	↗64 260
3	Заельцовский район	83	↗146 641
4	Калининский район	46,2	↗194 736
5	Кировский район	52	↗179 986
6	Ленинский район	70,3	↗295 929
7	Октябрьский район	57,6	↗214 053
8	Первомайский район	71,7	↗83 669
9	Советский район	76,7	↗139 438
10	Центральный район	6,4	↗76 937



Город является центром Новосибирской агломерации — крупнейшей в Сибири. Торговый, деловой, культурный, промышленный, транспортный и научный центр федерального значения.

Новосибирская агломерация — седьмая по величине агломерация России, её население составляет ок. 2,0 млн человек. В Новосибирскую агломерацию входят города, имеющие непосредственно общую границу с Новосибирском (первый пояс): г. Бердск, г. Обь, пгт. Кольцово, пгт. Краснообск. Ранее возникали предложения об объединении этих муниципальных образований с Новосибирском. Во второй пояс входят г. Искитим, Новосибирский район и части смежных с Новосибирским районов.

Новосибирск является крупным промышленным центром. Среднегодовая численность работников организаций составляет 421,2 тысяч человек. Ведущими отраслями промышленности являются энергетика, газоснабжение, водоснабжение, металлургия, металлообработка, машиностроение, на их долю приходится 94 % всего промышленного производства города.

В городе расположены головные офисы ряда крупных российских компаний, среди них:

- ОАО «СибЭко» — крупная энергетическая компания
- Западно-Сибирская железная дорога — филиал ОАО «Российские железные дороги»;
- ООО «Новотелеком» (Портал Электронный город) — оператор связи;
- ОАО «Новосибирский завод тяжёлых станков и крупных гидропрессов» им. А. И. Ефремова — производитель оборудования и станков деревообрабатывающих, а также гидравлических прессов;
- ОАО Новосибирский инструментальный завод (НИЗ) — производитель зажимного, строительного, слесарно-монтажного, шофёрского и других видов инструмента;
- ОАО «НПО „Сибсельмаш“» — крупнейшее машиностроительное предприятие региона по производству сельскохозяйственной техники и горно-шахтного оборудования.
- ОАО «Сиблитмаш» — производитель оснастки и машин для литейного производства;
- ОАО «Новосибирский металлургический завод им. Кузьмина» — производитель листового проката, профилей, труб, холодно- и горячекатаной ленты;
- НПО «ЭЛСИБ» — российская машиностроительная компания, специализирующаяся на выпуске турбогенераторов, гидрогенераторов, электродвигателей, преобразователей частоты;
- Сибэлектротерм — производитель электротермического оборудования;
- ООО «Оптосиб» — разработчик и производитель аттракционов и развлекательного оборудования;
- ООО Группа Компаний «Глобал Транс» — один из крупнейших мультиотраслевых экспедиторов-перевозчиков на территории Западной Сибири;
- ЗАО «Центр финансовых технологий» — создатель российской банковской системы «Золотая корона» и одна из крупнейших компаний на российском рынке информационных технологий;
- ООО «БрокерКредитСервис»;
- ОАО «НЭТА» — ИТ-компания, системный интегратор;
- ООО «Интех-НСК» — ИТ-компания, системный интегратор;
- 2B Group — группа ИТ-компаний, включающая системную интеграцию и разработку программного обеспечения, преимущественно для государственного сектора;
- Alawar Entertainment — издатель и дистрибутор казуальных игр;
- НПК «Катрен» — один из крупнейших дистрибьюторов фармпродукции в России;
- ЗАО «Сибирский электротехнический завод» — завод по производству крановых, общепромышленных, рольганговых и высоковольтных электродвигателей;
- ЗАО «Делсот» — завод по производству электротеплового оборудования;
- ОАО «Сибмост» — российская мостостроительная компания;
- «Vetra.Net» — производитель курток, ветровок и пуховиков, владелец сети собственных розничных магазинов в Сибири и на Урале;
- ООО «ДубльГис» — разработчик электронных справочников с интерактивной картой города;
- ООО «Термофор» — крупнейший российский производитель банных и отопительных печей;
- ООО «Корпорация «ЭДКОМ» — электротехническая продукция;
- ООО «Электросибмонтаж плюс» — российская электромонтажная компания;
- ЗАО «Гормашэкспорт» — производство обогатительных машин, технологий обогащения.

Новосибирск — крупнейший транспортный узел Сибири: через него проходят Транссибирская магистраль, железные и шоссейные дороги. В Новосибирске расположено управление Западно-Сибирской железной дороги. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток, Среднюю Азию с европейскими регионами России.

Водный транспорт. Пересечение водных и наземных путей стало дополнительным фактором роста города. Речной порт находится в непосредственной близости от знаменитого моста через Обь в Железнодорожном районе города. В Новосибирске находится управление Западно-Сибирского речного пароходства. Навигация на Оби состоит из перевозки транзитных грузов на дальние расстояния, местных пассажирских перевозок. Туристические речные маршруты теперь существуют только до Томска и по Обскому морю до Завьялово.

Железнодорожный транспорт. Железнодорожный вокзал «Новосибирск-Главный» — один из самых крупных в стране и является архитектурной достопримечательностью города. Кроме главного на территории города расположены 6 второстепенных, где останавливаются пассажирские поезда: Новосибирск-Южный, Новосибирск-Западный, Новосибирск-Восточный, Инская, Сибирская и Сеятель. Новосибирск является крупным железнодорожным узлом. Своим рождением он обязан строительству Транссибирской магистрали в 1893 году. Сегодня, кроме Транссиба, в Новосибирске сходятся железные дороги алтайского (Турксиб) и кузбасского направлений. На территории Новосибирска находятся два железнодорожных моста через р.Обь.

Автомобильный транспорт. Автомобильные шоссе идут из города в 6 направлениях (на Омск (Федеральная трасса **P254**), Колывань **50K12**) Юргу, Томск, Кемерово(Федеральная трасса «Байкал» **M53**), Ленинск-Кузнецкий (**P384**), Барнаул (Чуйский тракт **M52**) и Камень на Оби(**P380**). Транспортная ситуация Новосибирска осложнена недостатком транспортных развязок на пересечениях основных улиц города. В городе и его окрестностях имеется 4 автомобильных моста через Обь (мост Северного обхода между п. Мочище и Красный яр, Димитровский, Октябрьский, Бугринский (также проезд возможен через плотину ОбьГЭС). В черте города расположены 2 автомобильных моста через реку Иня.

В центре города, в начале Красного проспекта расположен автовокзал. В городе имеется аэропорт Толмачёво и аэродром Ельцовка на территории НАПО им. Чкалова. Аэропорт Толмачёво имеет статус международного.

Заельцовский район

Заельцовский район – это район с развитой инфраструктурой, благоприятное место для проживания с точки зрения экологии, благодаря нескольким зелёным массивам на территории района – Ботанический сад, Заельцовский бор. В **Заельцовском районе** строятся современные жилые комплексы, оригинальные по дизайну и уютные, способные порадовать комфортом будущих жильцов. Наличие соснового бора в **Заельцовском районе** – это место отдыха для всей семьи, где летом можно покататься на роликах, велосипеде, просто отдохнуть на территории реки, зимой – покататься на лыжах, коньках. Улица Дуси Ковальчук - одна из главных магистралей не только района, но и города. Район обслуживается станцией метро "Заельцовская"

Заельцовский район	
Герб	
	
Новосибирск	
Первое упоминание:	1940
Площадь:	83,0 км²
Перепись населения:	2015
Население:	146 841 ^[1] чел.
Станции метро:	Заельцовская, Гагаринская



Рис. 6.3. Основные характеристики и местоположение Заельцовского района

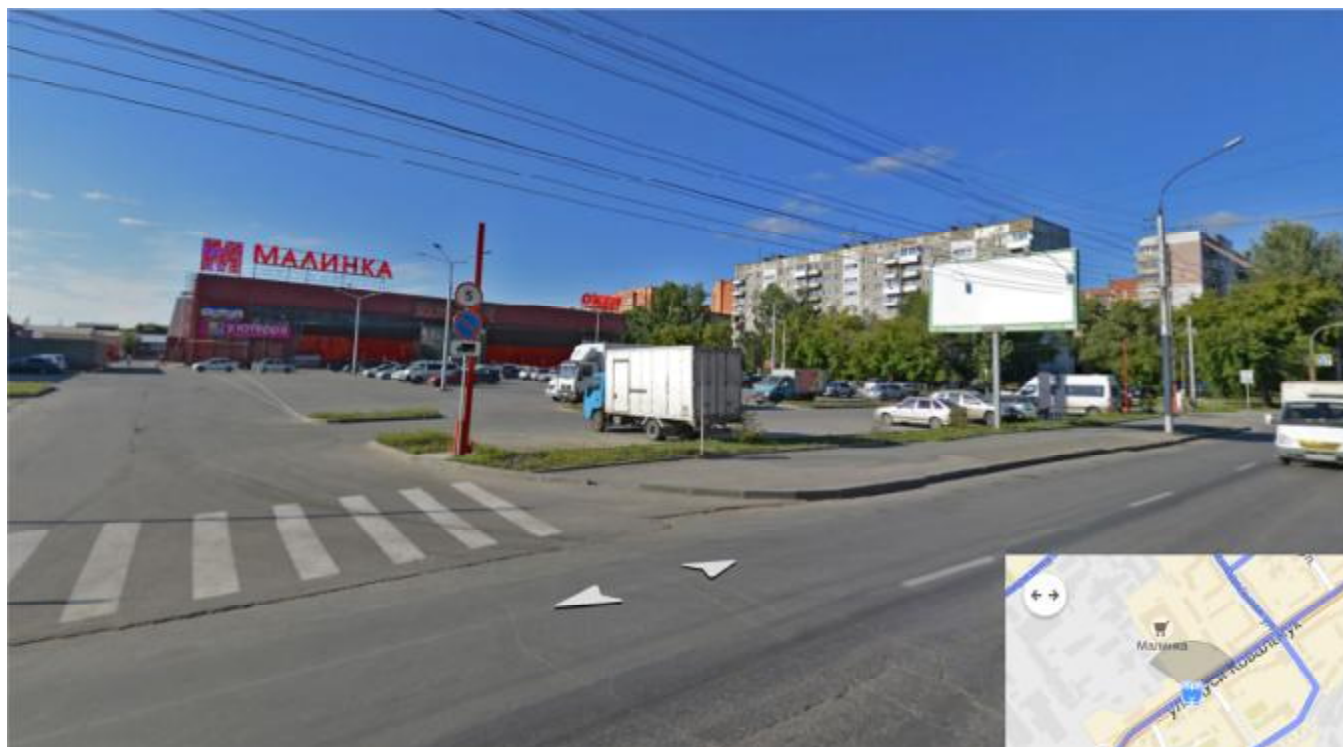


Рис. 6.4. Видовые характеристики здания (фото из интернет-ресурсов)

Местоположение объектов

Тип застройки окружения	Жилая, торговая, административная
Плотность застройки территории	До 70 %
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Выхлопы автотранспорта
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории	
Озеленение	Отдельные зеленые насаждения
Уличное освещение	Имеется
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие.
Автостоянка	Организованная

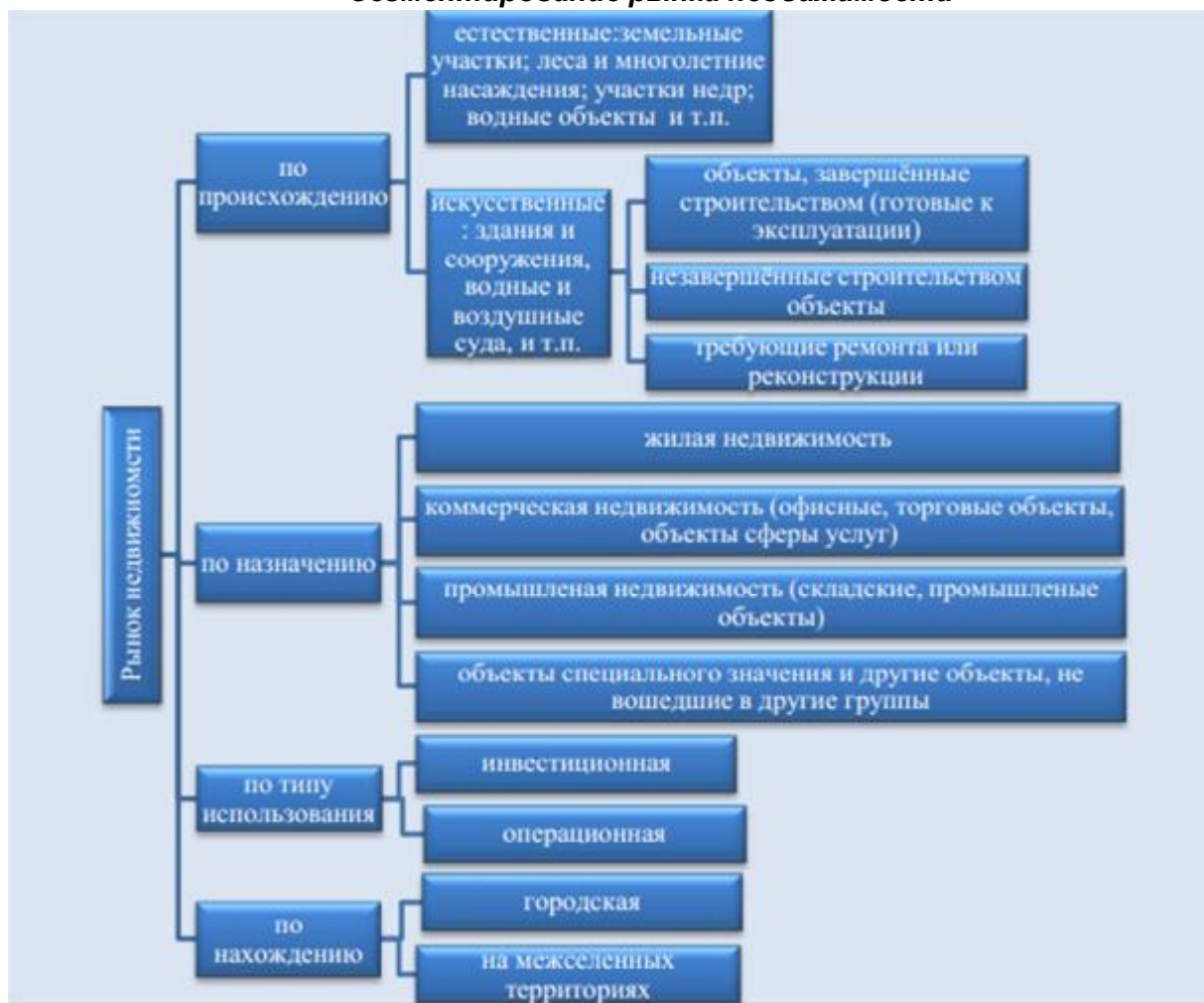
Вывод: Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их достаточной инвестиционной привлекательности, при условии использования в качестве объекта торгового назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

7.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

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

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

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

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

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с июля, сезон. и календ. факт., к пред. п-ав) ¹⁾	январь-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: Bloomberg, PSB Research

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

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. 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/г в целом за девять месяцев 2016 г. снижение составило 0,6 % 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.	январь-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

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 инфляция (БИПЦ), исключая 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 информации: http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf

7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость России по итогам 3 кв. 2016г.

Российская экономика демонстрирует признаки выхода из рецессии. Рубль остается стабильным и сохраняет тенденцию к дальнейшему укреплению, чему способствуют восстановление цен на нефть, стабильность на финансовых рынках и замедление темпов инфляции. Эти изменения создают основу для дальнейшего улучшения экономических показателей в среднесрочной перспективе.

Тенденция к улучшению наблюдается и в инвестициях в недвижимость. По итогам первых трех кварталов 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 3 088 млн долл., увеличившись на 76% в годовом сопоставлении.

Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля достигла 95% за первые три квартала 2016 года, что является рекордным показателем за всю историю рынка

Прогнозируется годовой объем инвестиций в недвижимость России в 2016 году на уровне 4 млрд долл., хотя допускаем риски снижения данного показателя. Тем не менее, активные переговоры по сделкам указывают на оживление на рынке после затишья 2015 года.

Источник: http://www.ill.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q3_2016_rus.pdf?95b4245c-cd53-469a-9b6f-cf3dd6a05f84

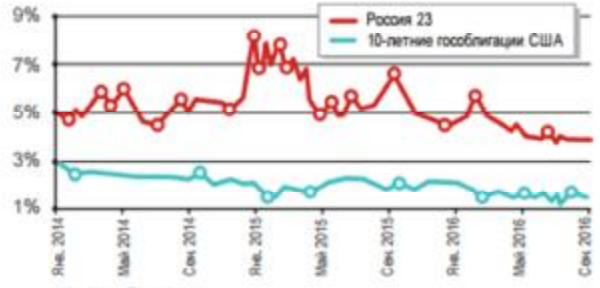
Инвестиционный рынок недвижимости России | 3 квартал 2016 года

1 РЕАЛЬНЫЙ РОСТ ВВП РОССИИ



Источник: Росстат, Oxford Economics

2 ДОХОДНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ДОЛЛАРОВЫХ ОБЛИГАЦИЙ



Источник: Bloomberg

Инвестиционный рынок недвижимости России | 3 квартал 2016 года

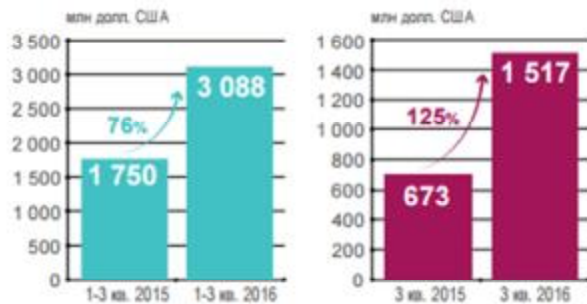
3 ДИНАМИКА ОБМЕННОГО КУРСА, РУБ./ДОЛЛ. США



Источник: Центральный Банк России

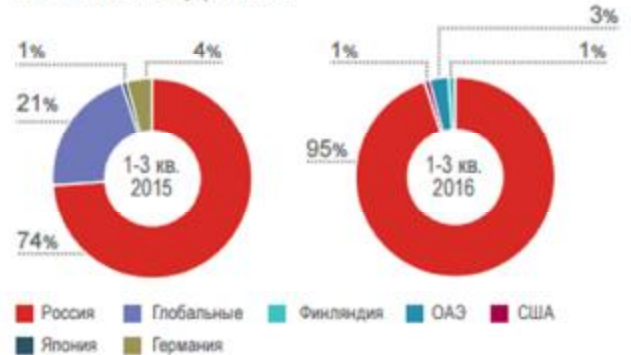
Инвестиционный рынок недвижимости России | 3 квартал 2016 года

4 ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ*

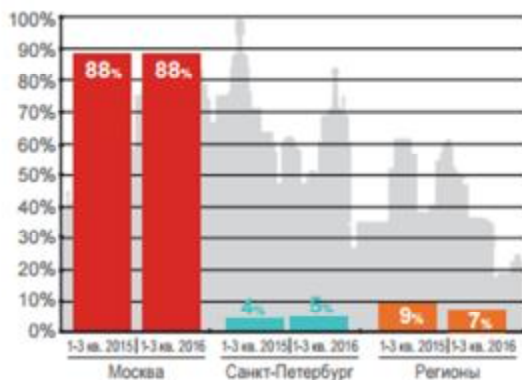


*Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, ОП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

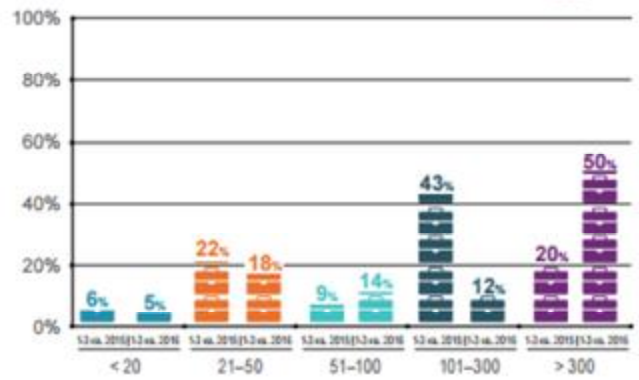
5 ИНВЕСТОРЫ ПО СТРАНЕ ПРОИСХОЖДЕНИЯ



8 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РЕГИОНАМ



9 ДОЛИ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РАЗМЕРУ СДЕЛОК (ОБЪЕМ)



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q3_2016_rus.pdf?95b4245c-cd53-469a-9b6f-cf3dd6a05f84

7.2.2. Прогнозы развития экономики РФ на 2017 год

7.2.2.1. Прогноз на 2016 год: ВВП в России

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 агентства 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/>

Основные показатели Новосибирской области

Новосибирская область занимает 15-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2015г.

www.kommersant.ru/blank.html

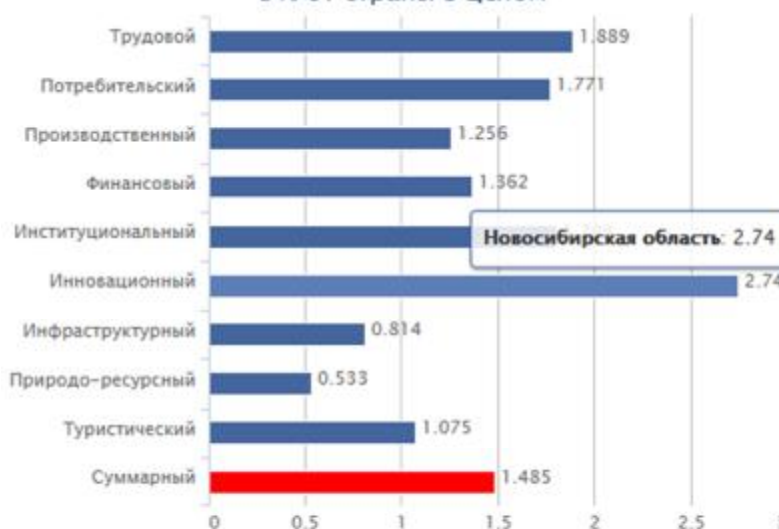
Инвестиционный потенциал российских регионов в 2015 году

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	Инновационный	Инфраструктурный	Природо-ресурсный	Туристический			
1	1	14	г. Москва	13,873	-0,696	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	9	Новосибирская область	5,906	-0,241	2	2	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2
3	3	7	г. Санкт-Петербург	4,683	-0,096	3	3	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3
4	4	1	Краснодарский край	2,856	0,068	4	4	7	4	4	4	4	22	6	28	1	4
5	5	26	Свердловская область	2,596	-0,055	7	5	5	5	7	5	7	7	48	12	7	7
6	6	8	Республика Татарстан	2,486	0,011	5	6	6	6	5	7	5	21	41	6	6	6
7	7	43	Красноярский край	2,374	-0,012	14	14	15	11	13	13	16	79	1	9	9	9
8	9	12	Нижегородская область	2,018	0,042	10	9	10	10	10	10	4	31	57	12	12	12
9	8	21	Ростовская область	1,994	-0,009	6	8	8	8	12	6	12	13	33	17	17	17
10	12	27	Челябинская область	1,924	0,054	9	11	11	11	13	11	9	28	24	10	10	10
11	11	15	Республика Башкортостан	1,886	-0,049	11	7	9	9	8	12	18	47	21	8	8	8
12	10	22	Самарская область	1,877	-0,080	8	10	12	12	9	8	11	17	47	16	16	16
13	13	53	Пермский край	1,750	-0,069	23	13	14	14	14	16	17	63	6	14	14	14
14	14	16	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	1,682	0,034	21	19	4	6	51	49	76	8	59	59	59	59
15	15	19	Новосибирская область	1,555	-0,025	13	16	20	17	9	6	49	40	32	32	32	32

Источник: <http://www.kommersant.ru/blank.html>

Основные показатели Новосибирской области

Распределение частных видов потенциалов, в % от страны в целом

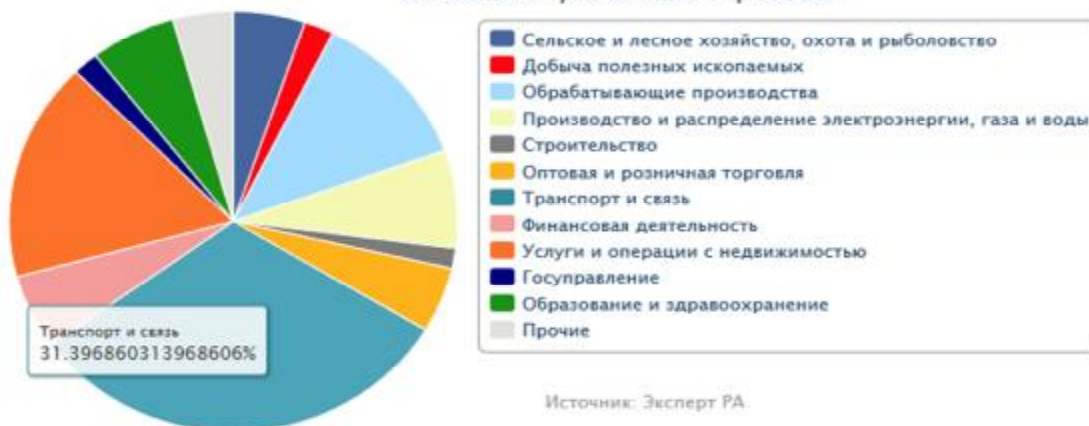


Источник: Эксперт РА

Распределение частных видов рисков в сравнении со средним по стране



Основные отрасли инвестирования



7.3. ОБЗОР РЫНКА РЕГИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7.3.1. Классификация торговой недвижимости

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

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

Районный торговый центр (Neighborhood center). Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины

одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра являются торговые центры "Европа", "ГУМ-Прага", "Магнит".

**КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ ОХВАТА,
ПРИНЯТАЯ В КОМПАНИИ WELHOME**

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

Источник: Welhome Real Estate Consulting

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

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

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

Региональный торговый центр (Regional center). Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. ТЦ строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии площадью не менее 5 000 кв.м. Типичная для

данной категории общая арендная площадь составляет 45 000 кв.м, на практике она варьируется в диапазоне 23 000 кв.м – 85 000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра составляет 150 000 человек и более. Типичным примером регионального ТЦ является "Рамстор-Сити".

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

Объект оценки, по мнению оценщиков, относится по данной классификации к суперокружному торговому центру (Super community center).

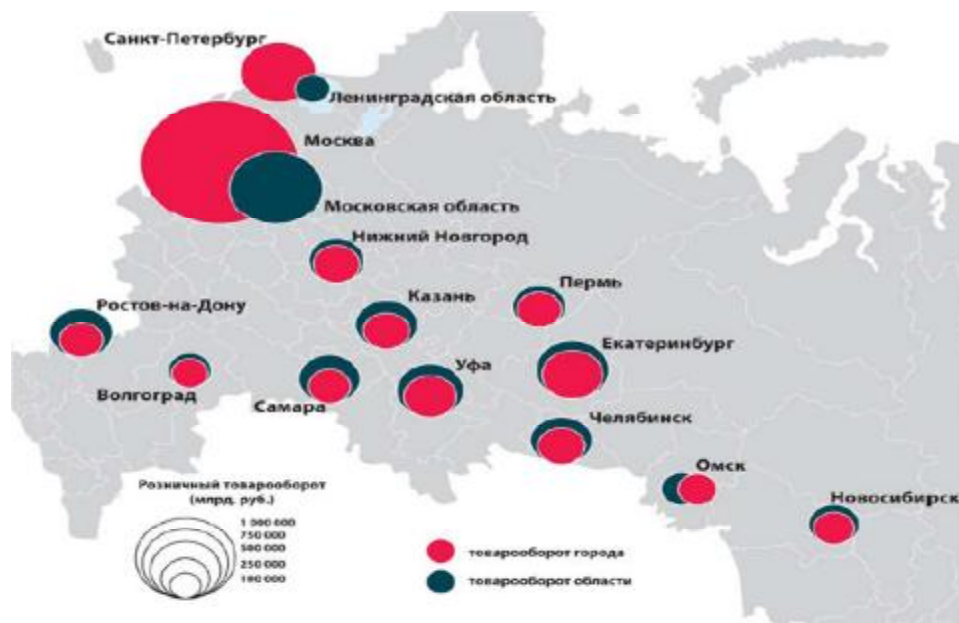
7.3.2. Основные тенденции рынка торговой недвижимости России

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

Следом за лидерами идут города-миллионники: **Новосибирск**, Екатеринбург, Нижний Новгород. Эксперты выделили по 7 объектов (4 торговых и 3 офисных качественных центра). Города являются крупными экономическими центрами и транспортными узлами. Рынок торговой недвижимости в них растет за счет экспансии федеральных и международных ритейлеров. По причине насыщенности рынка больших городов, девелоперы ориентируются на региональные центры, имеющие мощные производственные активы.

Источник: https://shopandmall.ru/news/100_Luchshih_TC_nazvany

«Миллионники» формируют оборот своих регионов.



Товарооборот крупнейших городов РФ

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

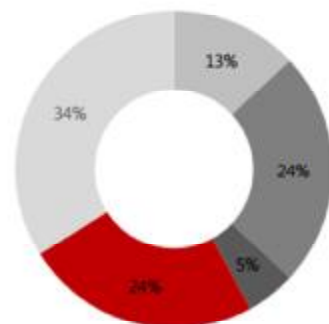


Источник: <http://social-world.livejournal.com/121444.html>

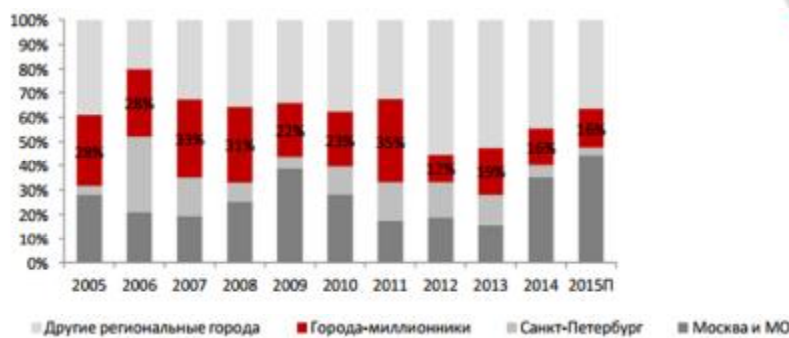
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

- По данным на 2015 г., в России функционирует **840** качественных торговых центров суммарной арендопригодной площадью **21,2 млн м²**
- В среднем на долю городов-миллионников приходится около **25%** ввода качественных торговых площадей.

Структура предложения торговой недвижимости в России



Структура прироста качественных торговых площадей в России (GLA)



KnightFrank.ru



Источник: http://www.rcsc.info/docs/RCSC_26_06_2015_Obukhov_A_Knight_Frank.pdf

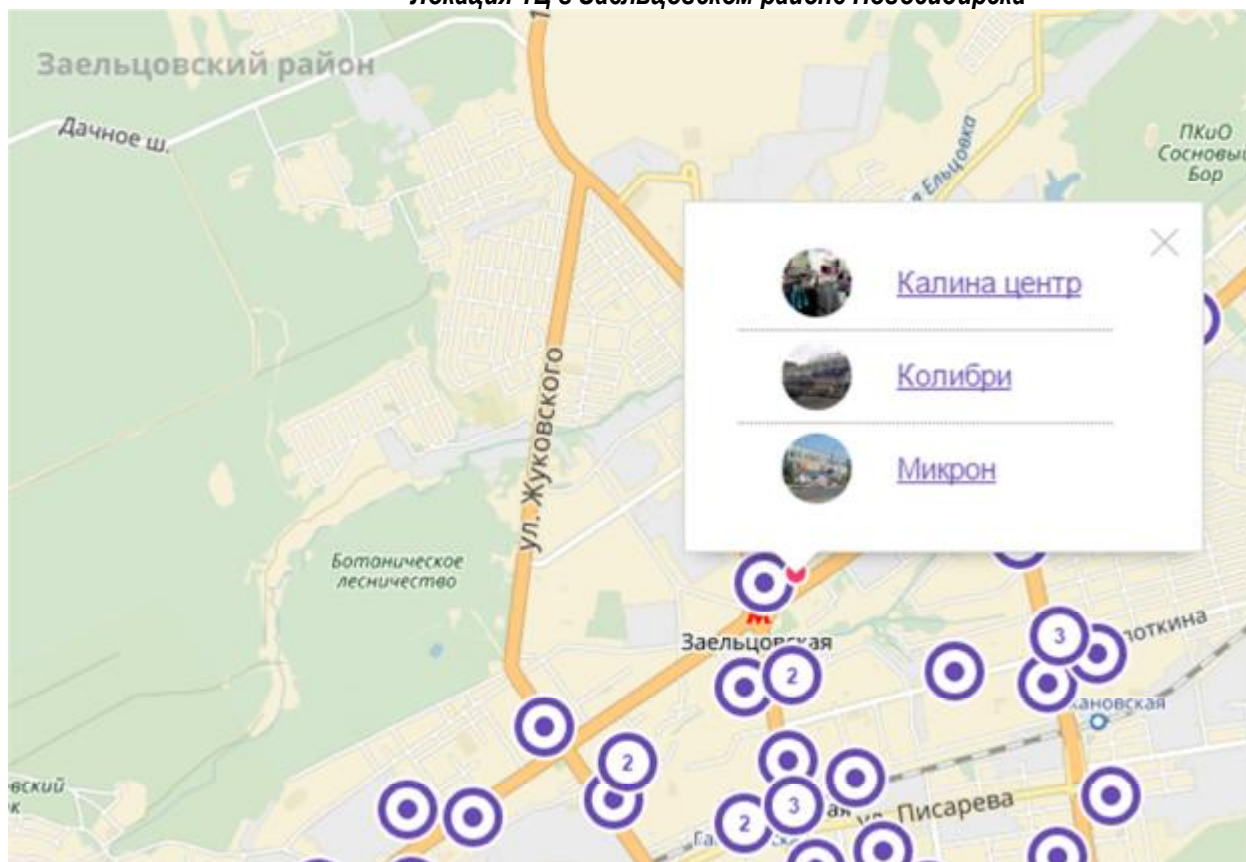
7.3.3. Основные показатели рынка торговой недвижимости Новосибирска

Новосибирск является привлекательным городом для федеральных торговых операторов, производителей товаров массового спроса (FCMG) по целой сумме параметров. Это крупнейший город Сибири и третий по размеру в России, это город с высоким показателем транзитности, это город, где пересекаются автомобильные, водные, железнодорожные и авиамаршруты.

За последние годы покупательская способность жителей Новосибирска существенно возросла – средний уровень расходов в месяц составляет около 16 тысяч рублей. Несмотря на то, что особенно высоким данный показатель назвать нельзя, этого достаточно для того, чтобы в городе активно развивалась торговля, расширялись торговые сети и открывались новые ТЦ.

На территории Новосибирска на данный момент действует 31 современный торговый центр, крупнейшие из которых – Манхэттен, Мега Новосибирск, Фараон, Мегас, Зеленые купола, Горский, Сибирский Молл, Версаль, SUNCITY.

Локация ТЦ в Заельцовском районе Новосибирска



В Новосибирске откладывается ввод нескольких строящихся торговых центров из-за изменения ситуации на рынке коммерческой недвижимости и снижения спроса со стороны арендаторов.

В 2014 г. в Новосибирске было введено рекордное количество торговых площадей, однако, сейчас девелоперы вынуждены приостанавливать или замораживать строительство около 150 тыс. кв. м. торговой недвижимости, сообщает РБК. Новосибирск со ссылкой на директора RID Analytics Елену Ермолаеву.

В этом году объем введенных торговых площадей близок к нулю, сообщила Елена Ермолаева, несмотря на то, что к открытию заявлено несколько крупных проектов на разной стадии готовности. Сроки их открытия сместились на 2016 — 2019 гг., а запланированная общая площадь составляет около 300 тыс. кв. м.

Так, до конца 2016 г. планируется открытие торгового центра «Европейский» общей площадью 104,3 тыс. кв. м., а также торгового центра «Эдем» (общая площадь 37,5 тысяч кв.м.)

и МФК «Снежная миля» (общей площадью 135 тысяч кв. м). Перенос сроков ввода связан с подорожанием стоимости строительства и удорожанием заемных средств.

Кроме того, по словам директора компании MDBroker Данила Прудникова, рынок торговых центров Новосибирска близок к насыщению, поэтому появление новых проектов будет осложнено высоким уровнем конкуренции.



Источник: <http://www.ksonline.ru/228748/kuda-dvizhetsya-rynok-kommercheskoj-vedvizhimosti-novosibirskaj/>

В I квартале 2016 года на территории Новосибирска было введено на 24% меньше объектов коммерческой недвижимости, чем в аналогичном периоде 2015 года. Особенно драматична, по мнению экспертов, обстановка на рынке бизнес-центров: в прошлом году в эксплуатацию сдано только три объекта. Это минимум за последние 12 лет. В действующих бизнес-центрах стоимость аренды продолжает снижаться, равно как и в сегменте торговой недвижимости, где падение ставок по центральным магистралям Новосибирска по отношению к 2014 году уже достигло 50%.

Аренда и продажа коммерческих объектов - средние цены

	Арендная ставка	Продажа
Офисные объекты	549-789 рублей за кв.м	53 461-77 865 рублей за кв.м
Торговые объекты	967-1805 рублей за кв.м	90 339-12777 рублей за кв.м
Складские объекты	190-206 рублей за кв.м	16 822 - 25130 рублей за кв.м

Источник: <http://www.stroy54.ru/cms.php?type=page&id=1131>

По мнению директора компании Nazarov & Partners Александра Назарова, три года подряд в Новосибирске устойчиво наблюдается снижение ставок аренды и на рынке торговой недвижимости.

«Это не 2008–2009 годы, когда цены пришли в баланс в течение девяти месяцев: тренд на снижение идет с 2014 года. На текущий момент по центральным магистралям Новосибирска по отношению к 2014 году падение ставок достигло уже 50%», — говорит Назаров.

К примеру, если в 2014 году средняя стоимость аренды за квадратный метр в центре города составляла 3–4 тыс. рублей, то сейчас держится на уровне 1,5 тыс. Наибольший спрос зафиксирован на небольшие помещения площадью 30–70 кв. метров.

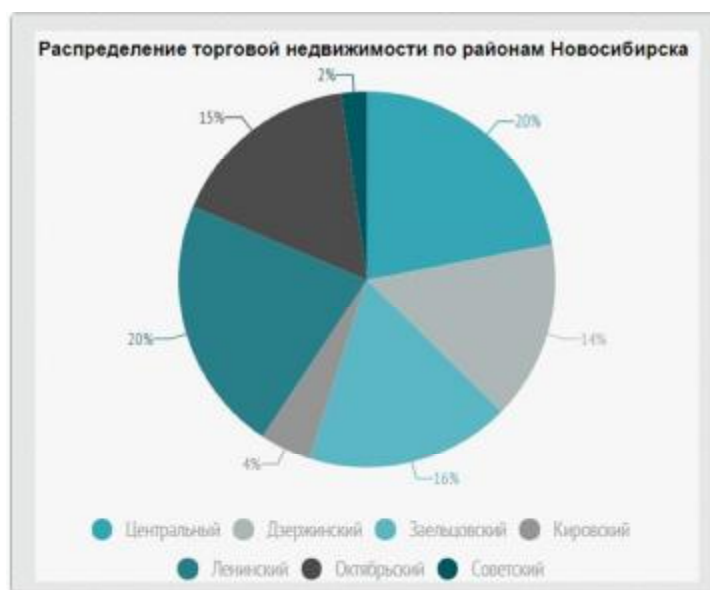
	Самые высокие показатели аренды	Самые низкие показатели аренды
Офисы	Центральный и Железнодорожный район 1000-1800 рублей за кв.м	Ленинский и Кировский районы 250 рублей за кв.м
Торговые объекты	Центральный и Ленинский район 4000-5000 рублей за кв.м	Кировский район 250 рублей за кв.м
Складские объекты	Дзержинский район 350 рублей за кв.м	Ленинский район 65 рублей за кв.м

Источник: <http://www.stroy54.ru/cms.php?type=page&id=1131>

При этом сохраняются объекты, где ставки по-прежнему не падают и даже имеют тенденцию к росту. В частности, по словам Александра Назарова, не просели в аренде торговые центры первой пятерки — ТРЦ «Мега», ТРЦ «Галерея Новосибирск», ТРЦ «Аура», ТЦ «Сибирский Молл» и МФК «Сан-Сити».

«Безусловно, в 2014–2015 гг. площади активно освобождались, но заметно, что диалог собственников с арендаторами в Новосибирске идет — сейчас пустующих помещений массово не наблюдается, а съезжающих арендаторов быстро заменяют новые», — подчеркивает Назаров.

Особенно активно, по его наблюдениям, себя ведут магазины формата «у дома», кофейни и булочные — такие объекты открываются с завидной регулярностью. «Большинство из них предпочитают занимать помещения, подготовленные под общепит. Это минимизирует размер вложений в проект — не требуются дополнительные затраты на ремонт. Из открывшихся в 2016 году заведений в помещениях, где ранее общепит не располагался, можно отметить разве что столовую «Тбилиссимо» и кофейню «Креп де Кофе», — отмечает Александр Назаров.



Источник: <http://www.stroy54.ru/cms.php?type=page&id=1131>

Что касается цен продажи торговой недвижимости, то, по данным ГК «ЕЛКА девелопмент», в I квартале 2016 года средняя стоимость предложения в Новосибирске составила 58 281 руб. за кв. метр, что на 9,7% ниже цены соответствующего квартала 2015 года. Самые дорогие торговые площади находятся в Железнодорожном районе города — 82 389 руб., самые дешевые в Калининском — 36 041 руб.

	Самые высокие показатели	Самые низкие показатели
Офисы	Центральный и Железнодорожный район 17 000 рублей за кв.м	Ленинский и Кировский районы 2200 рублей за кв.м
Торговые объекты	Центральный и Ленинский район 300 000-330 000 рублей за кв.м	Кировский район 29 000 рублей за кв.м
Складские объекты	Железнодорожный район 40 000 рублей за кв.м	Первомайский район 8 000 рублей за кв.м

Источник: <http://www.stroy54.ru/cms.php?type=page&id=1131>

Наибольший объем вакантных площадей приходится на Ленинский район — 41,3 тыс. кв. метров, наиболее низкий зафиксирован в Советском районе и составляет, по данным на I квартал 2016 года, всего 2 тыс. кв. метров.

«В дальнейшем состояние рынка торговых центров в Новосибирске зависит от стратегии поведения собственников. Ориентация на новые показатели и изменившиеся требования рынка, корректировка политики отношений с ритейлерами — единственный позитивный для арендодателей сценарий развития», — считает генеральный директор компании M1 Solutions Марат Манасян.

Среди ключевых объектов торговой недвижимости, планируемых к сдаче в 2016 году в Новосибирске, можно отметить ТЦ «Европейский» на улице Танковой площадью 100 тыс. кв. метров, ТРЦ «Эдем» площадью 37,5 тыс. кв. метров в Академгородке на Кутателадзе и ТЦ «Амстердам» площадью 21 418 кв. метров на улице Геодезической.





Источник информации: <http://www.kommersant.ru/doc/3023720>

РОСРИЭЛТ | Новосибирск
rosreal.ru

Цены на недвижимость в Новосибирске

в ноябре 2016 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Земля	360 580 руб. за сотку	+32.09%	+92.51%	+96.44%	90
Офисы	65 799 руб. за кв.м.	+9.76%	-0.95%	-2.75%	41
Торговые площади	68 607 руб. за кв.м.	+2.89%	-48.62%	-8%	25

Источник: <http://www.rosreal.ru/Novosibirsk/cena>

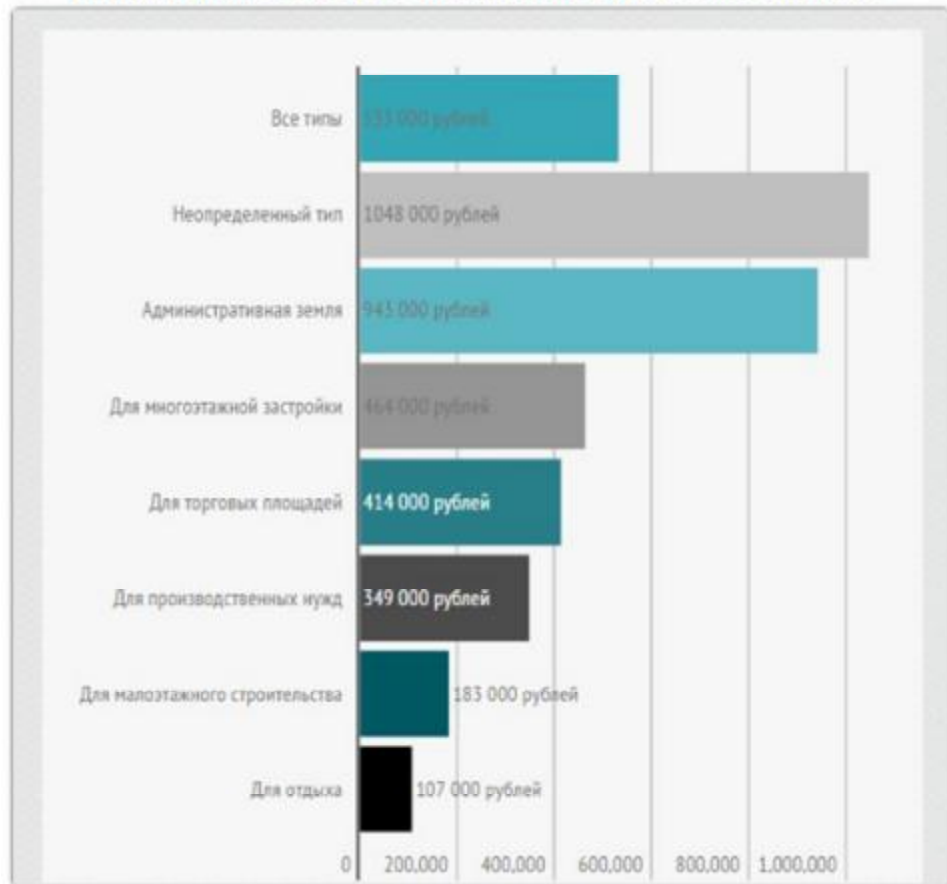
7.3.4. Анализ рынка земельных участков под коммерческое строительство

Земельные участки в Новосибирске под коммерческое и жилое строительство еще в начале года находились в стабильном положении, но уже начали свою тенденцию к снижению стоимости. Если не рассматривать показатели для неопределенного типа земель, то самая дорогая - административная земля, то есть та, которая предназначена для строительства объектов государственной структуры, а также для строительства бизнес-центров. Такие земли располагаются в центре города, где самая развитая инфраструктура и транспортная доступность. Относительно низкая цена установилась на земли, предназначенные для малоэтажной застройки. Несмотря на большой интерес инвесторов к этому рынку, здесь цена остается неизменной, а в некоторых районах отмечено понижение.

Меньше всего свободной земли на продажу в Центральном и Железнодорожном районах. Площадь участков здесь несколько соток, а вид разрешенного использования - под строительство административных зданий, хотя у нас и есть еще предложения под жилую застройку. Больше всего земель продается в пригородных районах.

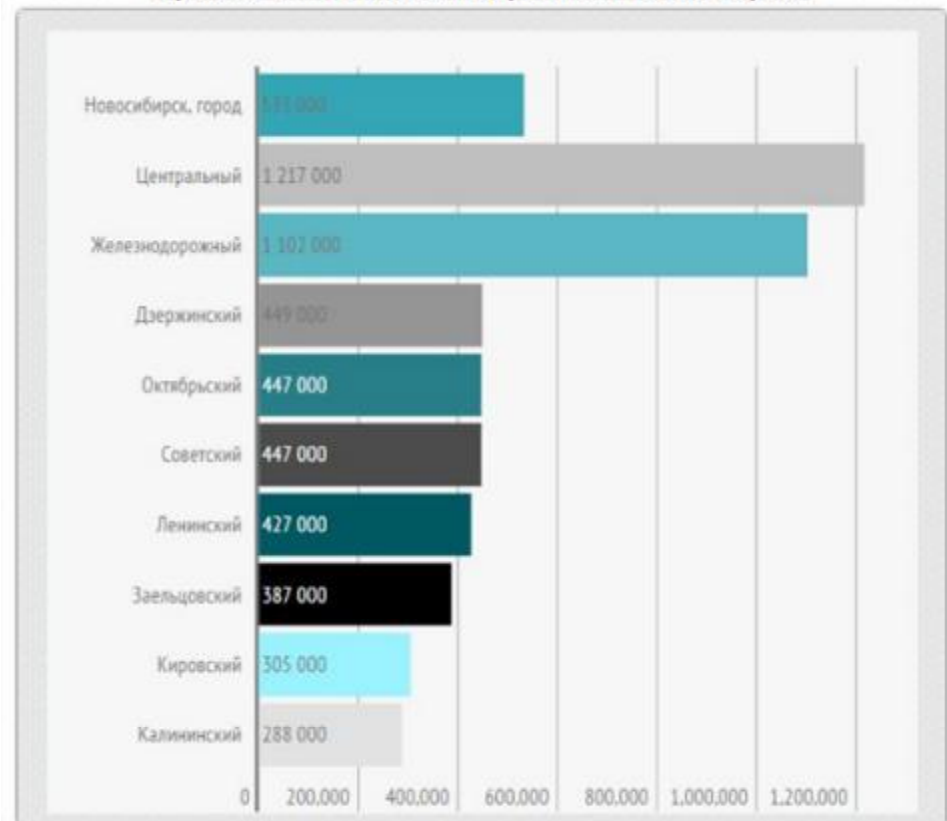
Естественно, самую высокую стоимость имеют земельные участки в центре Новосибирска: примерно в 3 раза выше, чем для других частей города. Центральный и Железнодорожный районы обладают развитой коммуникацией, что делает их привлекательнее всего для строительства административных зданий и торговых точек. В отдаленных районах города земельные участки (от 5 до 10 Га) предназначены для строительства промышленных объектов, поэтому, цены предложений различаются в несколько раз.

Средняя цена земли в Новосибирске по видам использования



Источник: <http://www.stroy54.ru/cms.php?type=page&id=1131>

Средние цены на землю по районам Новосибирска



Источник: <http://www.stroy54.ru/cms.php?type=page&id=1131>

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

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

расчет StatRиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания)	3	9	6
2	Земельные участки промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания	6	14	10
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	8	21	14,5

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

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества.

Источник: <https://starielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/623-tipichnye-dlya-rynka-sroki-prodazhi-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2016-goda>

7.3.5 Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

Для определения оптимального диапазона скидки на уторгование были приведены результаты аналитических исследований как в целом по РФ, так и по Новосибирской области. Результаты представлены далее.

Новосибирская область

Таблица 1. Наиболее вероятное снижение цены предложения в процессе торга при про-даже, %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала, %			среднее максимальное значение интервала, %			точечная оценка, %		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
		г	г	г	г	г	г	г	г	г
Новосибирская область										
1	Торговая недвижимость	6	5	5	13	15	18	9	8	10
2	Офисная недвижимость	6	6	5	13	16	18	8	9	9
3	Производственно-складская недвижимость	10	7	7	22	19	21	15	10	13
4	Жилая недвижимость	2	3	4	8	8	12	4	6	7
5	Земельные участки	8	8	6	20	22	21	13	11	12

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала, %			абсолютное максимальное значение интервала, %		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015
		г	г	г	г	г	г
1	Торговая недвижимость	1	0	0	30	20	35
2	Офисная недвижимость	2	0	0	20	30	35
3	Производственно-складская недвижимость	3	0	0	50	30	35
4	Жилая недвижимость	2	0	0	15	20	30
5	Земельные участки	3	0	0	30	40	40

Источник: результаты опроса НП Алтайская РКО – НП Новосибирская РКО http://soosibir.ru/expert_review/

Таблица 3. Наиболее вероятное снижение цены предложения в процессе торга при аренде, %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала, %			среднее максимальное значение интервала, %			точечная оценка, %		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
		г	г	г	г	г	г	г	г	г
Новосибирская область										
1	Торговая недвижимость	3	4	4	9	20	16	6	7	7
2	Офисная недвижимость	3	4	5	10	20	16	6	7	8
3	Производственно-складская недвижимость	6	6	7	14	20	20	9	8	11
4	Жилая недвижимость	3	3	3	9	15	9	5	4	5
5	Земельные участки	6	6	6	13	30	18	9	9	11

Таблица 4. Возможное снижение цены предложения в процессе торга при аренде с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций),

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала, %			абсолютное максимальное значение интервала, %		
		2013	2014	2015	2013	2014	2015
		г	г	г	г	г	г
Новосибирская область							
1	Торговая недвижимость	0	0	0	15	20	40
2	Офисная недвижимость	0	0	0	25	20	40
3	Производственно-складская недвижимость	0	0	0	25	20	40
4	Жилая недвижимость	0	0	0	25	15	15
5	Земельные участки	0	0	0	20	30	40

Источник: результаты опроса НП Алтайская РКО – НП Новосибирская РКО http://soosibir.ru/expert_review/

В целом по РФ



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	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
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 90

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

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

Родительская категория: Итоги III квартала 2016 года
 Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на Портале Statrielt

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,95	0,90
2	Земли населенных пунктов, под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92
	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	0,91
	ДНП и СНТ на землях сельхоз. назначения или населенных пунктов - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,94	0,89
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,80	0,92	0,86
4	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,76	0,92	0,84
5	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,93	0,87

* Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/100-korrekcirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/814-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2016-goda>

Уровень операционных расходов

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

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

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

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

Таблица 72

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

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

Ставки капитализации

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

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

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

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

(расчет Statnell на основе рыночных данных за истекший квартал)

№	Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,10	0,12	0,14
2	Офисные помещения и здания	0,11	0,13	0,15
3	Складские помещения и здания	0,12	0,15	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,17	0,21

Источник: <https://statrelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/460-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda>

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	13.75	11.5 — 12.5	146
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	13.58	12 — 13	24
2 квартал 2015 года	14.84	11.5 — 14	22
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

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

Продаю торговую площадь в Пензе 15210 кв.м.
Пенза, Арбеково близнее

Тип: Торговая площадь
Площадь: 15210 кв.м.
Класс: Бизнес-класс
Общая стоимость: 532 350 000 руб.
Контакты: 89022054285, Сергей
Номер объявления: 266169
Кол-во просмотров: 181
Обновлено: 29.11.2016
Фотографий: 3

Продается действующий торговый центр «Олимп» пр. Строителей 9.
Продается действующий торговый центр «Олимп» пр. Строителей 9 (Центр Арбеково). Здание отдельно стоящее общей площадью: 15210 кв.м. Вместе с цокольным, пять этажей. Парковка на 100 машиномест. Система кондиционирования, видеонаблюдения, индивидуальное отопление, охранно-пожарная сигнализация. Солидные арендаторы-продуктовый сетевой ритейлер «Магнит», Корпорация «Центр», м-н «Дочка и сыночки, Евросеть, Бильярдный клуб. Стабильные платежи доход высокий. Хорошая проходимость. Вид права -собственность. Цена 35 т.р кв.м

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

Пожаловаться на объявление

Яндекс Директ

Продан офис в Тольятти
67,4 кв.м., Автозаводский район, Новый проезд

Квартиры с отделкой за 84 900р.!

Уникальное предновогоднее снижение цен. Количество ограничено, торопитесь!


vidny.gorod.ru
Адрес и телефон

Проектная декларация на регистрацию сайта
Яндекс Директ

<https://rosreal.ru/penza/kommercheskaja/266169>

продажа зданий торговля | Продаются торговые п... | https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284

Новосибирск, Кировский район, Энергетическая площадь, дом



Тип	Торговые площади
Площадь	17584 кв.м.
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	590 000 000 руб.
Контакты	+79963773405, Арина Сагиткина
Номер объявления	298284
Кол-во просмотров	149
Обновлено	09.11.2016
Вопросов	3

Продается действующий 3-х уровневый (2 этаж - подвал) торговый центр Новосибирск, ул. пр-кт Энергетиков 17. Торговый центр расположен на одном из главных магистралей города общей площадью 17584 кв.м. Земельный участок - аренда.

Количество этажей - 3.
Количество эскалаторов - 1 шт.
Количество лифтов - 2 шт.
Площадь участка застроен по нормативу обнес - 8542,4 кв.м. 4267 куб.м.
Площадь открытой на территории - 282 кв.м.
3. Описание помещений:
Площадь помещений первого, 3 этажа - 8135,6 кв.м.
Площадь основного помещения - 5912,6 кв.м.
Общественные помещения 3 - этаж 7883 кв.м.
Площадь помещений 2 этажа - 3065,0 кв.м.
Площадь основного помещения 2 этажа - 7469,3 кв.м.
Общественные помещения 2 - этаж 6150 кв.м.
Подвал - 1240,9 кв.м.
Автомобиль - 296,9 кв.м.
Крыша - 42 кв.м.
Технические помещения - 170 кв.м.
Технические помещения (спянинг) - 41 кв.м.
Офис - 620 кв.м.
Туалеты для персонала - 16,6 кв.м.
Туалеты в общественной зоне - 76 кв.м.
Гаражи персонала - 135 кв.м. количество кабинетов - 212 шт.
3. Прилегающая территория:
Асфальтовое покрытие - 4 кв.м.
Тротуары - 203 кв.м.
Выгулная площадка:
взрослая группа - 179 кв.м.
детская - 86 кв.м.
кошачья - 32 кв.м.
гравийная - 152 кв.м.
Разрешенная максимальная этажность 600 квб. Разрешенная максимальная нагрузка по договору с ОАО "СибЭКО" 1,111347 Гкал/ч, оплата по фактическому потреблению.
http://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284

Сделка в аренду производственно - складские помещения в Томске 300 кв.м., Кировский район, Красноваршавская ул.

Сделка в аренду офиса в Москве в ЦАО 1653,8 кв.м., Лубянский район, Садовнический проезд.

<https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284>


продажа зданий торговля | Торговые площади в К... | https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/93730

РОСРИЭЛТ | Кировский \ Новосибирск

Недвижимость | Новостройки | Компания

Торговые площади в Кировском районе Новосибирска 9620 кв.м. на продажу

Новосибирск, Кировский район, Петухова ул.



Тип	Торговые площади
Площадь	9620 кв.м.
Класс	Эконом-класс
Цена за кв.м.	39 000 руб.
Автор	Агентство недвижимости «НСК.Е»
Контакты	89139319717, Алексей Борисович
Номер объявления	93730
Кол-во просмотров	1202
Обновлено	12.10.2016

Продажа: Двухэтажный торговый центр общей площадью 9620 кв.м на ул. Петухова, 69 в Кировском районе Новосибирска. Арендная площадь - 7729 кв.м. Длина 87 м. Ширина - 46 м. Высота потолков - до 7,15 м. 704 квб. ТЦ расположен на одной из основных транспортных магистралей левого берега - ул. Петухова с высоким трафиком. Напротив находится остановки общественного транспорта (12 автобусных и 1 трамвайный маршрут), густонаселенный жилая зона.

Подробности на сайте. Продажа, аренда ТЦ, магазинов, БЦ, офисов, баз в Новосибирске, Кемерово, Омске, Томске...

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления


Пожаловаться на объявление

Акция ЖК Митино О2: скидка на
Теперь квартиры от 2,2 млн. Потолки до 3,6 метра, панорамные окна. Звоните! Перейти в mitino-o2.ru/g/город+Курорт/Митино+O2

Сделка в аренду производственно - складские помещения в Москве в ЦАО 543,9 кв.м., Солнцево, Родниковая улица

<https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/93730>

Продаю торговую площадь в микрорайоне Черниковка Уфы 14875 кв.м.
Уфа, Черниковка, Трамвайная ул.



Тип	Торговые площади
Площадь	14875 кв.м.
Цена за кв.м.	60 000 руб.
Автор	Агентство недвижимости «Индивидуальный подход»
Контакты	89674071777, Александр Станиславович
Номер объявления	236877
Кол-во просмотров	584
Обновлено	28.07.2016
Фотографий	4

Продан торговое помещение 14875 м²
Продан торговый центр: город Уфа, ул. Трамвайная, 23
Современный торговый комплекс общей площадью 14875,2 кв.м.
Все условия, коммуникации и удобства. Отличный ремонт, крупная стойка автотранспорта, пул арендаторов. Активный трафик.
Дополнительная информация высылается по запросу.
Стоимость - договорная.

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления


Пожаловаться на объявление

13:28 11.12.2016

<https://rosrealt.ru/ufa/kommercheskaja/236877>

Продаю торговую площадь в микрорайоне Черниковка Уфы 14875 кв.м.
Уфа, Черниковка, Трамвайная ул.

ПРОДАЮ ТРГОВУЮ ПЛОЩАДЬ В МИКРОРАЙОНЕ ЧЕРНИКОВКА УФА 14875 КВ.М.



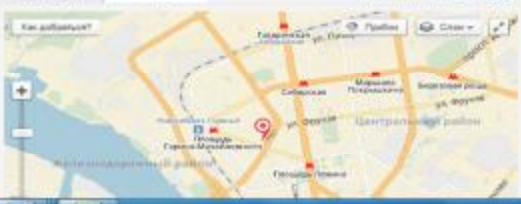
Площадь: 14875 м² | Цена м²: 60 000 руб. | Цена всего: 892 500 000 руб.

Продаю торговую площадь в микрорайоне Черниковка Уфы 14875 кв.м.
Уфа, Черниковка, Трамвайная ул.

Дополнительные характеристики

- Общая этаж с работ
- Этаж — 1-4 из 4
- Земельный участок 1,275 га

Объект на карте



13:37 11.12.2016

<http://zдание.info/2696/object/13221>


Продажа здания торгов... | Продается торговая площ...

https://rosrealt.ru/novosibirsk/kommercheskaja/250890

Сервисы | Рекомендуемые сайты | Интернет-магазины

Продам торговую площадь в Железнодорожном районе Новосибирска 4400 кв.м.

Новосибирск, Железнодорожный район, Вокзальная магистраль, ул., дом



Тип	Торговые площади
Площадь	4400 кв.м.
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	380 000 000 руб.
Контакты	4 79833006268, Артур 250890
Номер объявления	529
Кол-во просмотров	28.06.2016
Обновлено	1
фотографий	

Торговый центр «Флагман» расположен на оживленной магистрали города, в нескольких минутах ходьбы от центральной площади города и станции метро «Площадь Ленина», железнодорожного вокзала «Новосибирск-Главный». Удобный подъезд к торговому центру. Реклама на фасаде здания.
3-х этажное здание с цокольным этажом (с отдельными входами) общая площадь здания 4 406,2 кв.м., год постройки 1999г.
площадь земельного участка 2 578 кв.м (в собственности)
центральная система кондиционирования Mitsubishi (Япония)
грузовой лифт на 1000 кг
интернет – волоконно-оптический кабель, Провайдер Транстелеком
электрическая мощность 173,3 кВт

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

Пожаловаться на объявление

Квартиры от 2,2 млн. руб.

Новогодняя скидка до 25%

СВЯТО

Милана

гостиница

Продам гостиницу в Анапе 630 кв.м., Сушко, Центральная ул.

Сдан в аренду производственно - складские помещения в Москве в ЗАО 5-13,9 кв.м., Солнцево, Родниковая улица

<https://rosrealt.ru/novosibirsk/kommercheskaja/250890>


Продажа здания торгов... | Продается торговая площ...

https://rosrealt.ru/ekaterinburg/kommercheskaja/283600

Сервисы | Рекомендуемые сайты | Интернет-магазины

Продается торговая площадь в Екатеринбурге 8291 кв.м.

Екатеринбург, Уралмаш, Космонавтов пр-кт, дом



Тип	Торговые площади
Площадь	8291 кв.м.
Общая стоимость	670 000 000 руб.
Контакты	89043845844, Андрей 283600
Номер объявления	187
Кол-во просмотров	06.06.2016
Добавлено	10
фотографий	

Продажа Торгового Центра с действующими арендаторами г. Екатеринбург, проспект Космонавтов д. 23 а
Здание располагается на одной из самых протяженных и оживленных транспортных магистралей Екатеринбурга. Крупная артерия города, связывает центр Екатеринбурга с Орджоникидзевским районом (численность населения района 278 147 человек) и городом - спутником Верхняя Пышма (численность населения района 65 829 человек)
Расположен на въезде в Орджоникидзевский район со стороны центра г. Екатеринбург.
В непосредственной близости станция метро Уралмаш, а также остановки всех видов транспорта, троллейбуса, автобуса, маршрутного такси.

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

Пожаловаться на объявление

Однокомнатные квартиры

2 030 858 руб

От 27,8 кв.м

vidny-gorod.ru

Продан Базу отдыха / туристический комплекс в Чехии 1200 кв.м., Карловы Вары

Продам гостиницу в Анапе 630 кв.м., Сушко, Центральная ул.

<https://rosrealt.ru/ekaterinburg/kommercheskaja/283600>

Общая площадь: 9 592 м²

Базис специализированный торговый центр
 Арендная ставка: 500 – 1 000 руб./м²/мес
 Арендные площади от 4 м² до 1999 м²
 Общая площадь: 8188 м²
 Пасаревка, 60
 Крупнейший в Сибири специализированный торговый центр товаров для активного отдыха, туризма и спорта.

Рингс торгово-развлекательный центр
 Арендная ставка: 350 – 1 000 руб./м²/мес
 Арендные площади от 500 м² до 3999 м²
 Общая площадь: 3999 м²
 Учительская, 45
 Отделено столице двухэтажное здание под любой вид деятельности. Действующий развлекательный центр с кофейным клубом, караоке залом, банкетным залом. Есть офисные, складские, производственные помещения.

Народная 48, торговый центр, 1047 м²
 Арендная ставка: 1 000 – 2 200 руб./м²/мес
 Арендные площади от 50 м² до 1047 м²
 Общая площадь: 1047 м²
 Народная, 48
 Отделено столице новое двухэтажное торговое здание.

Галерея бизнес ИММОБОР торговый центр
 Арендная ставка: 500 – 2 000 руб./м²/мес
 Арендные площади от 2,2 м² до 3000 м²
 Общая площадь: 3999 м²
 Вокзальная магистраль, 51
 Сетевой, когда два здания соединяются, особенно актуально совершить несколько разноплановых покупок в одном месте. В здании представлены коллекции мужской и женской одежды всех стилей и направлений, обувь, меха и кожа, сумки, текстиль, часы и аксессуары.

Помещение свободного назначения 2100 м²
 Цена: 1 000 руб./м²/мес
 Общая площадь: 2100 м²
 Общая площадь: 2100 кв. м. 1 этаж. Отличный ремонт. Выгравное остекление. 1-й этаж, относительно магистраль. Расположен недалеко от метро, рядом остановка общественного транспорта. Удобная парковка под автосалон, гипермаркет. Наличие парковки.

http://www.beboss.ru/kn/nsk/retail?price_type=m&price_period=m&price_min=1000&price_max=1200&area_min=1000&area_max=

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой региональной недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТРК), аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 35 000 руб./кв.м. до 55 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение и корректировку на площадь объекта. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.

7.4. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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.

Площадь объекта оценки – 22 926,0 кв. м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 1 года.

Эксперты считают, что время мегапроектов прошло, и теперь инвесторы переориентируются на менее пафосные и масштабные ТЦ, ведь они смогут стать более ликвидными и быстрее окупаться.

«Небольшие микрорайонные торговые центры обладают для инвесторов и арендаторов целым рядом преимуществ. Затраты на такой объект будут меньше, а сроки окупаемости короче. Например, вложения в строительство микрорайонного центра площадью 5 тыс. кв. м сегодня составляют примерно 15 млн. долл. и окупаются около семи лет. В то же время для крупноформатных ТЦ этот срок составляет в среднем 7–11 лет.

Источник: <http://imspm.spb.ru/articles/271792.php>

Сделки на подобные объекты осуществляются с привлечением заемных средств. Оформление сделки может затянуться на несколько месяцев, в случае согласований условий сделки и получения решения по получению заемных средств. Следовательно, данный объект имеет показатель низкой ликвидности.

Выводы:

- **Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2015 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 3-м кв. 2016 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.**
- **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.**
- **Российская экономика демонстрирует признаки выхода из рецессии. Рубль остается стабильным и сохраняет тенденцию к дальнейшему укреплению, чему способствуют восстановление цен на нефть, стабильность на финансовых рынках и замедление темпов инфляции. Эти изменения создают основу для дальнейшего улучшения экономических показателей в среднесрочной перспективе.**
- **В регионах, как и в Москве, ТЦ открываются с минимальной долей работающих площадей. Кроме того, поскольку ритейлеры в регионах развиваются через местных партнеров, а экономические перипетии ударяют по ним в первую очередь, площади освобождаются и в действующих ТЦ.**
- **На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой региональной недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТРК), аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 35 000 руб./кв.м. до 55 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение и корректировку на площадь объекта. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.**
- **Потенциальными покупателями Объекта могут выступать крупные российские и международные торговые сети и инвестиционные фонды. Продажа объектов, подобных оцениваемых площадях 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.**
- **Земельные участки: вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется рентабельным и перспективным. Рынок земли предоставляет частному инвестору не меньше возможностей заработать, чем рынок жилья. Инвестору, собирающему вкладывать денежные средства в земельные участки, важно определить, какие из них будут пользоваться наибольшим спросом. Главное условие: земля должна быть востребованной на рынке и реализоваться в максимально короткие сроки.**

Источник информации:

- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- http://www.arendator.ru/files/PRO_Novosibirsk.pdf
- <http://www.analitix.ru/trades.php?ID=298&act=full>
- <http://www.rent.ru/novosibirsk/retail-space/catalog/index.aspx>
- http://www.bmetr.ru/press/analitika/dvuh_slovah_rynke_nedvizhimosti/
- <http://nazarov-partners.com/?page=com>
- http://www.ntpp.ru/presscenter/news/Trade_Center_01.06.2015.html

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при

формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);

- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

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

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

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

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

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объект может рассматриваться как *торговое здание*.

8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

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

Допустимость с точки зрения законодательства

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

Земельный участок расположен в Калининском районе г. Новосибирска. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

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

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

Наличие вблизи объекта жилых кварталов дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и зданиями общественного назначения. Рассматриваемый земельный участок предназначен для застройки торговыми зданиями.

Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть *вариант возведения торгового комплекса*.

Строительство складской застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в Заельцовском районе г. Новосибирска с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе показывает, что одним из привлекательных с точки зрения социального строительства является Калининский; анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства коммерческих зданий. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства торговых комплексов.

Максимальная продуктивность

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

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

8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объекта – торговое. В настоящее время помещения используются по назначению.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве торгового.

Экономически целесообразное использование.

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

Максимально продуктивное использование.

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

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

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте здания с помещениями торгового 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.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. К тому же, затратный подход не отражает действительной стоимости торговых объектов ввиду их высокой доходности. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

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 к оценке 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 определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые 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 ОБЪЕКТА 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;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены): Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.4.1.2. Расчёт рыночной стоимости земельных участков

Рыночная стоимость земельных участков и зданий, как правило, определяется на основе рыночной стоимости.

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

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

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

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

Для целей данной работы Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость данных земельных участков, как незастроенных, при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;

- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Описание выбранных аналогов для объекта оценки, приведены в *табл. 8.1*.

Таблица 8.1

**Матрица предложений земельных участков - аналогов для земельных участков
расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук**

№ Аналога	1	2	3
Цена предложения, руб.	36 000 000	2 500 000	22 000 000
Площадь земельного участка, сот.	360,00	23,00	250,00
Цена за единицу, руб.	100 000	108 696	88 000
Краткая характеристика объекта аналога	<p>г. Новосибирск, Ленинский р-н, ориентир ул. Станционная, 91 . Площадь 360 соток (возможно деление на два участка по 1,8 га) Асфальтовая дорога. Канализация подведена. Вода подведена Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли населенных пунктов. Правовой статус земельного участка - аренда. Наличие всех коммуникаций (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности). Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки.</p>	<p>г.Новосибирск, Дзержинский р-н. Участок 23 сот. Земли поселений (земли населенных пунктов) для строительства склада или авто-транспортного предприятия. Рядом все коммуникации(газ ,вода, электричество),очень приличная дорога. Близость одной из основных магистралей города и удобный(без пробок) выезд из города создают особую привлекательность для организации и развития логистического центра. Собственность. Номер в каталоге: 173883019</p> 	<p>Новосибирск, Ленинский район Ориентир — Станционная, в районе бетонного переезда Земельный участок 2,5 Га под строительство продовольственных и непродовольственных магазинов, складских и производственных комплексов с офисными помещениями, станций технического обслуживания, автомоек. Инженерные коммуникации – свет, вода, тепло и канализация. Собственность. Земли поселений (земли населенных пунктов).</p> 
Источник информации	http://land.ngs.ru/view/14274953/ +7 383 287-53-10 +7 903 049-04-04	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-173883019 ТеремГрадЪ +7 (913) 915-06-09	http://land.ngs.ru/view/13990613/ Сергей Михайлович +7 383 373-05-65

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, с учетом округления приведен в *табл. 8.2*.

Таблица 8.2

Расчет рыночной стоимости земельного участка общей суммарной площадью 27600 кв.м. (276,0 сот)

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		36 000 000	2 500 000	22 000 000
Общая площадь	сот.	276,00	360,00	23,00	250,00
Цена за единицу площади	руб./сот.	?	100 000	108 696	88 000
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты			
Корректировка	%		0	0	0
2. Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0	0	0
3. Имущественное право		собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка	%		13	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		113 000	108 696	88 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		22.12.2016 г.	Актуально на декабрь 2016 г.	Актуально на декабрь 2016 г.	Актуально на декабрь 2016 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		113 000	108 696	88 000
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		уторговывание предусмотрено			
Корректировка	%		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная стоимость	руб./сот.		95 485	91 848	74 360
6. Местоположение		г.Новосибирск, мк.р-н в городской черте	г.Новосибирск, мк.р-н в городской черте	г.Новосибирск, окраина города	г.Новосибирск, окраина города
Корректировка	%		0	7	7
6.1. Экологические характеристики		уровень шума и загазованность р-на в пределах допустимых норм			
Корректировка	%		0	0	0
7. Физические характеристики					
7.1. Общая площадь	сот.	276,00 суммарная площадь	360,00 (2 участка)	23,00	250,00
Корректировка	%		-5	-27	-1
7.2. Инженерное оборудование		все центральные городские коммуникации по границе участка	все центральные городские коммуникации по границе участка	все центральные городские коммуникации по границе участка	все центральные городские коммуникации по границе участка
Корректировка	%		0	0	0
7.3. Наличие улучшений		Условно незастроенный	незастроенный	незастроенный	незастроенный
Корректировка	%		0	0	0
8. Назначение земельного участка		земли поселений под коммерческую застройку			
Корректировка			0	0	0
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		-5	-20	6
Скорректированная стоимость	руб./сот.		90 520	73 524	78 561
Общая валовая коррекция	%		5	34	8
Весовой коэффициент			0,4446	0,1413	0,4142
Коэффициент вариаций	%	10,8%	Средняя изменчивость вариационного ряда		
Средневзвешенная цена за единицу площади	руб./сот.		83 174		
Рыночная стоимость земельного участка 276,0 сот, в т.ч.:	руб.		22 956 051		
Рыночная стоимость земельного участка 208,5 сот	руб.		17 341 800		
Рыночная стоимость земельного участка 35,4 сот	руб.		2 944 363		
Рыночная стоимость земельного участка 32,1 сот	руб.		2 669 889		

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 коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20% Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи аналогов и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

ОБЪЕМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,60	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А.

Оцениваемые земельные участки оформлены в собственность, как и аналоги №2 и №3, в то время как Аналог №1 принадлежит на праве долгосрочной аренды; повышающая корректировка по данному параметру составит (+13%) .

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата предложения объектов аналогов актуальна на декабрь 2016 года, дата проведения оценки – 22 декабрь 2016 года – величина корректировки равна 0%.

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Ситуация на земельном рынке такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов. Обзор аналитических данных понижающей корректировки на торг для земельных участков под нежилую застройку, представлен в разделе 7. «Анализ рынка».

Исходя из представленных данных, а также согласно данным, полученным в ходе переговоров с продавцами выставленных на продажу объектов, для Аналогов №1 - №3 принята средняя понижающая корректировка в размере по (-15,5 %) каждому.

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

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В данном случае объекты оценки и объект-аналог №1 имеют сопоставимую престижность района: расположены в мк. р-нах с плотной жилой застройкой в городской черте. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на окраине города, требуется введение корректировок. В рамках данного Отчета повышающая корректировка на различие в параметре определялась Оценщиком на основании данных информационного «Справочника оценщика недвижимости», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки и составила Корректировка составит: $1 - (0,68 / 0,73) = 1 - 0,93 =$ по (+7%) каждому.

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Сред-нее	Расши-ренный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,79	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,65	0,81
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,60	0,76
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,68	0,84

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (раздел 2.2. стр. 6)

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Известно, что объекты с меньшей площадью обладают большей удельной стоимостью. К оценке представлен земельный участок, общей суммарной площадью 276,0 сот. (участок с наибольшей площадью 208,5 сот.) Объектами – аналогами являются земельные участки с диапазоном общих площадей «от 23 до 360 сот.»

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 сот. общей площади. Данная общая тенденция подтверждается аналитическими обзорами рынка, проводимыми специалистами журнала «Rway», компаний «Акрус-недвижимость» (www.akrus.ru), МИАН (www.mian.ru), МИЭЛЬ (www.miel.ru) и не зависит от местоположения объектов недвижимости и их профиля.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв.м	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

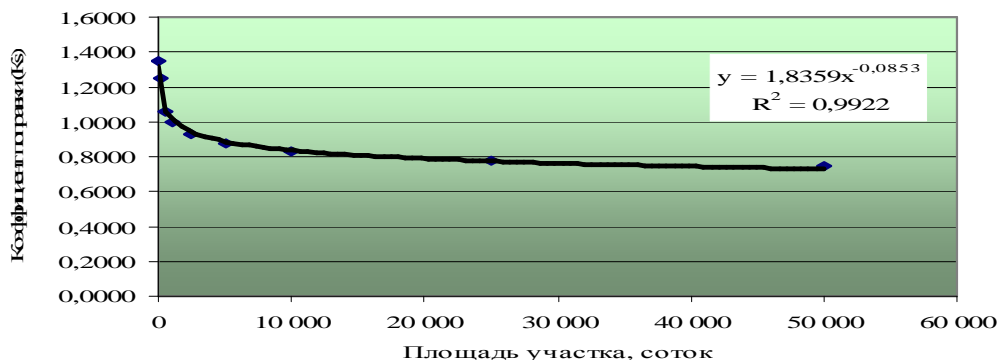


Рис. 8.4.1 Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент поправки;

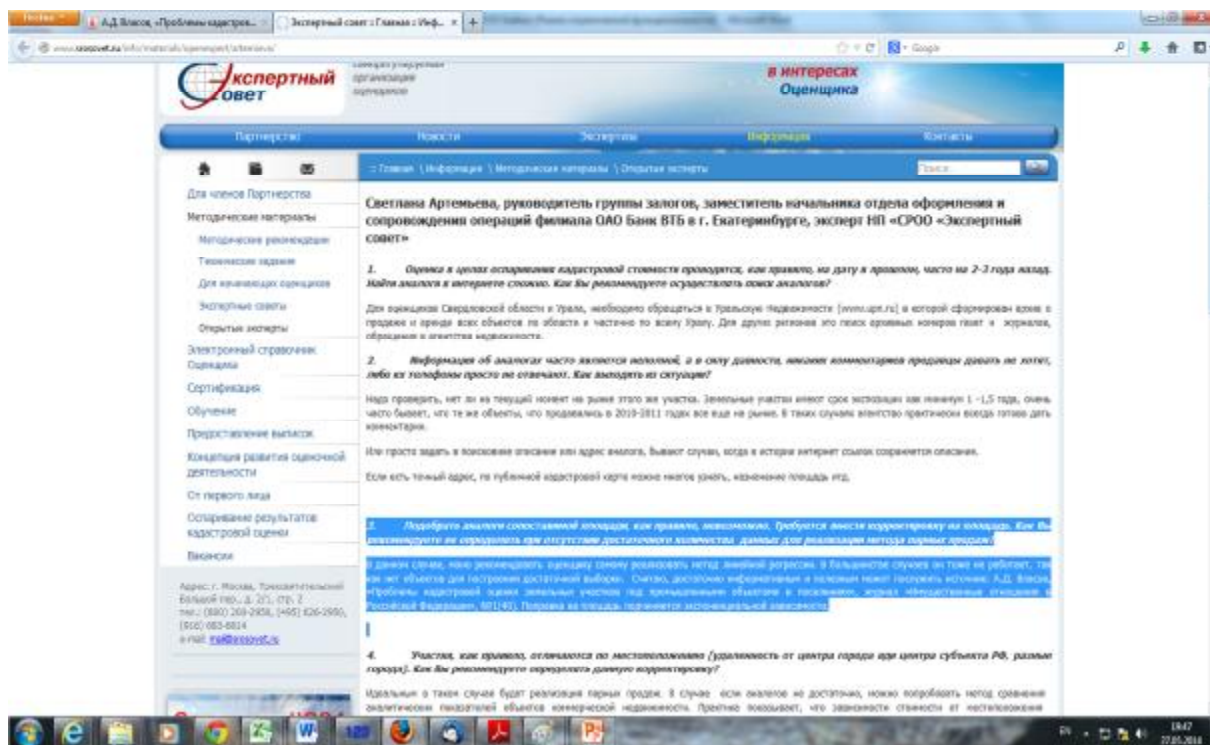
S – площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировки на площадь приведен в следующей таблице.

¹Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Наименование объекта	Площадь земельного участка, сот	Коэффициент корректировки (Ks)	Корректировка на площадь округленно, %
Оцениваемый земельный участок (суммарная площадь)	276	0,9078	-
Объект-аналог №1	180	0,9578	-5%
Объект-аналог №2	23	1,2394	-27%
Объект-аналог №3	250	0,9192	-1%

Методика А.Д.Власова рекомендована банком ВТБ для оценки земельных активов:



Данная методика признается и многими другими экспертами-оценщиками и применяется в их работе при оценке земельных участков различного назначения (примеры отчетов: <http://zemlikingisepp.ru/d/650418/d/ocenka.pdf>, <http://www.okveta.ru/jobs/02-03-13-857.pdf>).

Таким образом, применение корректировок «по Власову» Оценщик считает приемлемым для оценки стоимости Объектов.

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки.

Оцениваемые земельные участки располагают центральными коммуникациями, заведенными на участок, оценивается без их учета (будут учтены далее в стоимости здания). Так как у незастроенных объектов-аналогов коммуникации расположены на границе с возможностью развести коммуникации по участку, корректировка не проводится.

Наличие улучшений Оцениваемый земельный участок (по всей суммарной площади) рассматривается как условно незастроенный. Свободны от застройки также Аналоги №1 - №3. Корректировки не требуются.

Назначение земли Допущение: выбираются аналоги под коммерческую застройку объектом коммерческого назначения без проведения дальнейшего анализа доходности от использования объектов строительства и наличия ограничений по природоохраным требованиям

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка общей суммарной площадью 27 600 кв.м

Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка руб.
земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м	17 341 800
земельный участок общей площадью 3 540 кв.м	2 944 363
земельный участок общей площадью 3 210 кв.м	2 669 889
Итого	22 956 052

8.4.1.3. Выбор объектов-аналогов торговых помещений

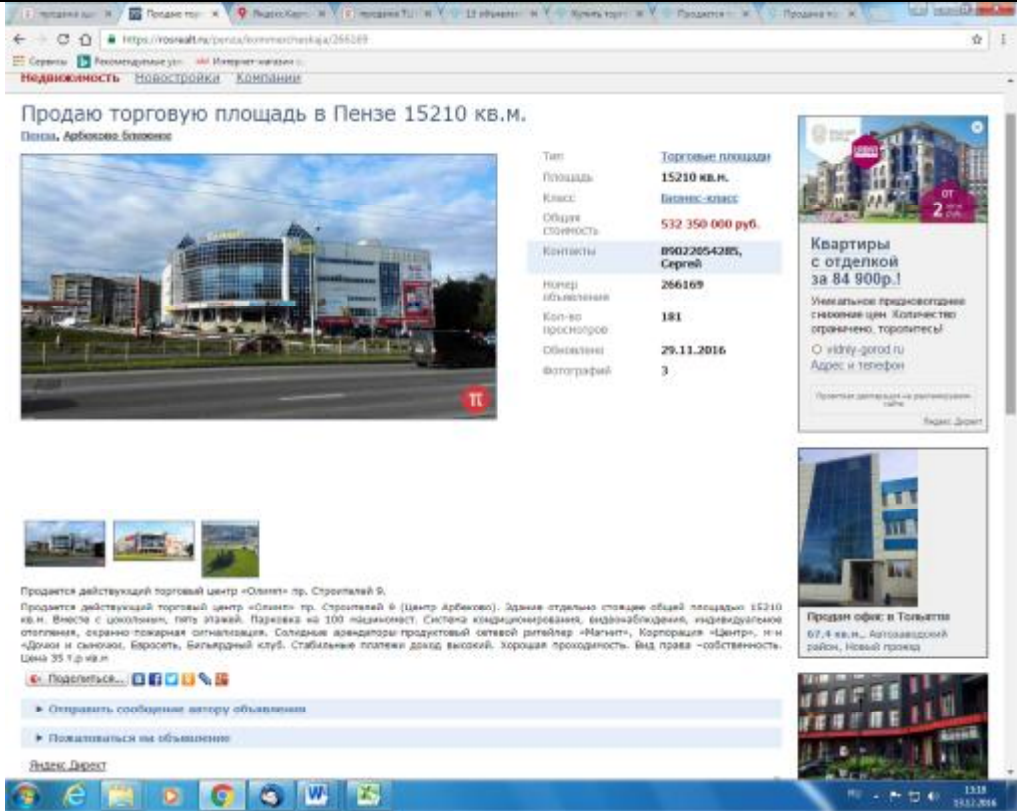
Аналогами Объекта являются современные здания торговых центров масштаба не меньше окружного, расположенные в областных центрах либо крупных городах со средним инвестиционным рейтингом и умеренными рисками (по данным www.raexpert.ru).

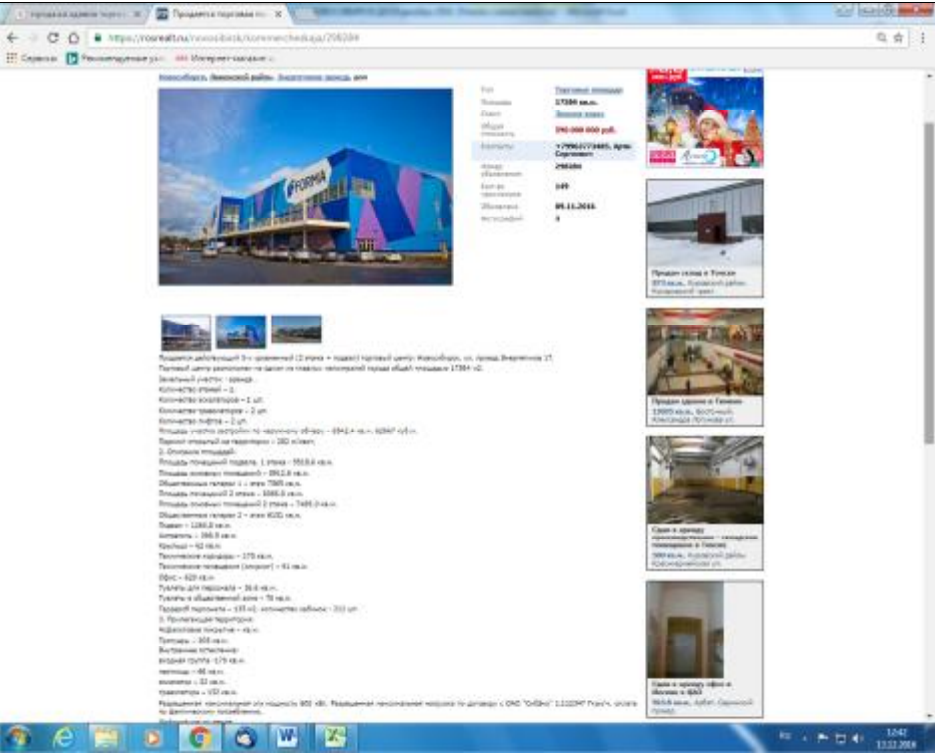
Города миллионники России 2016 список

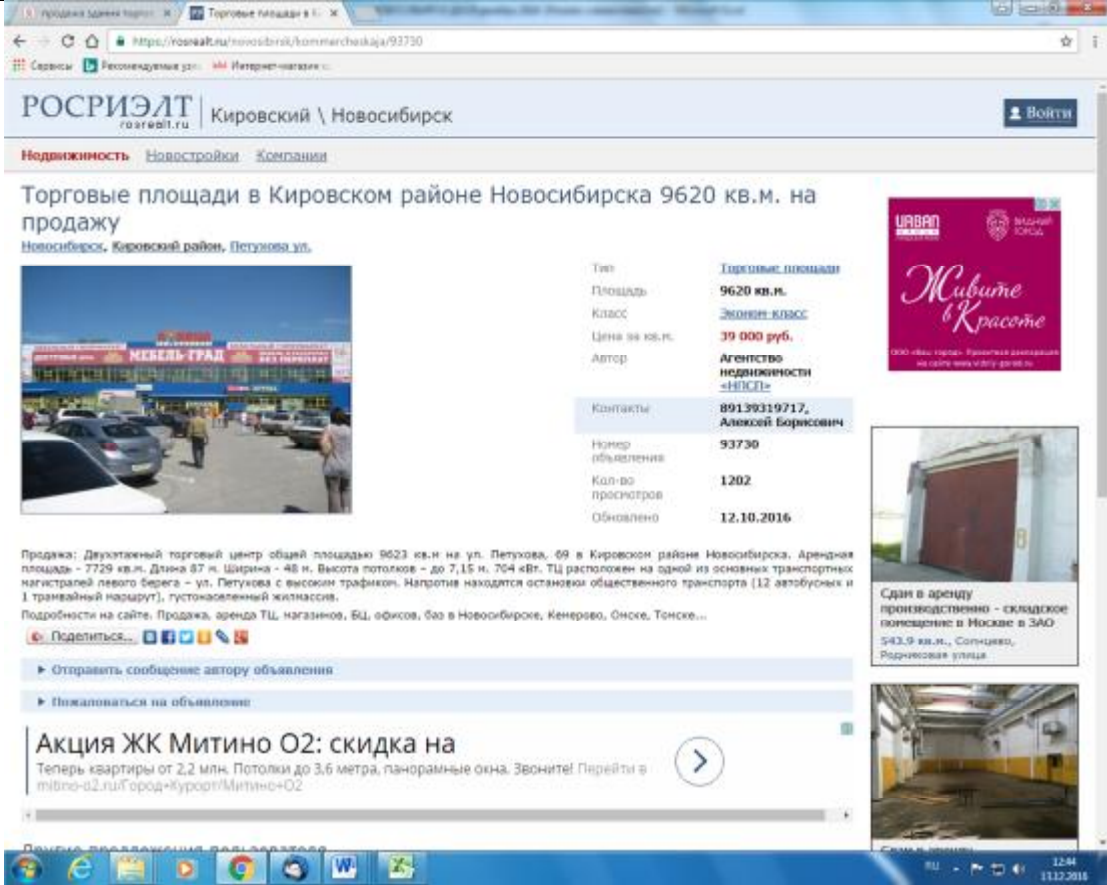
№	Город	на 1 января 2016 года	на 1 января 2015 года	Динамика	%	Субъект РФ, в состав которого входит город
1	г. Москва	12 330 126	12 197 596	132 530	1.09	г. Москва
2	г. Санкт-Петербург	5 225 690	5 191 690	34 000	0.65	г. Санкт-Петербург
3	г. Новосибирск	1 584 138	1 567 087	17 051	1.09	Новосибирская область
4	г. Екатеринбург	н.д.	1 428 042			Свердловская область
5	г. Нижний Новгород	н.д.	1 267 760			Нижегородская область
6	г. Казань	1 216 965	1 205 651	11 314	0.94	Республика Татарстан
7	г. Челябинск	1 192 036	1 183 387	8 649	0.73	Челябинская область
8	г. Омск	1 178 100	1 173 854	4 246	0.36	Омская область
9	г. Самара	1 170 910	1 171 820	- 910	-0.08	Самарская область
10	г. Ростов-на-Дону	н.д.	1 114 806			Ростовская область
11	г. Уфа	н.д.	1 105 667			Респ. Башкортостан
12	г. Красноярск	1 066 934	1 052 218	14 716	1.40	Красноярский край
13	г. Пермь	1 041 876	1 036 469	5 407	0.52	Пермский край
14	г. Воронеж	1 032 382	1 023 570	8 812	0.86	Воронежская область
15	г. Волгоград	н.д.	1 017 451			Волгоградская область

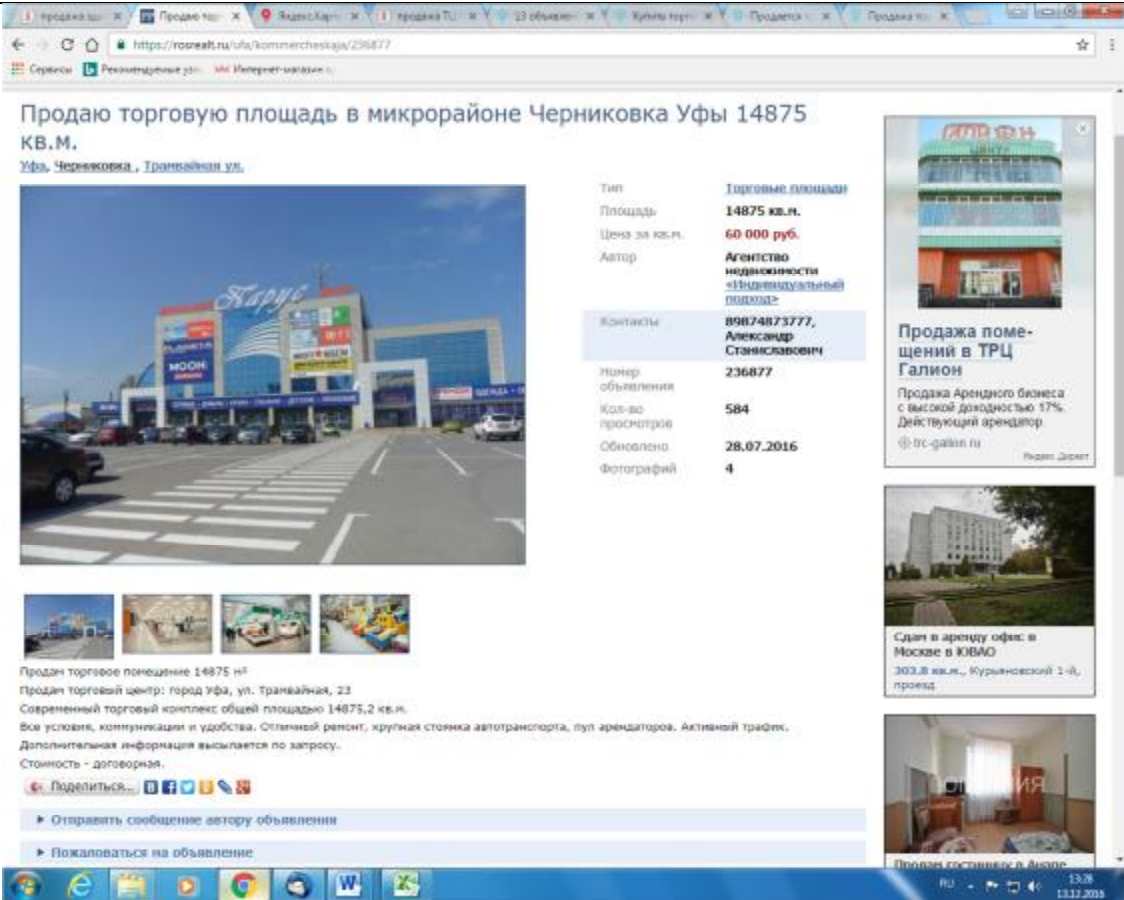
В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в декабре 2016 года (либо актуальных на указанную дату), описание которых представлено в табл. 8.3.

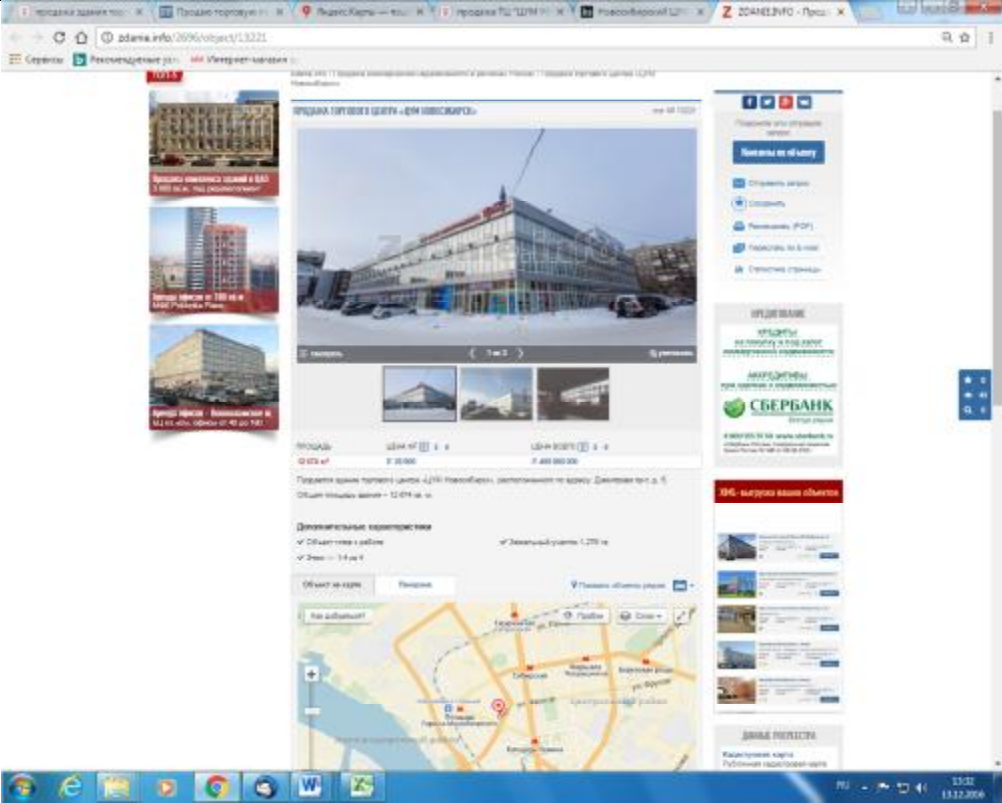
Описание объектов-аналогов

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
532 350 000	15 210,0	 <p>https://rosrealt.ru/penza/kommercheskaja/266169 89022054285, Сергей</p> <p>Продается действующий торговый центр «Олимп» пр. Строителей 9.</p> <p>Продается действующий торговый центр «Олимп» пр. Строителей 9 (Центр Арбеково). Здание отдельно стоящее общей площадью 15210 кв.м. Вместе с цокольным, пять этажей. Парковка на 100 машиномест. Система кондиционирования, видеонаблюдения, индивидуальное отопление, охранно-пожарная сигнализация. Солидные арендаторы-продуктовый сетевой ритейлер «Магнит», Корпорация «Центр», м-н «Дочки и сыночки, Евросеть, Бильярдный клуб. Стабильные платежи доход высокий. Хорошая проходимость. Вид права –собственность. Цена 35 т.руб.м.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
590 000 000	17 584,0	 <p>https://rosrealt.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284</p> <p>Продается действующий 3-х уровневый (2 этажа + подвал) торговый центр общей площадью 17584 м2.: Новосибирск, ул. проезд Энергетиков 17. ТЦ расположен на одном из главных магистралей города. Количество эскалаторов – 1 шт. Количество траволаторов – 2 шт. Количество лифтов – 2 шт. Площадь участка застройки по наружному обмеру – 8542,4 кв.м. 62967 куб.м. Паркинг открытый на территории – 282 м/мест. Площадь помещений подвала, 1 этажа - 9518,6 кв.м. Площадь основных помещений – 8912,6 кв.м. Общественные галереи 1 – этаж 7565 кв.м. Площадь помещений 2 этажа – 8066,0 кв.м. Площадь основных помещений 2 этажа – 7489,3 кв.м. Общественные галереи 2 – этаж 6151 кв.м. Подвал – 1260,8 кв.м. Антресоль – 398,5 кв.м. Крыльцо – 62 кв.м. Технические коридоры – 170 кв.м. Технические помещения (клиринг) – 41 кв.м. Офис – 620 кв.м. Туалеты для персонала – 16,6 кв.м. Туалеты в общественной зоне – 78 кв.м. Гардероб персонала – 135 м2, количество кабинок - 212 шт. Асфальтовое покрытие – кв.м. Тротуары – 305 кв.м. Внутреннее остекление: входная группа -179 кв.м. лестницы – 66 кв.м. эскалатор – 32 кв.м. траволатора – 152 кв.м. Разрешенная максимальная э/э мощность 600 кВт, Разрешенная максимальная нагрузка по договору с ОАО "СибЭко" 1,112347 Гкал/ч, оплата по фактическому потреблению. Земельный участок площадью 20274 кв.м. для эксплуатации здания и открытой автопарковки на 220 машиномест-долгосрочная аренда с Мариной г.Новосибирска. Есть федеральные арендаторы. Все правоустанавливающие документы. Рассматривается поэтажная продажа.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
375 297 000	9 623,0	 <p>https://rosrealt.ru/novosibirsk/kommercheskaja/93730 89139319717, Алексей Борисович Агентство недвижимости «НПСР»</p> <p>Продажа. Двухэтажный торговый центр общей площадью 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 в Кировском районе Новосибирска. Арендная площадь - 7729 кв.м. Длина 87 м. Ширина - 48 м. Высота потолков - 5,1 – 1 эт. до 7 м 704 квт. ТЦ расположен на одной из основных транспортных магистралей левого берега – ул. Петухова с высоким трафиком. Напротив находятся остановки общественного транспорта (12 автобусных и 1 трамвайный маршрут), густонаселенный жилмассив.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
892 500 000	14 875,0	 <p>https://rosreal.ru/ufa/kommercheskaja/236877 89874873777, Александр Станиславович Агентство недвижимости «Индивидуальный подход» Продам торговый центр общей площадью 14875 м² город Уфа, ул. Трамвайная, 23 Современный торговый комплекс общей площадью 14875,2 кв.м. Все условия, коммуникации и удобства. Отличный ремонт, крупная стоянка автотранспорта, пул арендаторов. Активный трафик. Все условия, коммуникации и удобства. Отличный ремонт, крупная стоянка автотранспорта, пул арендаторов. Активный трафик.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
413 300 000,0	12 674,0	 <p>http://zдание.info/2696/object/13221 +7 (914) 770-31-41 Анна</p> <p>Продается здание торгового центра «ЦУМ Новосибирск», расположенного по адресу: Димитрова пр-т, д. 5. Общая площадь здания – 12 674 кв. м. Дополнительные характеристики Объект готов к работе Этаж — 1-4 из 4 Земельный участок 1,276 га http://www.ksonline.ru/221554/novosibirskij-tsum-prodan-za-413-mln-rub/ фактическая сделка</p>

Адреса интернет-страниц и изображения аналогов приведены в соответствующих выкопировках в Приложении «Копии информационно-аналитического материала».

Оценка Объекта производится с учетом инфраструктуры (инженерных сетей, благоустройства, парковок и пр., необходимых для нормальной эксплуатации ТЦ).

8.4.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4

**Расчет рыночной стоимости здания, расположенного по адресу:
Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	532 350 000	590 000 000	375 297 000	892 500 000	413 300 000
Площадь помещений (общая, фактическая)	кв.м.	22 293,20	15 210,00	17 584,00	9 623,00	14 875,00	12 674,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	35 000	33 553	39 000	60 000	32 610
1. Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.	по нормативу (обеспечивает размещение инфраструктуры, благоустройство и паркинг)					
Коэффициент обеспечения		1,24	1,00	0,65	1,00	1,34	1,01
Корректировка	руб.	-	19%	48%	19%	-9%	19%
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	41 730	49 594	46 574	54 839	38 701
2. Качество прав							
2.1. Обременение / обязательства по сохранению архитектурного облика	-	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 730	49 594	46 574	54 839	38 701
2.2. Качество прав							
	-	собственность на помещения и з/у					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 730	49 594	46 574	54 839	38 701
3. Условия финансирования							
	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 730	49 594	46 574	54 839	38 701
4. Особые условия							
	-	Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 730	49 594	46 574	54 839	38 701
5. Условия рынка							
5.1. Изменение цен во времени	-	декабрь 2016	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 730	49 594	46 574	54 839	38 701
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	Фактическая сделка
Корректировка	%	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%	0,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	36 096	42 899	40 287	47 436	38 701

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6. Местоположение							
6.1. Престижность региона	-	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Приволжский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Приволжский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Адрес/ Расположение относительно основных транспортных магистралей города	-	г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Пенза, пр. Строителей (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, пр. Энергетиков (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, ул. Петухова (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Уфа Трамвайная ул. (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, Димитрова пр-т, д. 5. (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (торгово-деловое и жилое)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики							
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	22 293,20	15 210,00	17 584,00	9 623,00	14 875,00	12 674,00
Корректировка	%		-4%	-2%	-7%	-4%	-5%
7.2. Техническое состояние здания	-	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7.3. Тип объекта	-	современный ТЦ (ТРЦ), капитальное здание кл. В					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7.4. Особенности планировки	-	нет (зальная, разбивка на торговые блоки, общественные и вспомогательные помещения)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
8. Экономические характеристики							
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (магазин, ТЦ)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики							
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами, системами связи и охраны	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр. внутренние инженерные сети					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
9.2. Наличие парковки	-	имеется (по нормативу: 1 м-м на 50-100 кв.м торговой площади)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция	%	-	-4%	-2%	-7%	-4%	-5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	34 833	41 955	37 346	45 681	36 766
Общая валовая коррекция	%	-	4%	2%	7%	4%	5%
Коэффициенты весомости	-	-	0,2097	0,2247	0,1659	0,2074	0,1923
Коэффициент вариации		11,23%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда - до 20%				
Средневзвешенная величина рыночной стоимости Объекта (с учетом округления), с НДС	руб./кв.м		39 472				
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, с учетом НДС	руб.		879 957 190				
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки			9 271 084				
Рыночная стоимость нежилого здания без учета земли в рамках площади застройки, с учетом НДС			870 686 106				

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременение договорами аренды

В данном случае у всех объектов-аналогов обременения не зарегистрированы. В виду того, что ставка аренды по договорам аренды для объекта оценки соответствует рыночным показателям, то данное обременение не учитывается в рамках настоящего Отчета, корректировка равна 0%.

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, выделенного для размещения объекта

Каждый из представленных объектов недвижимости располагает земельным участком для его эксплуатации: земельный участок представлен площадью застройки с тех.зоной и благоустройством (инфраструктурой: парковки, озеленение, пешеходные зоны, проезды); т.е. у всех сравниваемых объектов отсутствует избыточный земельный актив, позволяющий возвести дополнительные постройки. Корректировка на обеспеченность земельным участком вводилась следующим образом: обеспеченность объекта оценки: $27600 \text{ кв.м (земля)}/2293,2(\text{здание})=1,24$. На примере аналога №1: $16000/15210=1,0$. Корректировка составит: $1-(K_{OA}/K_{OO})=19\%$. Подобным образом рассчитываются корректировки для остальных аналогов.

Отличие цены предложения от цены сделки

На основе проведенного анализа рынка, можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на региональном рынке коммерческой недвижимости колеблется в пределах 10-15%. Исходя из анализа рыночной ситуации (см. раздел 7) – значительному количеству предложения крупноформатных объектов торгово-развлекательной недвижимости, для Аналогов №1 - №5 принята корректировка на торг в среднем размере диапазона по (-13,5%) каждому.

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%.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – 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. Дата предложения объектов аналогов – актуально на декабрь 2016 года (с учетом срока экспозиции), дата проведения оценки – 22 декабря 2016 года – величина корректировки равна 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение Объекта и Аналогов в целом оценивается как сопоставимое: основные торговые улицы в крупных городах и областных центрах регионов со средним инвестиционным рейтингом и умеренными рисками (<http://www.raexpert.ru/database/regions/astrakhan/>). Введение корректировки нецелесообразно.

Экологическая чистота среды. Влияние экологической обстановки на ценность объектов недвижимости, имеющих коммерческое использование, трудно поддается оценке. Так, в некоторых районах города, при высоком уровне запыленности и загазованности воздуха, цены на недвижимость ощутимо выше, чем в других округах. Поэтому зависимость этих двух параметров является стохастической, ее можно лишь оценивать экспертно по принципу «лучше-хуже» в соответствии с конкретными условиями, практическим опытом и поставленной целью. В данном случае все объекты находятся в примерно одинаковых

условиях: уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы – введения поправки не требуется.

Типичное использование окружающей недвижимости.

Состояние окружающей застройки, а так же, как и состояние фасада зданий, существенным образом влияют на стоимость объекта, так вследствие снижения качества окружения объекта снижается и рыночная стоимость. В данном случае у всех аналогов преобладает преимущественно плотная жилая и торгово-офисная застройка. Корректировка равна 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние здания.

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объектов оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо», она составляет 0%-20%.

В данном случае оцениваемые площади и все Аналоги являются многофункциональными торговыми зданиями, в хорошем техническом состоянии, полностью пригодными к эксплуатации. Корректировки на различие в параметре не требуются.

Назначение здания. Объектом оценки является торговый центр, объектами аналогами являются многофункциональные торговые здания, величина корректировки равна 0%.

Площадь объекта

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

$$OC = 1857 - 90 * Ln\Pi, \text{ (} K = 0,74\text{)}; \text{ где:}$$

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} \right) - 1; \text{ где:}$$

i – корректировка на общую площадь;

OC_{oc} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	22 293,2	15 210,0	17 584,0	9 623,0	14 875,0	12 674,0
Относительная расчетная стоимость	956	990	977	1 032	992	1 007
Корректировка на общую площадь, %		-4%	-2%	-7%	-4%	-5%

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>

Качество отделки

Все сравниваемые объекты - современные ТЦ (ТРЦ), капитальные здания кл. В. Все подобранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, отделка – евростандарт, здания эксплуатируемые. Корректировка на различие в параметре составит 0%.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Текущее использование Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Все объекты соответствуют принципам НЭИ (для размещения ТЦ - потребительской инфраструктуры района), - корректировка не вводится.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги оснащены современными системами жизнеобеспечения здания.

Наличие парковки - возможность свободной парковки автотранспорта рядом с объектом повышает его стоимость. В данном случае объекты-аналоги и объект оценки имеют организованную парковку, корректировка равна 0%.

Наличие систем безопасности. Объекты недвижимости, оборудованные системами пожарно-охранной сигнализации и видеонаблюдения, повышают стоимость помещений в данных помещениях. В данном случае аналоги и объект оценки оборудованы системой пожарно-охранной сигнализации, охраняются. Введение корректировки не требуется.

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

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

Рыночная стоимость представленной к оценке здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м. по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 22 декабря 2016 года с учетом округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС (18%), руб.
Здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.	870 686 106	737 869 581

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

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

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

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

Выбор объектов - аналогов

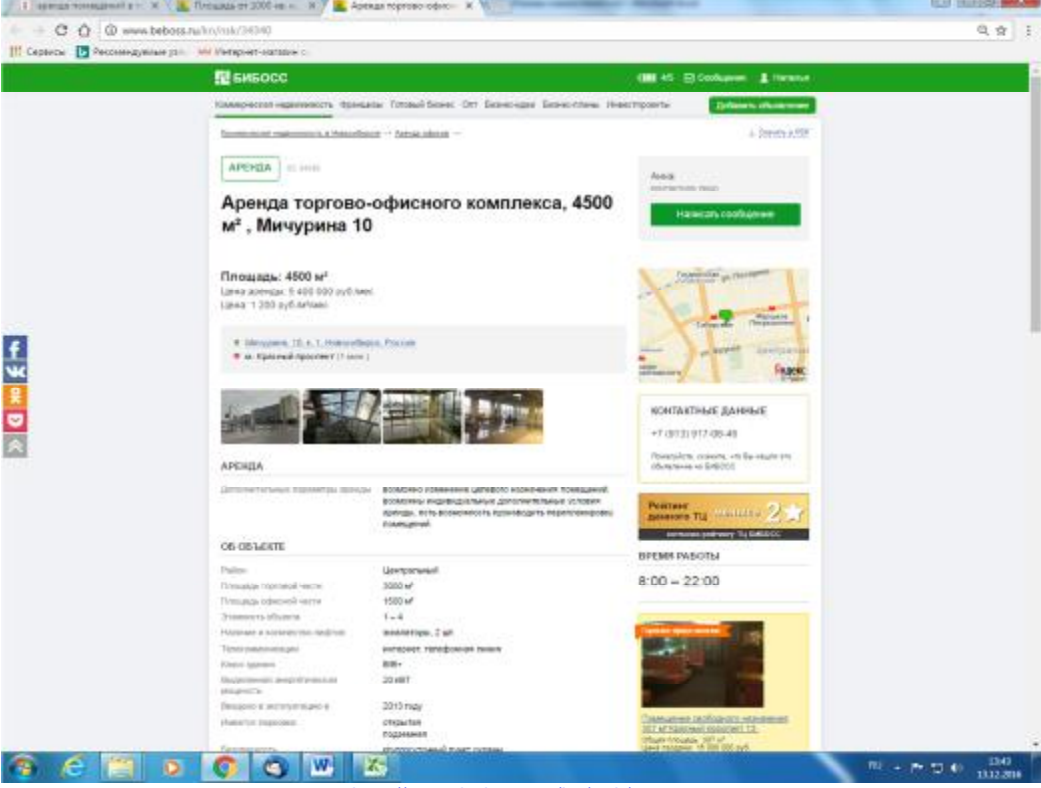
Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. торговых площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в Новосибирске. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

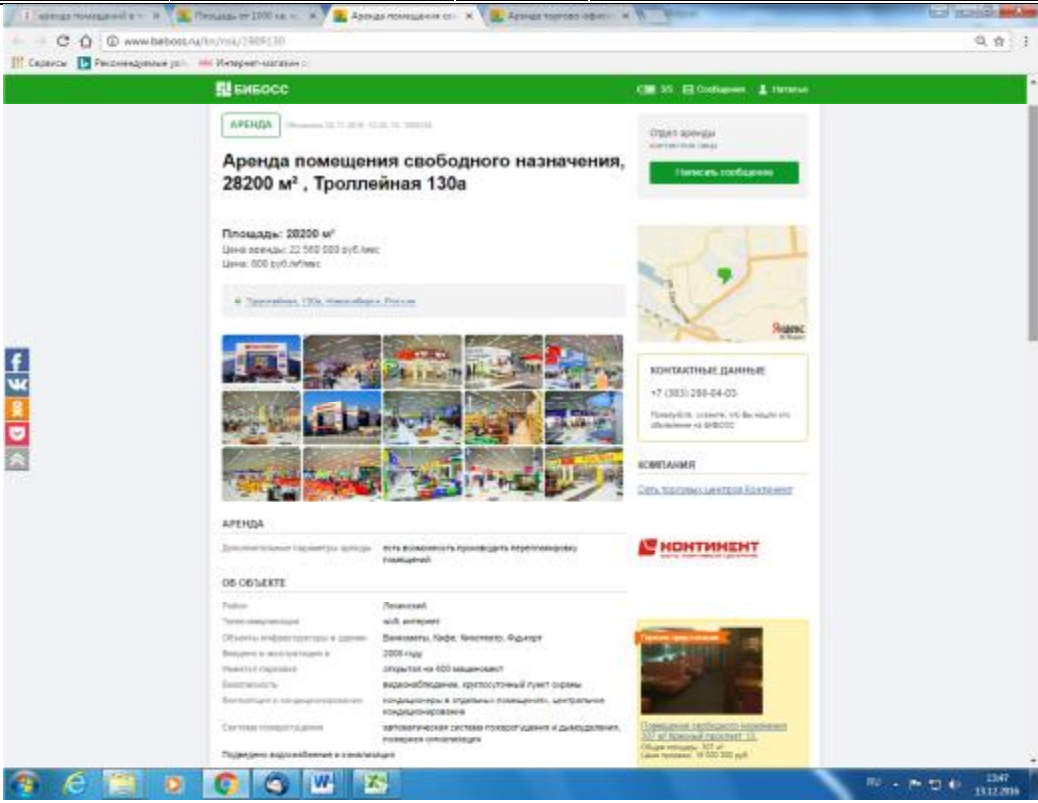
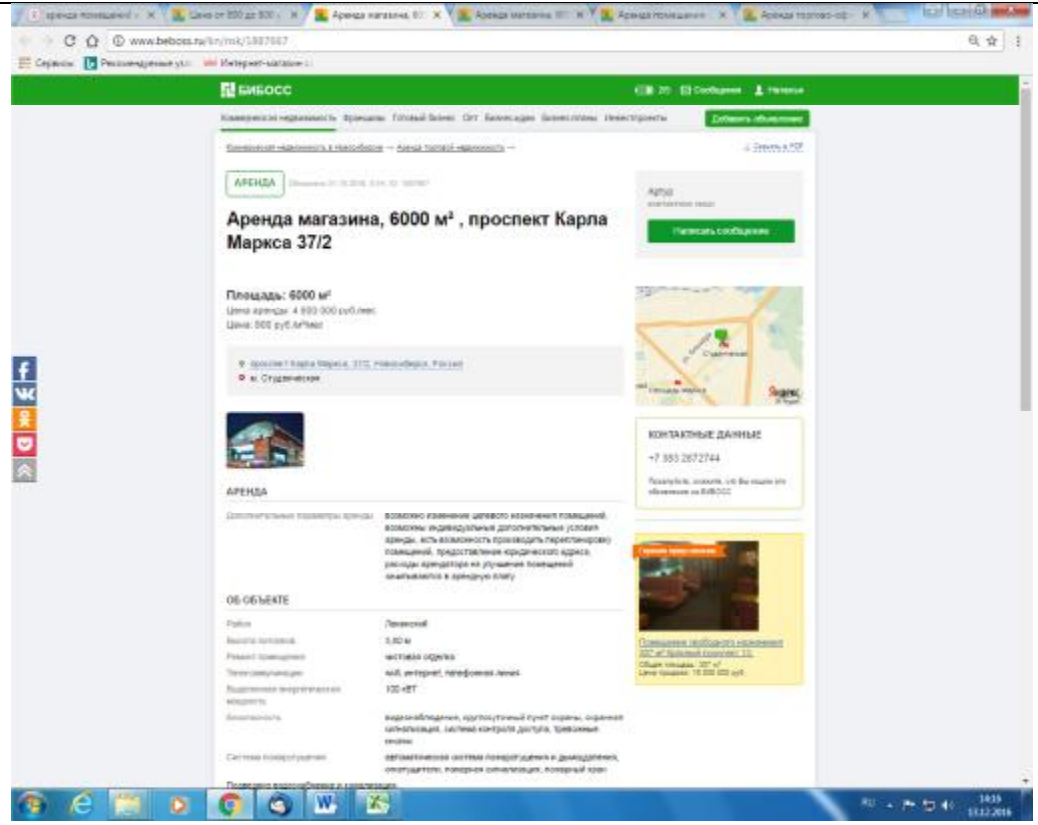
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.5*.

Таблица 8.5

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1				 <p>http://www.beboss.ru/kn/nsk/34340</p>

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
2				 <p>http://www.beboss.ru/kn/nsk/1909130</p>
3				 <p>http://www.beboss.ru/kn/nsk/1887667</p>

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений выполнен в таблице 8.6.

Расчет величины арендной платы для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Ставка годовой арендной платы с учетом НДС и платежей за коммунальные услуги	[руб./кв.м./год]	?	14 400	9 600	9 600
Качество прав	Регистрация договора аренды		государственная регистрация		
Корректировка	[%]		0	0	0
Условия финансирования	Способ платежа		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты		
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Условия договора аренды		постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт		
	Корректировка, [%]		0	0	0
Корректировка	[%]		0	0	0
Особые условия	Условия совершения сделки		публичная оферта		
Корректировка	[%]		0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	22.12.2016 г.	Актуально на декабрь 2016 г.	Актуально на декабрь 2016 г.	Актуально на декабрь 2016 г.
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание возможно		
	Корректировка, [%]		-11,0	-11,0	-11,0
Корректировка	[%]		-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]		12 816	8 544	8 544
Местоположение	Экологическая чистота среды	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Типичное использование окружающей недвижимости	Жилое, торгово-офисное	Жилое, торгово-офисное	Жилое, торгово-офисное	Жилое, торгово-офисное
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Район	г.Новосибирск, Заельцовский район	г.Новосибирск, Ленинский район	г.Новосибирск, Центральный район	г.Новосибирск, Заельцовский район
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
	Корректировка, [%]		0	0	0
Физические характеристики	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Этажность	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Общая площадь объекта, [кв. м]	22 293,20	6 600,00	7 800,00	10 300,00
	Корректировка, [%]		0	0	0
Экономические характеристики	Текущее использование	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	[%]		0	0	0
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Центральные системы жизнеобеспечения здания, состояние коммуникаций рабочие			

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки		организованная парковка		
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие систем безопасности		система пожарной сигнализации, видеонаблюдения, охрана, пропускной режим		
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Вентиляция и кондиционирование		система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция		
	Корректировка, [%]		0	0	0
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		0	0	0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]		12 816	8 544	8 544
Общая валовая коррекция	[%]		0	0	0
Весовой коэффициент	[---]		0,333	0,333	0,334
Коэффициент вариации	14,78%		Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда - до 20%		
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС и операционных расходов	[руб./кв.м]		9 953		
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, с учетом операционных расходов	[руб./кв. м]		8 435		

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В ходе проведения оценочных работ, Оценщиком было выявлено обременение оцениваемого права в виде аренды на встроенные помещения общей площадью 5850 метров: подписан договор с якорным арендатором – «ОКЕЙ», ставка арендной платы составляет 170+50 долл. США/кв.м/год без учета НДС, что на дату оценки (при условно-фиксированном курсе доллара), с учетом предусмотренной ежегодной 5%-ной индексации составляет 9 900 руб./кв.м/год.

Для расчета обременения Оценщик сопоставил среднюю арендную ставку согласно условиям заключенного договора аренды и рыночную арендную ставку, которая была рассчитана в разделе 8.4.2.2. «Расчет ставки арендной платы» в рамках доходного подхода настоящего отчета. В виду того, что ставка аренды по предварительному договору аренды отклоняется от среднерыночных показателей менее, чем на $\pm 10\%$, для дальнейших расчетов принимается среднерыночное значение.

Таким образом, среднерыночная арендная ставка, без учета НДС и с учетом эксплуатационных платежей, принимаемая к дальнейшим расчетам, составит: 8435 руб./кв.м/год.

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.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;
 D_n - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);
 T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;
 N_a - число арендных периодов в году.

Коэффициент недоиспользования помещений может быть принят на уровне недозагрузки в результате внешнего экономического износа (см. п. 6.4.2), что вызвано превышением предложения над спросом, величина недозагрузки составляет не менее 18%. В связи со структурой площадей, риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%. Делается допущение, что возможные арендаторы-должники будут погашать свои долги в течение одного платежного срока.

Прогноз операционных расходов

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.). Подробно структура операционных расходов описана в предыдущем разделе.

Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину *операционных расходов* для аналогичных объектов (объект торговли), в среднерыночном размере 19% от ДВД (см. раздел 6.3. «Экономическое описание»). Реконструированный отчет о доходах от объектов недвижимости за расчетный период представлен в *табл. 8.8.*

Таблица 8.8.

Реконструированный отчет о доходах для нежилых помещений общей площадью 22 293,2 кв.м по средневзвешенной арендной ставке

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	22 293,20
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	8 435
Потенциальный валовой доход	Руб./год	188 043 142
Коэффициент недоиспользования	%	18,0%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0,0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	33 847 766
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	154 195 376
Условно-переменные расходы	Руб./год	29 297 122
Налог на имущество 2,2% от остаточной стоимости	Руб./год	15 565 326
Расходы на замещение 1,0% от первоначальной стоимости	Руб./год	8 701 156
Чистый операционный доход	Руб./год	100 631 773

8.4.2.3. Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7. Анализ рынка).

С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной среднему значению 12%

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

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$ и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.9 – табл. 8.10.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 22 293,2 кв.м

Таблица 8.9.

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	100 631 773
Коэффициент капитализации	%	12,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	838 598 111
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	989 545 771

Таблица 8.10.

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом земли, руб.	989 545 771
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки здания, руб.	9 271 084
Рыночная стоимость нежилого здания без учета земли, руб.	980 274 687

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 22 декабря 2016 года с учетом округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС (18%), руб.
Здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.	980 274 687	830 741 260

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству

вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

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

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

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

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

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

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

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

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения 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:

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



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение

альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

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

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

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

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C ₁	C ₂	...	C _N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C ₁	1	W ₁ /W ₂	...	W ₁ /W _N	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * \dots * (W_{1N}/W_{1N}))^{1/N})$	$K_{1N} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W ₂ /W ₁					
...	...		1	
C _N	W _N /W ₁	W _N /W ₂	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * \dots * 1)^{1/N}$	$K_{NN} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,228
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,057
В	2	3	1	1/2	1,316	0,260
Г	2	7	2	1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax==4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию "А" (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	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
	Сумма		2,3095	1,0000

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

	Д	С		
Д	1	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
	Сумма		2,3095	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
	0,228	0,057	0,260	0,455	подхода
Д	0,5000	0,2500	0,2500	0,5000	0,435
С	0,5000	0,7500	0,7500	0,5000	0,565
	Сумма				1,00000

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

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d)$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k_z, k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Согласование рыночной стоимости для нежилого здания (без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки)

Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	870 686 106	980 274 687
Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м. с учетом НДС (18%), руб.	918 357 138		
Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м. без учета НДС (18%), руб.	778 268 761		

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленной к оценке здание общей площадью 22 293,2 кв. м. и земельных участков общей суммарной площадью 27600 кв. м. по адресу: Новосибирский район, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Дуси Ковальчук, д.1/1, по состоянию на 22 декабря 2016 года составляет:

Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	870 686 106	980 274 687
Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м. с учетом НДС (18%), руб.	918 357 138		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 850,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	17 341 800	-
Рыночная стоимость, руб.	17 341 800		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 540,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 944 363	-
Рыночная стоимость, руб.	2 944 363		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 210,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 669 889	-
Рыночная стоимость, руб.	2 669 889		

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 22 декабря 2016 года составляет:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Нежилое здание общей площадью 22 293,2 кв.м, г, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, без учета стоимости земельного участка	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	918 357 138
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	778 268 761

Наименование объекта	Справедливая стоимость*, руб.
Земельный участок общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	17 341 800
Земельный участок общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.	2 944 363
Земельный участок общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.	2 669 889

Объекты оценки: итого справедливая стоимость

Справедливая стоимость с учетом НДС (18%), руб.	941 313 190
Справедливая стоимость без учета НДС*, руб.	801 224 813

* Справочно: в соответствии с НК РФ с 01.01.2005 операции по реализации земельных участков НДС не облагаются.

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

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

Плешкин А.М.



«22» 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 (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2016 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

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

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

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

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату по адресу:
г. Краснодар, ул. Раптовская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» декабря 2015г.

Дата составления выписки «08» декабря 2015 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



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 Страхователем 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.
ПРОЧIE УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

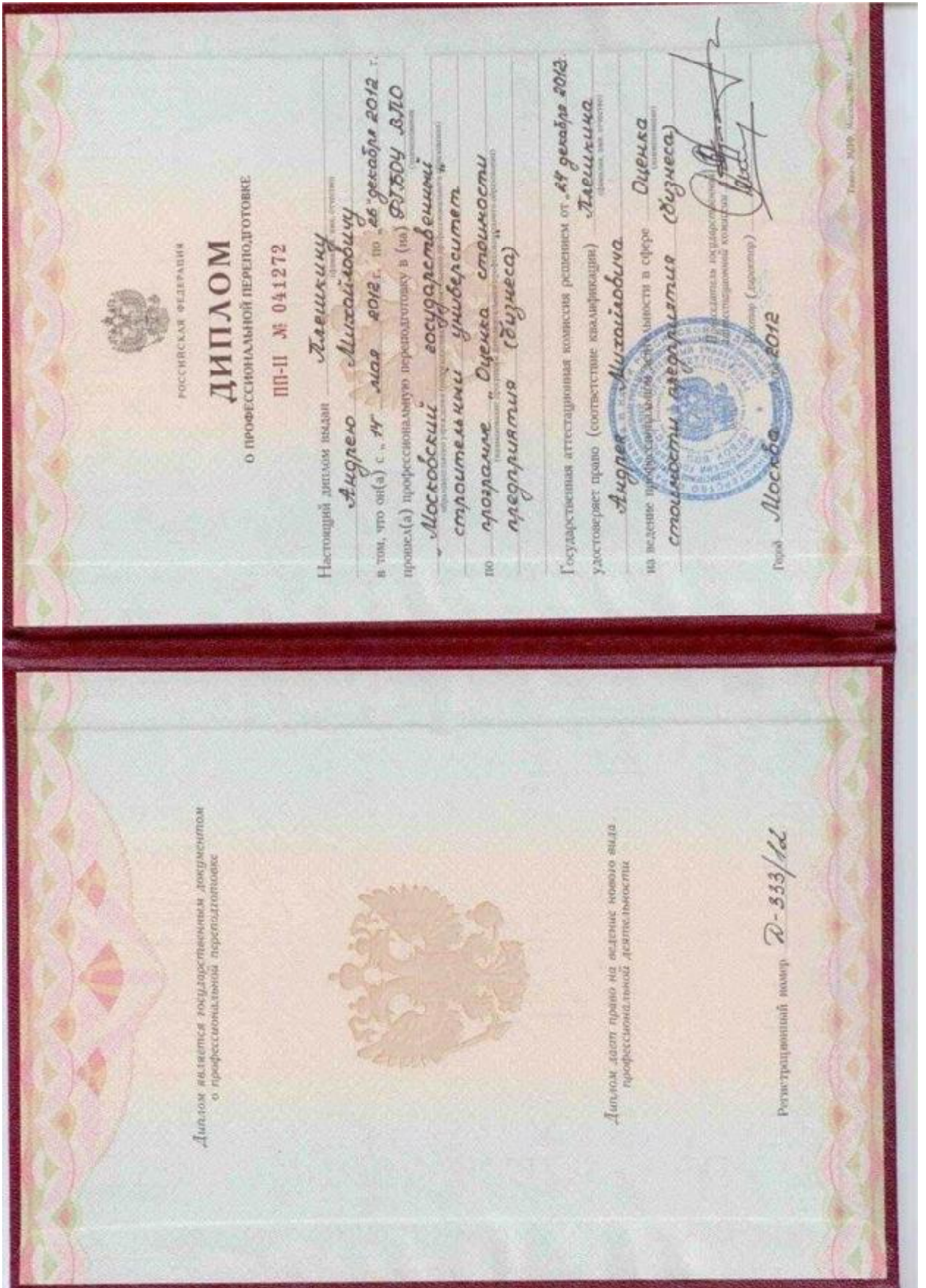
СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела индивидуального сектора московских продаж Пряхорова Т.В. действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 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 противоречащее 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/



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 соглашением.

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: Страховое акционерное общество «ВСК»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»
<p>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</p> <p>От имени Страховщика:  /Д.Г. Старостин/</p> <p></p> <p>Страховщик</p>	<p>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</p> <p>Тел. (495) 258-37-33</p> <p>От имени Страхователя:  /А.В. Куликов/</p> <p></p> <p>Страхователь</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

land.ngs.ru/view/14274953/

Сервисы | Рекомендательные услуги | Интернет-магазины

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

В прошлом году...
31 декабря | Прочитать 7112

Срок...
31 декабря | Прочитать 686

ЗАО «Строитель»...
31 декабря | Прочитать 212

СТАТЬИ

«Все удивилось такому дому»...
31 декабря

Новосибирец построил...
31 декабря

Миллионер в тепловое...
31 декабря

5 эмитеров открыто...
31 декабря

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Качество цифровых...
31 декабря

Независимый анализ...
31 декабря

Социолог Светлана...
31 декабря

Срок жизни...
31 декабря

Земельность в Новосибирске / Земля / Купить / Продам коммерческую / Номер №14274953

Выкуп № 14274953, опубликовано 13.12.2016, опубликован 06.05.2016, просмотров — 126

Обратить внимание застройщика

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Ленинский район
Ориентир — Станционная

36 000 000 руб. 100 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь
360 соток

Детали

Асфальтовая дорога	Да
Канализация подведена	Да
Вода подведена	Да

Комментарий

Комментарий
Площадь: 3,6 га (возможно деление на два участка по 1,8 га)
Расположение — площадь расположена по ул. Станционной (ориентир ул. Станционная, 94)
Рельеф участка — ровный.
Категория земель — земли населенных пунктов.
Правовой статус земельного участка - аренда.
Наличие всех коммуникаций (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности).
Использование участка в прошлом — территория свободна от застроек.
Торг возможен!

Контакты

специалист

+7 383 287-53-10
+7 903 049-04-04

[Попросить о звонке](#)
[Написать на e-mail](#)

<http://land.ngs.ru/view/14274953/>

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-173883019

Сервисы | Рекомендательные услуги | Интернет-магазины

2 500 000 РУБ. [Расчитать ипотеку](#)

Промземля на продажу
Деревенский район, Деревенский, Новосибирск, Новосибирская область
Выкупная цена 3,07 кв

Участок 23 сот. (промназначения)

Участок для строительства склада или автомобильного предельника. Рядом все коммуникации (газ, вода, электричество), хорошая дорога. Вокруг одной из основных магистралей города и удобный безпробный выезд на трассу создают особую привлекательность для организации и развития бизнес-центра.

[Создать заметку](#) [Расчитать](#) [Показать](#)

Информация о предложении

Цена: 2 500 000 RUB
Цена за сотку: 108 696 RUB
Тип: Участок
Тип объекта: Промышлен

Площадь: 23 Сотки
Дата объявления опубликовано: 16/11/2016
Дата публикации объявления: 16/11/2016
Номер в каталоге: 173883019

Расположение

Деревенский район, Деревенский, Новосибирск, Новосибирская область
Деревенский

Выкупная цена 3,07 кв
Выкупная цена 43 кв

Эта недвижимость

Нанести визитку объявлению

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Мне не нравится этот объект
пожалуйста, прокомментируйте свои пожелания

Заполнить имя
 Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Введите ссылку в формате: [http://www.domofond.ru](#)

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения.

Людмила Дрозд

Промземля от 0,5 га. Собственность!
по probafund.ru

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novosibirsk-173883019>

land.ngs.ru/view/13990613/

Показать за период за весь период по / 50 на странице Сортировка Сортировать по

Избранное Платные опции Форум Статьи Новости проекта Каталог новостей Добавить объявление Личный кабинет Выставить

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

В лучшем жилье комплекса **Росин** сделан новый дом! 13 декабря Просмотров: 704

Сделайте квартиру в сети **Минутка от метро** — за 100000 руб. **ХВОСТКИ**! 13 декабря Просмотров: 605

ИИ «Строитель» будет **содержать, разрабатывать, строить** в Новосибирской области 08 декабря Просмотров: 372

СТАТЬИ

«Все удивилось такому дому» (фотоэкскурсия) 17 декабря

Миллионер в загородной 11 декабря

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Кирпич цифрами 12 декабря

Новосибирский аналитик Сергей Михайлович о застройщике-лидере в Топ-1000 наступающий год будет для строителей и покупателей

Назначение: в Новосибирске / Земля / Купить / Ленинский район / Выкуп №13990613

Выкуп №13990613, код объекта в кадастре 99253411, объявлено 13.12.2016, опубликовано 25.06.2016, просмотров — 156

Обратить внимание модератора

Продам коммерческую землю

Новосибирск, Ленинский район
Ориентир — Станционная

22 000 000 руб. 88 000 руб. / сотка

Площадь: 250 соток

Комментарий
В районе бетонного переезда

Контакты

Сергей Михайлович
+7 383 373-05-65

ООО ЦАН "Афина Паллада" #
Все объявления в данной рубрике (24)
Советская, 49а

Обратить внимание модератора Рассказать Добавить в избранное Поделиться

ЛИДЕР ИНВЕСТ **Населенный пункт ИЖС** (383) 255-99-19 +7-913-485-05-47

<http://land.ngs.ru/view/13990613/>

https://rosreal.ru/penza/kommercheskaja/266169

Недвижимость Новостройки Компании

Продаю торговую площадь в Пензе 15210 кв.м.
Пенза, Арбеково близнее

Тип: Торговые площади
Площадь: 15210 кв.м.
Класс: Бизнес-класс
Общая стоимость: 532 350 000 руб.
Контакты: 89022054285, Сергей
Номер объявления: 266169
Кол-во просмотров: 181
Обновлено: 29.11.2016
Фотографий: 3

Продается действующий торговый центр «Олимп» пр. Строителей 9.

Продается действующий торговый центр «Олимп» пр. Строителей 9 (Центр Арбеково). Здание отдельно стоящее общей площадью 15210 кв.м. Бизнес с цокольным, пять этажей. Парковка на 100 машиномест. Система кондиционирования, видеонаблюдения, индивидуальное отопление, охранно-пожарная сигнализация. Сильные арендаторы-продуктовый сетевой ритейлер «Магнит», Корпорация «Центр», н-н «Дюжи» и сыночки, Евросеть, Биллиардный клуб. Стабильные платежи доход высокий. Хорошая проходимость. Вид права «собственность». Цена 35 т.р кв.м

Поделись... Отправить сообщение автору объявления Пожаловаться на объявление


Выход: Директ

Продан офис в Тольятти 67,4 кв.м., Автозаводский район, Новый проезд

<https://rosreal.ru/penza/kommercheskaja/266169>

https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284

Новосибирск, Кировский район, Звонцовская площадь, дом



Тип	Торговая площадь
Площадь	17394 кв.м.
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	390 000 000 руб.
Контакты	+79561773485, Арно Сергеевич
Номер объявления	298284
Кол-во просмотров	149
Обновлено	09.11.2016
Вопросов	3

Продается действующий 3-и этажный 12-этажный торговый центр Новосибирск, ул. проезд Звонцовых 17. Торговый центр расположен на одной из главных магистралей города общей площадью 17394 кв.м. Земельный участок – аренда.

Коллекция магазинов – 2.

Коллекция автомобилей – 1 шт.

Коллекция паркингов – 2 шт.

Коллекция лифтов – 2 шт.

Площадь участка застройки по индивидуальному заказу – 8542,4 кв.м. 62967 куб.м.

Паркингов открытого типа на территории – 282 шт.

3. Описание помещений:

Площадь торговой площади, 1 этаж – 9028,6 кв.м.

Площадь торговой площади – 8912,6 кв.м.

Общественная площадь 3-го этажа 7983 кв.м.

Площадь помещений 2 этажа – 8066,0 кв.м.

Площадь помещений 2 этажа – 7489,0 кв.м.

Общественная площадь 2 – этаж 8150 кв.м.

Подвал – 2260,0 кв.м.

Автомобиль – 296,0 кв.м.

Крыльцо – 82 кв.м.

Технологическое оборудование – 170 кв.м.

Технологическое оборудование (опорный) – 41 кв.м.

Образ – 620 кв.м.

Туалеты для персонала – 16,6 кв.м.

Туалеты в общественной зоне – 70 кв.м.

Торговая площадь – 135 кв.м. коллекция магазинов – 212 кв.м.

3. Технические характеристики:

Административное помещение – 1 шт.

Торговую – 305 кв.м.

Внутреннее остекление:

вдоль пути – 179 кв.м.

восточная – 88 кв.м.

северная – 32 кв.м.

трассировка – 132 кв.м.

Разрешенная парковочная емкость – 600 мест. Разрешенная максимальная нагрузка по договору с ОАО «СибЭН» 1.811347 Тонн/кв.м, опирая на фундаментную плиту/столбы.

12:42 13.12.2016

<https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284>


https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/93730

РОСРИЭЛТ | Кировский \ Новосибирск

Недвижимость Новостройки Компании

Торговые площади в Кировском районе Новосибирска 9620 кв.м. на продажу

Новосибирск, Кировский район, Петухова ул.



Тип	Торговые площади
Площадь	9620 кв.м.
Класс	Эконом-класс
Цена за кв.м.	39 000 руб.
Автор	Агентство недвижимости «НПС»
Контакты	89139319717, Алексей Борисович
Номер объявления	93730
Кол-во просмотров	1202
Обновлено	12.10.2016

Продажа: Двухэтажный торговый центр общей площадью 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 в Кировском районе Новосибирска. Арендная площадь – 7729 кв.м. Длина 87 м. Ширина – 48 м. Высота потолков – до 7,15 м. 704 кв.м. ТЦ расположен на одной из основных транспортных магистралей левого берега – ул. Петухова с высоким трафиком. Напротив находится остановки общественного транспорта (12 автобусных и 1 трамвайный маршрут), густонаселенный жилой массив.

Подробности на сайте. Продажа, аренда ТЦ, магазинов, БЦ, офисов, баз в Новосибирске, Кемерово, Омске, Томске...

Отправить сообщение автору объявления

Пожаловаться на объявление


Акция ЖК Митино O2: скидка на
Теперь квартиры от 2,2 млн. Потолки до 3,6 метра, панорамные окна. Звоните! Перейти в mitino-o2.ru/gorod+курорт/Митино+O2

12:44 13.12.2016

<https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/93730>

Продаю торговую площадь в микрорайоне Черниковка Уфы 14875 кв.м.

Уфа, Черниковка, Трамвайная ул.



Тип	Торговая площадь
Площадь	14875 кв.м.
Цена за кв.м.	60 000 руб.
Автор	Агентство недвижимости «Индивидуальный подход»
Контакты	89874873777, Александр Станиславович
Номер объявления	236877
Кол-во просмотров	584
Обновлено	28.07.2016
Фотографий	4

Продан торговое помещение 14875 м²
 Продан торговый центр: город Уфа, ул. Трамвайная, 23
 Современный торговый комплекс общей площадью 14875,2 кв.м.
 Все условия, коммуникация и удобства. Отличный ремонт, крупная стоянка автотранспорта, мул арендаторов. Активный трафик.
 Дополнительная информация высылается по запросу.
 Стоимость - договорная.

Поделились...

Отправить сообщение автору объявления

Пожаловаться на объявление


Продажа помещений в ТРЦ Галион
 Продажа Арендного бизнеса с высокой доходностью 17%. Действующий арендатор.
 bcs-galton.ru

Сдан в аренду офис в Москве в КВАО
 303,6 кв.м., Куриминский 1-й, проезд

<https://rosrealt.ru/ufa/kommercheskaja/236877>

Продана торговая площадь в микрорайоне Черниковка Уфы 14875 кв.м.

Уфа, Черниковка, Трамвайная ул.



ПРОДАНА ТОВАРНОГО ЦЕНТРА «ДУМ НОВОСИБИРСК»

Площадь: 12 674 м² Цена за м²: 25 300 Цена всего: 250 000 000

Позиция здания торгового центра «ДУМ Новосибирск», расположенного по адресу: Демидова пр-д, 3. Общая площадь здания – 12 674 кв. м.

Дополнительные характеристики

- Объект готов к работе
- Этаж — 3-4 из 4
- Земельный участок 1,276 га

Объект на карте

Как добраться?

Кредитование

КРЕДИТЫ НА ПОКУПКУ И ОБОРУДОВАНИЕ

АККРЕДИТОВАНО

СБЕРБАНК

8 800 303 55 30


ДРУГИЕ ПРОЕКТЫ

<http://zдание.info/2696/object/13221>

www.ksonline.ru/221554/novosibirskij-tsum-prodan-za-413-mln-rub/

ks ВЛАСТЬ БИЗНЕС ФИНАНСЫ ЭКОНОМИКА СТИЛЬ ЖИЗНИ УСЛУГИ И ПАРТНЕРЫ ФОТОБАНК

В контакте Facebook Twitter



В ходе торгов покупателю удалось снизить цену центрального универсального магазина (ЦУМ) на 35%.

В Новосибирске состоялись торги за право собственности на местный ЦУМ. Напомним, последняя попытка продать новосибирский ЦУМ за 636 млн руб. была предпринята в ноябре прошлого года и оказалась неудачной – торги не состоялись.

ЦУМ Новосибирск в конце концов ушел с молотка за 413 млн руб.

Как сообщает сегодня «Интерфакс», ЗАО «Сибирское инвестиционное товарищество» («СИИНТО») удалось реализовать имущество с аукциона, при этом ЦУМ подешевел на 35% – с 635,8 млн руб. до **413,3 млн руб.** Победителем аукциона стала Анна Большакова.

Лот состоял из земельных участков общей площадью около 13 тыс. кв. м, а также помещений с первого по четвертый этаж, включая подвал. Имущество находится в залоге.

Торги проведены на основании решения новосибирского арбитража, признавшего «СИИНТО» банкротом. В объем долга предприятия были включены требования кредиторов на сумму 2,2 млрд руб. Основные

на сессию для объяснений

14:24 Мэрия Новосибирска нарушила закон о конкуренции при перезонировании участка для «Вира-Строй»

12:27 Новогодний бюджет среднего россиянина составит 16,9 тыс. рублей

11:50 ХК «Сибирь» подписал с «Новосибирскэнергообитом» мировое соглашение

11:42 Новосибирцы стали тратить в интернете в 1,5 раза больше

11:27 В Новосибирске прошел V конгресс «Молодые миллионеры Сибири»

11:06 Суд обязал «НСК Девелопмент» освободить участок в пер. Бронном Новосибирска

08 Декабрь, Четверг

20:01 «СИБЭКО» отключило отопление еще в одном доме ГК «ПТК-30»

17:01 Новосибирский аффинажный завод продадут с аукциона

16:41 В Новосибирске введен режим ЧС из-за снегопадов

16:08 Новосибирская ГЭС построит новый корпус станции за 600 млн руб

15:13 Валерия Илюхина «Сибирь»

13:54 13.12.2016

<http://www.ksonline.ru/221554/novosibirskij-tsum-prodan-za-413-mln-rub/>

www.beboss.ru/kn/nsk/retail?price_type=m&price_period=m&price_min=1000&price_max=1200&area_min=1000&area_max=

БИБОСС 35 Сообщения Наталья

Общая площадь: 9 592 м²

Банк специализированный торговый центр
 Арендная ставка: 600 – 1 000 руб./кв.м/мес
 Арендные площади от 4 м² до 5000 м²
 Общая площадь: 8198 м²
 Пасаден, 60
 крупнейший в Сибири специализированный торговый центр товаров для активного отдыха, туризма и спорта. Подробнее

Ресторан, торгово-развлекательный центр
 Арендная ставка: 300 – 1 000 руб./кв.м/мес
 Арендные площади от 500 м² до 3000 м²
 Общая площадь: 3000 м²
 Учительская, 40
 Отдельно стоящее двухэтажное здание под любой вид деятельности. Двухэтажный развлекательный центр с полами клубом, кареолоном, банкетным залом. Есть офисные, складские, производственные помещения. Подробнее

Народная 48, торговый центр 1047 м²
 Арендная ставка: 1 000 – 2 200 руб./кв.м/мес
 Арендные площади от 50 м² до 1047 м²
 Общая площадь: 1047 м²
 Народная, 40
 Отдельно стоящее, новое двухэтажное торговое здание. Подробнее

Девелопмент бизнес-инкубатор, выставочный центр
 Арендная ставка: 500 – 2 000 руб./кв.м/мес
 Арендные площади от 2,2 м² до 3000 м²
 Общая площадь: 3000 м²
 Возле улицы мостовая, 5/1
 Сегодня, когда ритм жизни ускоряется, особенно актуально совершать различные разноплановые покупки в одной точке. В будущем здесь появятся выставочный зал и жилой корпус для сдачи в аренду. Удобная парковка, обустройство входов, сумми, текстиль, часы и аксессуары. Подробнее

помещение свободного назначения 2100 м²
 Цена: 1 000 руб./кв.м/мес
 Общая площадь: 2100 м²
 Общая площадь: 2100 кв. м, 1 этаж. Отличный ремонт. Вытяжное оборудование, 3,6 линии, специально для выставки. Расположен недалеко от метро, рядом остановка общественного транспорта. Идеально подходит под автосалон, гипермаркет. Наличие парковки. Подробнее

14:01 13.12.2016

http://www.beboss.ru/kn/nsk/retail?price_type=m&price_period=m&price_min=1000&price_max=1200&area_min=1000&area_max=

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

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


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №752489 серия 54АГ от 13.10.2009 г.

Дата выдачи: 04.07.2014 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-47/2008 от 04.08.2008 г.
 Акт приемки-передачи от 04.08.2008 г.
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-88/09 от 14.08.2009 г.
 Акт приемки-передачи от 14.08.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "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.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 здание (предприятий торговли), назначение: нежилое. Площадь: общая 22293.2 кв.м.
 Инвентарный номер: 35:01061. Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1.
 Адрес (местоположение):
 Новосибирская обл., г. Новосибирск, Заслыцовский район, ул. Дуся Ковальчук, дом 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
 54:35:032600:120

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2009 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/453/2009-332

Государственный регистратор:  / Плотников А. В. /


54 АЕ 516752
54



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №752490 серия 54АГ от 13.10.2009 г.

Дата выдачи: 07.02.2014 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-47/2008 от 04.08.2008 г.
 Акт приемки-передачи от 05.08.2008 г.
 Решение собственников земельного участка о разделе от 19.03.2009 г.
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-88/09 от 14.08.2009 г.
 Акт приемки-передачи от 14.08.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "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.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).
 Площадь: 20850 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 установлено относительно ориентира здание предприятия торговли, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
 54:35:032600:86

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2009 г. сделана запись регистрации № 34-54-01/453/2009-334

Государственный регистратор:  / Кормуганова Е. В. /

54 АЕ 346509 




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №450061 серия 54АД от 16.09.2011 г.

Дата выдачи: 07.02.2014 г.

Документы-основания:
Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельных участков №УК-85/10 от 16.04.2010г. от 26.05.2011 г.
Акт приема-передачи объекта от 03.06.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "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.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).
Площадь: 3210 кв.м.
Адрес (местоположение):
участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:
Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
54:35:032600:87

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2011 г. сделана запись регистрации № 54:35-01/474/2011-410

Государственный регистратор:  / Корчуганова Е. В. /



54 АЕ 346507






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №450060 серия 54АД от 16.09.2011 г.

Дата выдачи: 07.02.2014 г.

Документы-основания:
 Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельных участков №УК-85/10 от 16.04.2010г. от 26.05.2011 г.
 Акт приема-передачи объекта от 03.06.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "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.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).
 Площадь: 3540 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:
 Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
 54:35:032600:85

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2011 г. сделана запись регистрации № 54:54:01/440/2011-618

Государственный регистратор:  / Корчуганова Е. В. /



54 АЕ 346508



Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 125 лист(ов)

Генеральный директор
Куликов А.В.
Куликов А.В.



