



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

ПОЛУЧЕНО 31 ДЕК 2015

ОТЧЕТ №Н-407061/1-71

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

г. Москва 2014 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	8
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	10
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	11
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	11
6.4.1. <i>Общее описание объекта оценки</i>	11
6.4.2. <i>Сведения об износе и устареваниях объекта оценки</i>	18
6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки.....	18
6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки.....	21
6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки	22
6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания.....	23
6.5. Анализ местоположения объекта оценки	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	26
7.1. Обзор нежилой недвижимости Московского региона.....	26
7.2. Макроэкономические показатели	27
7.3. Тенденции на рынке торговой недвижимости по итогам 3 кв. 2015г.	34
7.4. Классификация торговых центров.....	38
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	44
8.1. Этапы проведения оценки	44
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	44
8.2.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	46
8.2.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	47
8.3. Подходы к оценке	48
8.3.1. <i>Затратный подход</i>	48
8.3.2. <i>Сравнительный подход</i>	49
8.3.3. <i>Доходный подход</i>	50
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	51
8.4.1. <i>Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода</i>	51
8.4.1.1. Методология сравнительного подхода.....	51
8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов.....	53
8.4.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	62
8.4.2. <i>Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода</i>	63
8.4.2.1. Методология доходного подхода	63
8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода.....	64
8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации	74
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	75
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	81
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	82
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	82
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	82
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	82
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	83
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	84
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	90
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	97
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.....	97



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 71 от 25 декабря 2015 г. по договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.

Дата оценки: 06 ноября 2015 г.

Дата составления отчета: 21 декабря 2015 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Значение, руб.*					
	Затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	Доходный подход	вес
нежилые помещения №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001	Не применялся обоснованный отказ	-	310 519 741	0,5	294 773 166	0,5

* С учетом прав на земельный участок

Справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления:

Справедливая стоимость нежилых помещений №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001, с учетом прав на земельный участок.	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	302 646 454
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	256 480 046

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления:

Рыночная стоимость нежилых помещений №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001, с учетом прав на земельный участок.	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	302 646 454

Рыночная стоимость объекта оценки
без учета НДС, руб.

256 480 046

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

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



«21» декабря 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Объект недвижимости - нежилые помещения №№2,4,6,7 общей площадью 2817,4 кв. м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (общая долевая собственность)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	06 ноября 2015 г.
Дата составления отчета	21 декабря 2015 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><u>Организационно-правовая форма</u> – Акционерное Общество; <u>Полное наименование</u> – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; <u>ОГРН</u> -102 773 900 75 70; <u>Дата присвоения ОГРН</u> – 10.06.2003 г. ; <u>Место нахождения</u> – 125009, г. Москва, Романов пер., д. 4.</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>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</u>: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</u>: Полис: № 433-022122/15, срок действия договора страхования с 22.04.2015 по 21.04.2016. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 3 года (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН</u>: 28 ноября 2002 г. 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	<u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u>

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 стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик 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. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Определение рыночной стоимости нежилых помещений производится с учетом прав на земельный участок

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.1

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

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

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (нежилые помещения) являются неспециализированными активами.

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

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

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.1

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

Таблица 6.2.2

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

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

Стоимость объекта недвижимости, по состоянию, руб.	На 04.07.2003	На 06.05.2015
Стоимость объекта недвижимости, руб.	90 685 540	300 872 559
Среднегодовая норма амортизации (средняя), %	1,0	
Категория земель	Земли поселений (весь)	
Разрешенное использование земельного участка	объект жилого назначения	
Арендная плата за земельный участок	возмещается Арендатором	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	имущество ЗПИФов налогами не облагается с 2008 г. (НК РФ)	
	Условно-переменные, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (газ, вода, электричество, тепло, канализация)*, руб./год - возмещается арендатором	

Примечания:

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

** Не предоставленные Заказчиком данные рассчитываются как среднерыночные.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

6.4.1. Общее описание объекта оценки

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

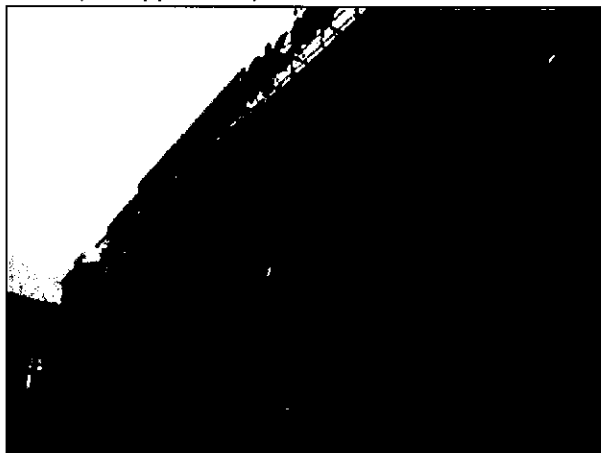


Фото 1-2. Фасады здания

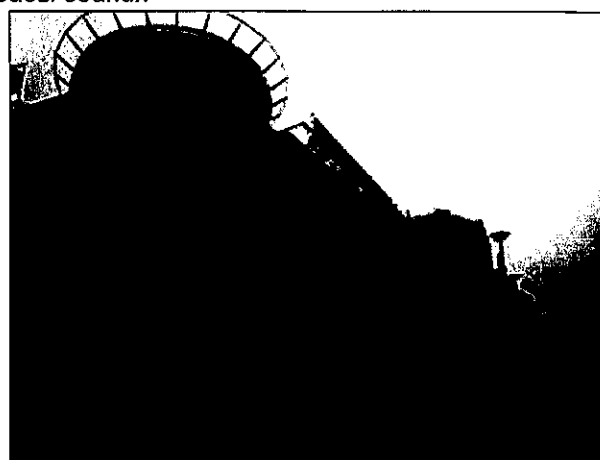
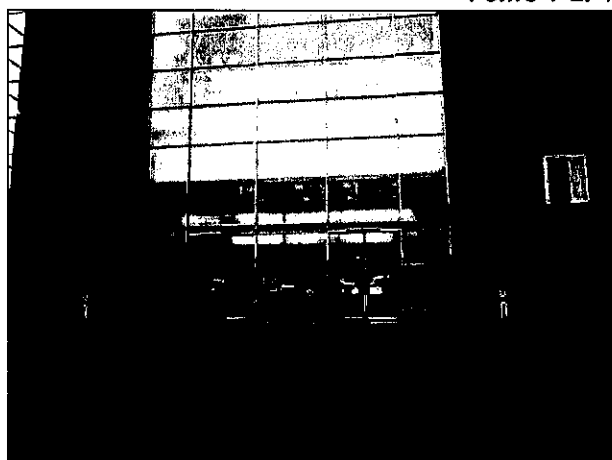


Фото 3-4. Вход к объекту оценки - общий

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

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

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

Таблица 6.4.1.1

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

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

Фотографии объекта оценки



Фото 5-6 Вход в книжный магазин



Фото 7-8 Текущее состояние помещений (торговый зал)



Фото 9-10 Текущее состояние помещений (торговый зал)



Фото 11-12 Текущее состояние помещений (торговый зал)



Фото 13-14 Текущее состояние помещений (торговый зал)



Фото 15-16 Текущее состояние помещений (торговый зал)

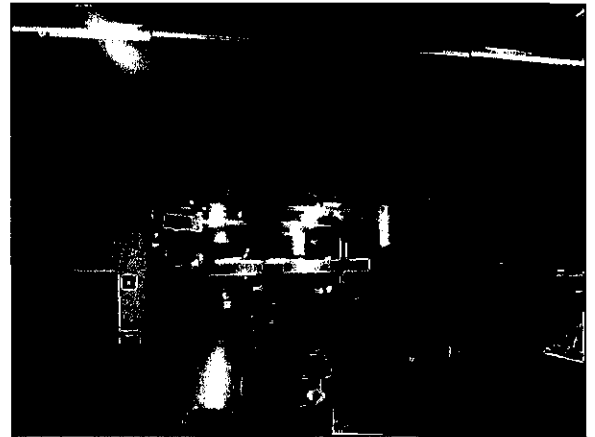
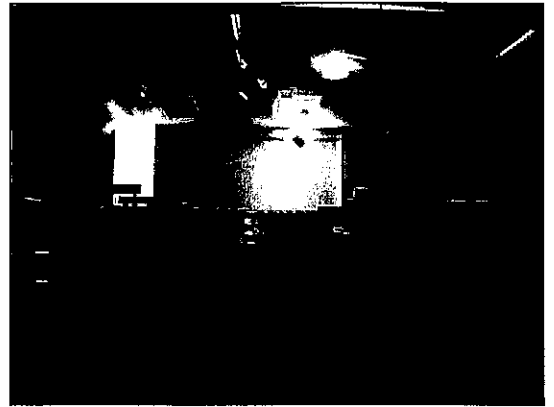


Фото 17-18 Текущее состояние помещений (торговый зал)



Фото 19-20 Текущее состояние помещений (состояние потолков)



Фото 21-22 Текущее состояние подсобных помещений



Фото 23-24 Текущее состояние подсобных помещений

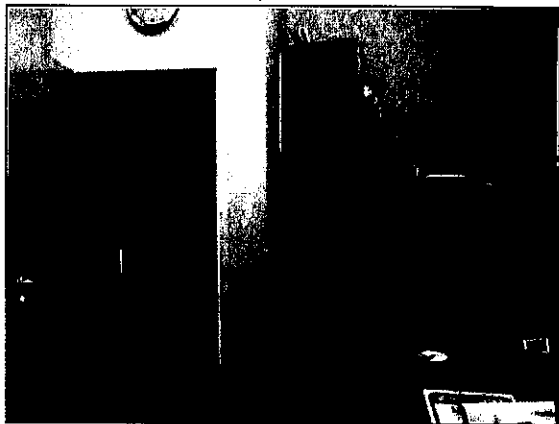
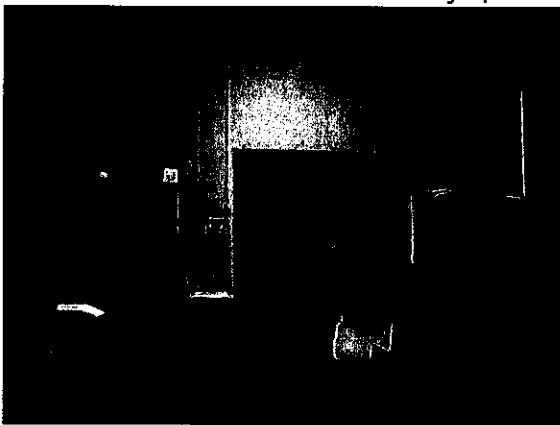


Фото 25-26 Текущее состояние подсобных помещений

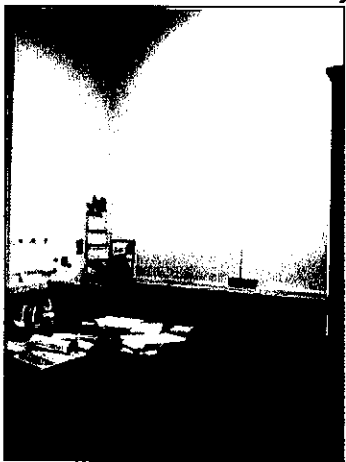


Фото 27-28 Текущее состояние подсобных помещений

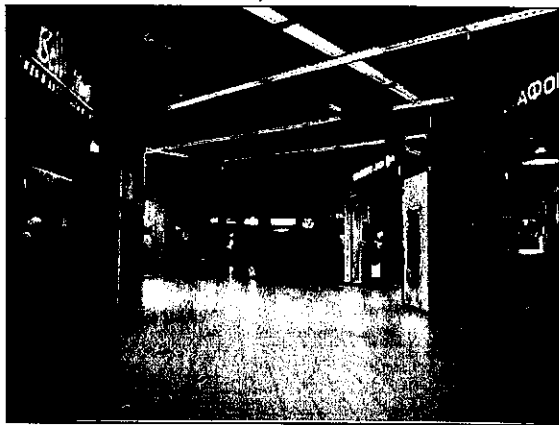


Фото 29-30 Торговые павильоны, общий холл



Фото 31 Торговые павильоны, общий холл

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

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

Вывод: по техническому состоянию на дату проведения оценки здание находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, состояние хорошее. Состояние коммуникаций – хорошее. В соответствие с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий (Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, глава II таблица №1), данное здание относится к I группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы – 175 лет.

Определение срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок 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. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Устаревание (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

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

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

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

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

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

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

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.).

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

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

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

Определение величины физического износа производилось на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times I_i (2), \text{ где:}$$

- D – физический износ, %;
 D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
 I_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПВС), %.
 n – число конструкций, элементов.

Поскольку объект оценки является новым строительством (2004 год), величина физического износа принята равной нормативному показателю, определенному методом срока жизни.

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) – период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОсЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) – это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($T_{норм}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис.6.4.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

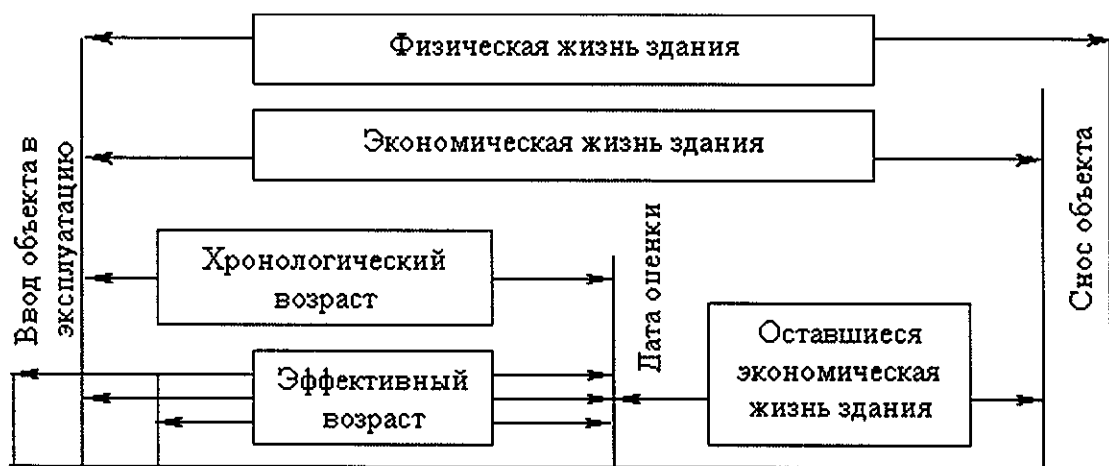


Рис.6.4.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

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

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

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

Результат расчета физического износа оцениваемого объекта недвижимости представлен ниже: год постройки здания – 2003 г. Хронологический возраст здания – 12 лет.

Технические характеристики здания.

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

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{12}{125} \times 100 = 9 \%$$

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

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Таблица 6.4.2.1

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

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

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

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

- ✓ эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 6.4.2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

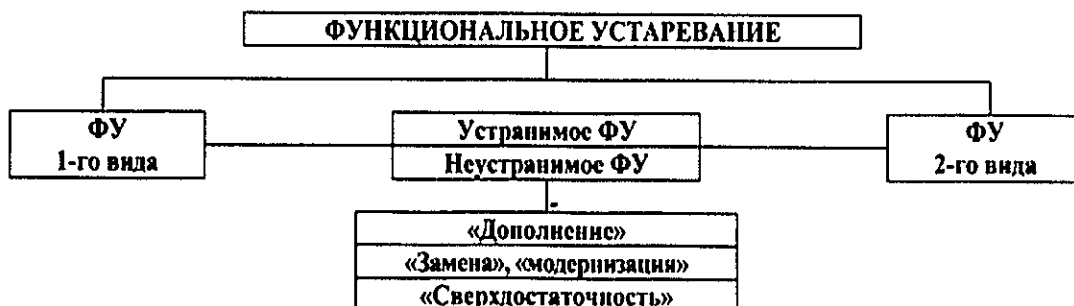


Рисунок 6.4.2. Основные виды функционального устаревания¹

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

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

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

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

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

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

Таблица 6.4.2.2

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

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

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета (округленно) представлены ниже.

Таблица 6.4.2.3

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

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

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

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

Вывод:

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

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

- *в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ объекта оценки в среднем составляет 9%, то есть техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки может быть охарактеризовано как хорошее;*
- *на дату оценки нежилые помещения используются для размещения книжного магазина, торговых павильонов. Факторов, отрицательно влияющих на нормальное функционирование рассматриваемых помещений по своему текущему назначению, не выявлено.*
- *объект оценки оснащён всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в хорошем состоянии;*
- *Внешнее устаревание объекта оценки составляет не менее 4%, что вызвано превышением предложения над спросом в связи с текущей экономической ситуацией в стране.*
- *По техническому состоянию на дату проведения оценки здание, в котором расположены оцениваемые площади, находится в хорошем состоянии. Оставшийся срок экономической жизни – порядка 110 лет при условии проведения планового капитального ремонта и ППР.*

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Фото 32-33. Окружение объекта оценки

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

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

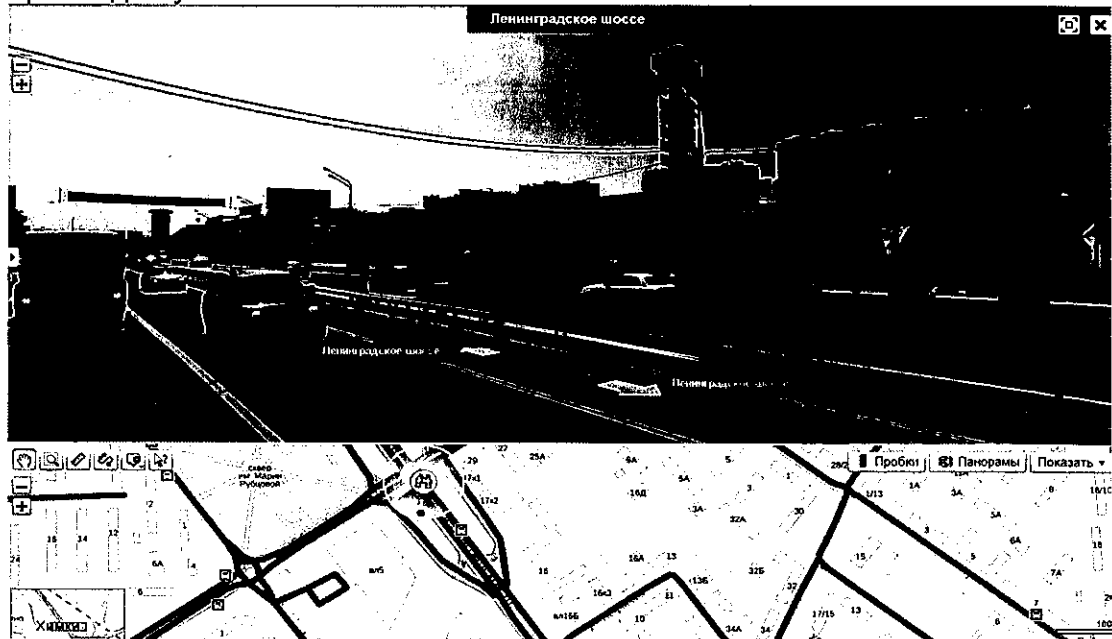


Рис. 6.1. Расположение на 1-й линии Ленинградского шоссе.

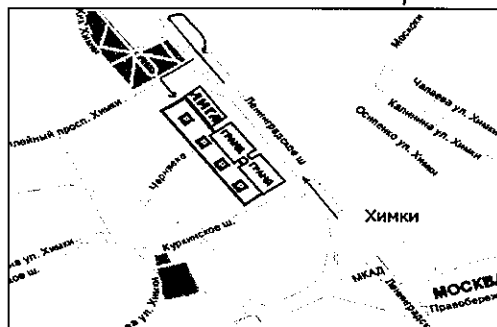


Рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте г.Химки. Окружающая инфраструктура

Химки - один из молодых городов Подмосковья. В 1939 году получил статус города. Город Химки был образован на месте пристанционного поселка, возникшего на железной дороге Москва-Петербург в 1850 году. Однако история Химкинской земли уходит своими корнями в глубокую древность и очень тесно переплетена с историей Москвы. Территория города и его окрестностей стала заселяться еще с древнего каменного века. Ведущими отраслями экономики являются оборонная промышленность и научная сфера. В городе расположен центр военно-промышленного аэрокосмического комплекса России и его предприятия, имеющие государственное стратегическое значение. Химки расположен в 20 км к Северо-Западу от центра Москвы. С Москвой город связан Ленинградским шоссе и Октябрьской железной дорогой. Ж/д станция "Химки". Время в пути от Ленинградского вокзала – 25 минут.

Анализ местоположения объекта оценки

Таблица 6.5.1

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

Выводы: на основании вышеизложенного необходимо отметить следующее:

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

7.1. Обзор нежилой недвижимости Московского региона

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

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

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

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

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

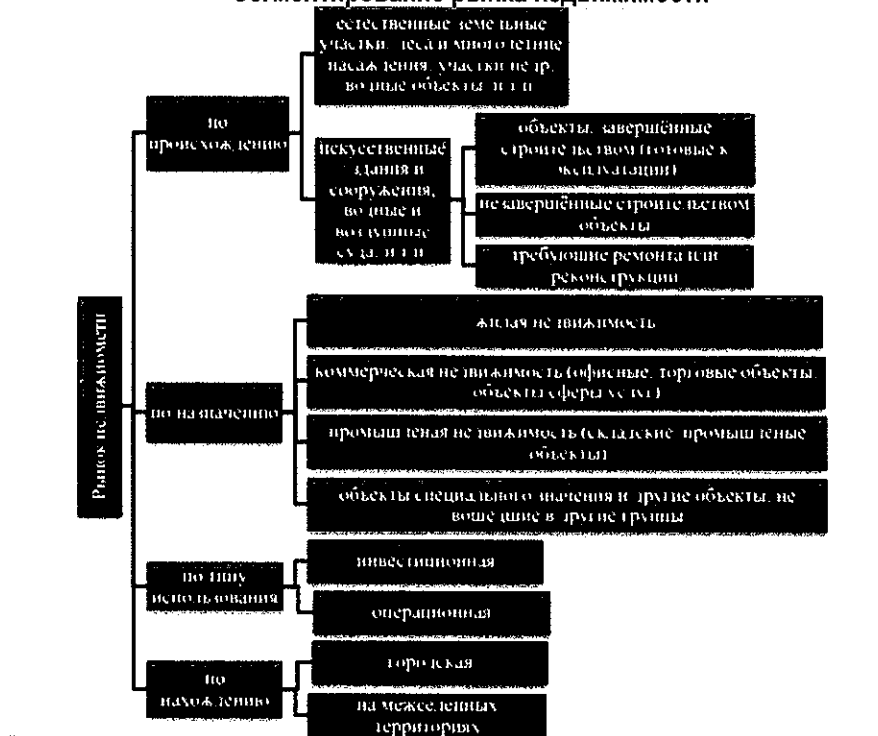
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

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

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

Сегментирование рынка недвижимости



7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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.

Минэкономразвития РФ пересмотрело в сторону ухудшения свой прогноз роста экономики России на 2015-2017 год.

Прогноз социально-экономического развития на 2014–2017 гг.

		2013*	2014	2015	2016	2017
Темпы роста ВВП, %	обновленный		0,5	2	2,5	
	действующий	1,3	2,5	3,1	3,3	3,3
Цены на нефть \$/барр.	обновленный		104	100	100	
	действующий	108	101	100	100	98
Среднегодовой курс доллара, руб./\$	обновленный		36	37,9	38,5	
	действующий	31,8	33,9	34,3	34,9	39,7
Промышленность, %	обновленный		1	1,7	1,6	
	действующий	0,4	2,2	3,4	3	2
Инвестиции в основной капитал, %	обновленный		-2,4	2,4	1,6	
	действующий	-0,2	3,9	5,6	6	4,7
Реальные доходы, %	обновленный		0,5	1,3	2,9	
	действующий	3,3	3,1	3	3,4	3,4
Оборот розничной торговли, %	обновленный		1,9	2,1	3	
	действующий	3,9	3,5	4,4	4,7	3,6
Приток/отток капитала, \$ млрд	обновленный		-90	-30	-10	
	действующий	-60	-25	0	20	0
Индекс потребительских цен, % на конец года	обновленный		6	5	4,5	
	действующий	6,5	4,8	4,9	4,4	4,3

Таблица 7.1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Цены производителей на основные виды продукции для строительства (цемент, бетон, изделия из него, кирпич) не росли или снижались на фоне падения спроса (объем строительства в августе 2015 г. на 11,3% ниже к соответствующему периоду предыдущего года). В остальных производствах наблюдается отдельный точечный рост цен на продукцию, пользующуюся спросом. В частности, в производстве машин и оборудования для металлургии в августе цены выросли на 9,5% (с января – на 50,7%, г/г – 70,4%), на деревянные строительные конструкции (20.3) – на 1,0% (17,4%, 15,5%). Возобновился рост цен на строительные металлические конструкции – на 2,4% (13,6% с начала года, г/г – на 15,6%) вследствие удорожания черных металлов.

На электроэнергию, по расчетам Минэкономразвития России, в июле 2015 г. цены на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей выросли на 8,5

процента (в июле были повышены оптовые цены на газ и сетевые тарифы в электроэнергетике – на 7,5%, тарифы на электроэнергию для населения – на 8,5%). С начала года рост цен на электроэнергию составил 7,5%, за годовой период – 7,0 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	август	янв.-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-август
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4		109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6		109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾		33065 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾		68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾		127,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6		55,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в% к предыдущему месяцу, январь-август - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

По итогам обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в августе 2015 г. составила 77,4 млн. человек, что на 238,5 тыс. человек больше, чем в июле текущего года. В основном рост произошел за счет увеличения занятого населения, численность которого в августе была на 240,2 тыс. человек больше июльских показателей и составила 73,3 млн. человек. Вынужденная неполная занятость в течение летнего периода остается стабильной. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 2 сентября 2015 г. численность работающих неполное рабочее время, находящихся в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон, составила 275,8 тыс. человек, что на 46,5 тыс. человек меньше, чем было на 5 августа 2015 года. Несмотря на увеличение занятости безработица в августе осталась на уровне июля – 5,3 % экономически активного населения. При этом с

исключением сезонного фактора безработица выросла до 5,6 % экономически активного населения. Численность официально зарегистрированных безработных в августе 2015 г. уменьшилась относительно июля на 18,9 тыс. человек и составила 956,2 тыс. человек. Негативным фактором остается снижение потребности работодателей в работниках, которая за август уменьшилась на 22,2 тысячи вакансий. В результате сокращения количества вакансий коэффициент напряженности в расчете на 100 заявленных вакансий в августе текущего года вырос и составил – 86,2 человек (за соответствующий месяц 2014 г. – 48 человек).

В августе потребительская инфляция составила 0,4%, что выше, чем год назад (0,2%) при введении эмбарго на импорт продовольствия. За годовой период рост инфляции продолжился – инфляция в августе повысилась до 15,8% с 15,6% в июле. Значительней всего подорожали рыночные услуги и непродовольственные товары с исключением бензина. Также усилился рост цен на продукты без учета плодоовощной продукции. В августе рост цен в этих секторах потребительского рынка заметно превысил традиционный для данного месяца.

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



С начала года потребительские цены выросли на 9,8%, в 1,8 раза превысив прошлогодний показатель (5,6 процента). При этом лидером роста цен стали непродовольственные товары – показатель был самым высоким за последние 14 лет (с 2001 года), что вызвано значительным ослаблением рубля.

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	июнь	июль	август	июнь	июль	август	январь-август 2015	январь-август 2014
	год к году			к предыдущему месяцу				
ИПЦ в том числе	15,3	15,6	15,8	0,2	0,8	0,4	9,8	5,6
Продовольственные товары	18,8	18,6	18,1	-0,4	-0,3	-0,7	9,8	7,3
- без плодоовощной продукции	18,4	17,5	17,0	0,2	0,3	0,5	3,3	10,5
Непродовольственные товары	14,2	14,3	14,6	0,3	0,5	0,8	10,0	3,8
- с исключением бензина	15,1	15,0	15,4	0,3	0,3	0,7	10,5	3,5
бензин	5,2	6,2	6,5	0,9	2,5	1,6	4,4	6,8
Услуги	11,7	13,4	14,1	1,0	3,0	1,3	9,4	5,9
рыночные услуги	13,0	13,1	14,1	1,4	0,8	1,6	9,1	6,4

В структуре инфляции произошли изменения. Вклад удорожания услуг в инфляцию понизился (на 0,9 п.п.), так как рост цен на нерегулируемые услуги сдерживается падением платежеспособного спроса населения. Аналогичная ситуация наблюдалась и в кризисном 2009 году. При этом возрос вклад в инфляцию роста цен на непродовольственные товары (3,7 п.п.) вследствие высокой импортозависимости рынка и снизившейся уже в 2014 году маржи товаропроводящей сети.

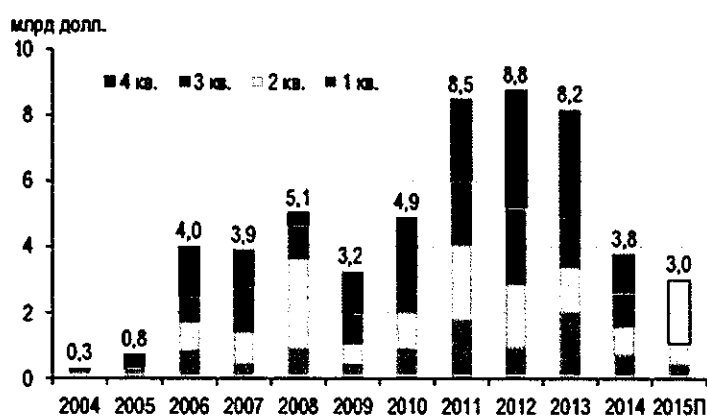
Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

Обзор рынка инвестиций в недвижимость России. I полугодие 2015.

По подсчетам аналитиков JLL, по итогам 1-го полугодия 2015 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 1,1 млрд долл., снизившись на 33% в годовом сопоставлении. В том числе объем вложений во 2-м квартале составил 578 млн долл., сократившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года также на треть.

«Вслед за падением макроэкономических показателей в 2014 году и начале 2015 года, в течение 2-го квартала текущего года мы наблюдали сигналы, свидетельствующие о стабилизации экономики, которые, по нашему мнению, окажут положительное влияние на рынок недвижимости в среднесрочной или долгосрочной перспективе, – комментирует Том Манди, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ. – В первую очередь был пересмотрен прогноз роста экономики России. Например, Всемирный банк, еще в апреле предсказывая падение экономики страны на 3,8% в 2015 году и на 0,3% в 2016 году, в начале июня изменил свой прогноз на -2,7% и 0,7% соответственно. Однако позитивного влияния на рынок недвижимости в краткосрочной перспективе не предвидится, так как инфляционные ожидания по-прежнему высоки, что приводит к дальнейшему давлению на внутренний спрос. Кроме того, несмотря на то, что Центральный банк продолжает снижать ключевую ставку, данный показатель сохраняется на высоком уровне, ввиду чего заемное финансирование продолжает оставаться дорогим. В связи с этим мы сохраняем годовой прогноз объема инвестиций в недвижимость России на уровне 3 млрд долл., что является самым низким показателем последнего десятилетия».

Динамика инвестиций в недвижимость России, млрд долл.*



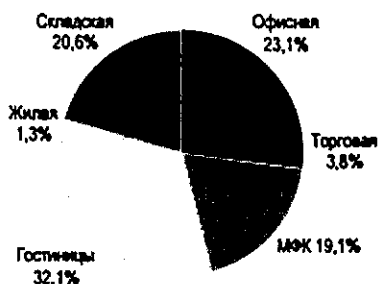
* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям

Источник: JLL

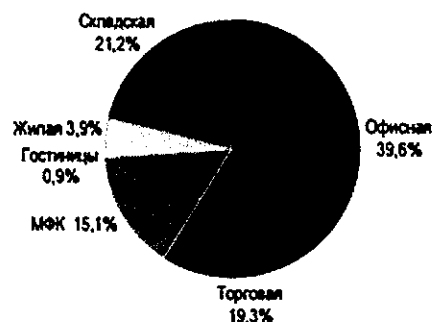
В 1-м полугодии 2015 года интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен на офисном сегменте рынка, на который пришлось 40% от общего объема инвестиций за период. Доля складского сектора достигла 21% от объема вложений за полугодие в результате приобретения группой «БИН» индустриального парка «ПНК- Чехов I». Данная сделка является самой крупной покупкой коммерческой недвижимости за последний год (со 2-го полугодия 2014 года).

Доля инвестиций по секторам рынка недвижимости России

1 полугодие 2014 года



1 полугодие 2015 года

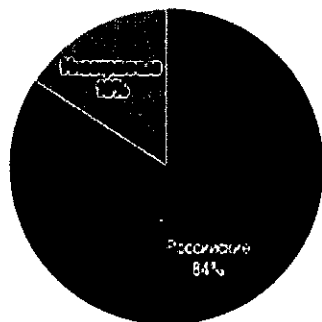


Источник: JLL

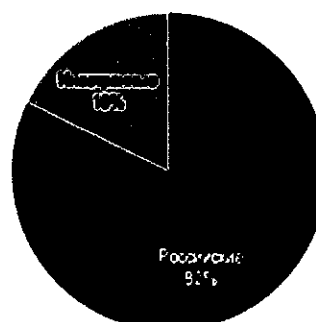
Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: в Москву вложили 86% от общего объема средств за 1-е полугодие. Объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге составил 53 млн долл. по сравнению со 165 млн долл. за первые два квартала прошлого года, в результате чего доля города в общем объеме сделок снизилась с 10% до 5%. Доля иностранного капитала по итогам полугодия составила 18% по сравнению с 16% в первой половине 2014 года.

Инвестиции в недвижимость России по происхождению

1 полугодие 2014 года



1 полугодие 2015 года



Источник: JLL

Сайдам Салахеддин, Региональный директор, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL, отметил: «Основным препятствием для заключения инвестиционных сделок по-прежнему является несоответствие ценовых ожиданий продавцов и покупателей. В то же время начало новых переговоров и возвращение к ранее приостановленным, так же как и завершение нескольких крупных сделок в течение первого полугодия, воспринимается нами, несомненно, как положительный сигнал для рынка недвижимости России».

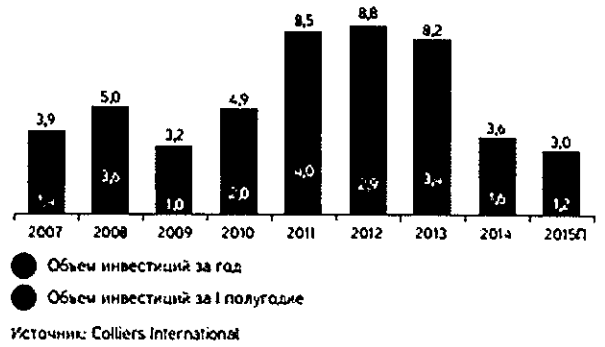
Источник: http://www.1rre.ru/upload/iblock/382/analitics_investment_market_30_06_2015_95942.pdf

Благодаря сохраняющейся относительной стабильности (курс рубля к доллару держится в диапазоне 50-60, а цена на нефть выше 50 долларов за баррель) объем инвестиций в недвижимость во II кв. оказался на 33% больше объема I кв. 2015 г. и составил 670 миллионов долларов США. При этом результат I полугодия 2015 г. оказался на 23% ниже, чем за аналогичный период 2014 г. В течение первого полугодия 2015 г. инвестиционный рынок оставался «рынком покупателя», который с учетом снижения ставок аренды и выросших ставок капитализации предоставляет инвесторам возможности для выгодных вложений своих средств. Тем не менее объем сделок по-прежнему ограничен по причине несоответствия ценовых ожиданий покупателей и продавцов.

Основные показатели рынка, I полугодие 2015 г.	
показатель	значение
Общий объем инвестиций, \$ млн	579
Офисы	208
Торговая недвижимость	229
Склады	215
Отели, МФК и жилье	178,9
Ставка капитализации, «прайм»	
Офисы	9,5-10,5%
Торговые центры	9,5-10,5%
Склады	12-13%

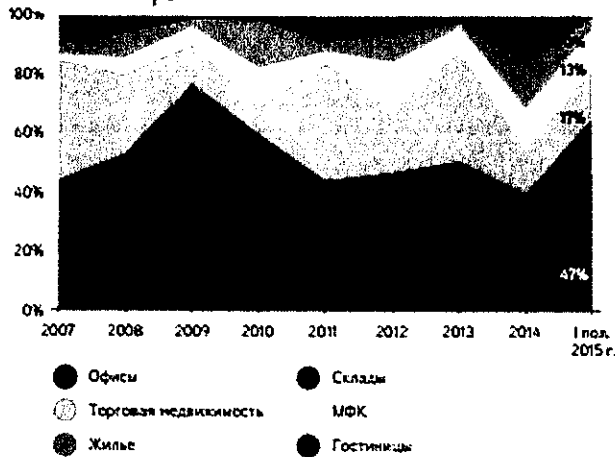
Источник: Colliers International

Объем инвестиций в недвижимость, млрд \$

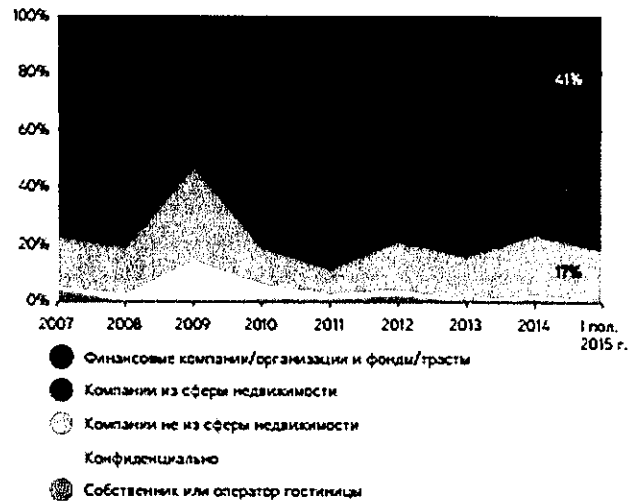


Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Центральным банком России (16 июня ставка была снижена до 11,5%), заемное финансирование остается дорогим и малодоступным, что является ограничивающим фактором для заключения крупных инвестиционных сделок в России. Кроме того, для российской экономики и инвестиционного рынка в целом определяющими факторами по-прежнему будут динамика курса рубля и цены на нефть. При этом важно отметить, что, несмотря на текущую неопределенность на рынке, мы наблюдаем возросшее количество знаковых инвестиционных сделок, что, несомненно, является важным сигналом о возвращении инвесторов на рынок и возросшем интересе к российской коммерческой недвижимости.

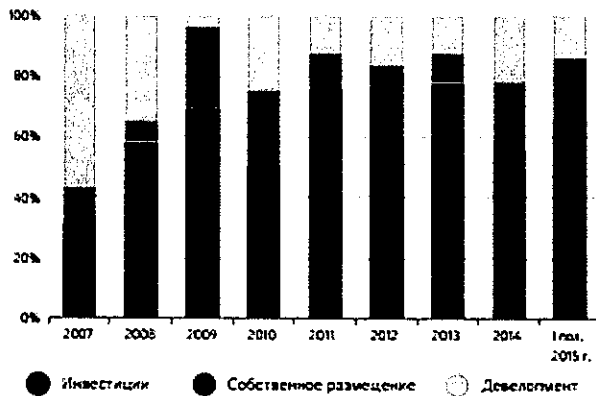
Структура инвестиций в недвижимость по секторам



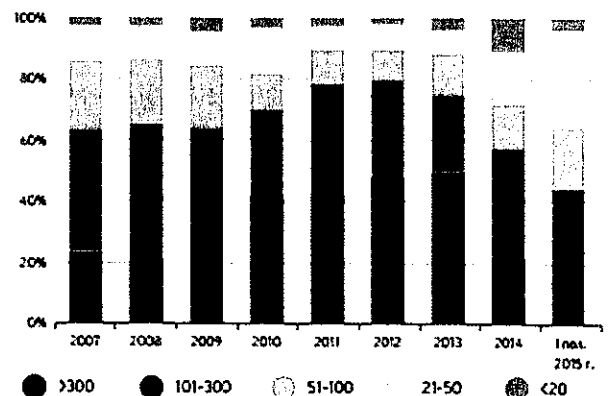
Структура инвестиций по типу инвесторов



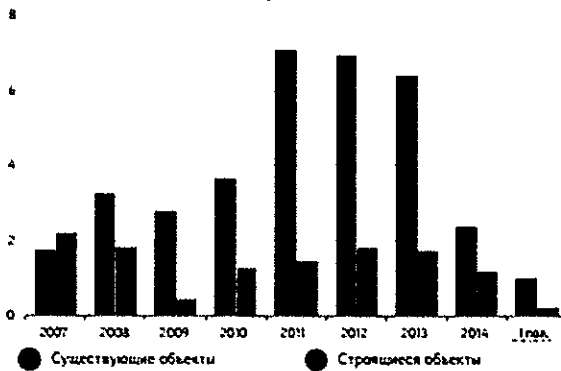
Структура инвестиций в недвижимость по типу/цели инвестиций



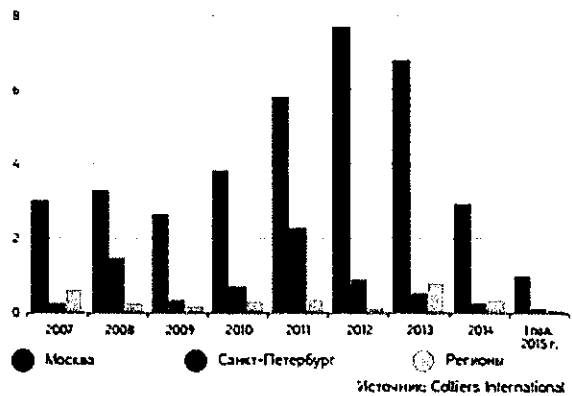
Структура инвестиций по размеру сделок (в млн долл. США), % от объема



Структура инвестиций в недвижимость по состоянию объекта, млрд долл. США



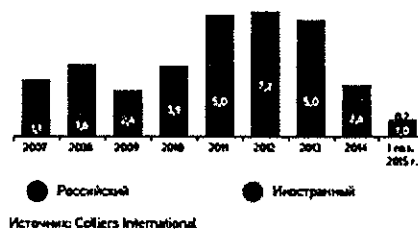
Территориальное распределение инвестиций, млрд долл. США



Источник: Colliers International

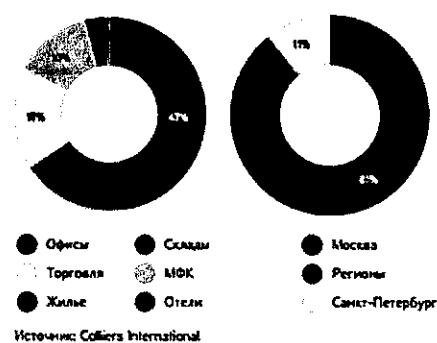
Офисный сектор, исторически самый прозрачный и понятный для инвесторов, привлек наибольший объем инвестиций в I полугодии 2015 г.: его доля составила 47%. Доли складов и торговой недвижимости составили 19% и 17% соответственно. Особенно популярным сегментом для инвестиций в последнее время стали мультифункциональные центры – их доля увеличилась до 13% в I полугодии 2015 г. с 10% в среднем за последние пять лет. Рынок Москвы по-прежнему был в фокусе внимания: в I полугодии 2015 г. на столицу пришелся 81% объема инвестиций.

Распределение инвестиций по источнику капитала, млрд долл. США



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости и по регионам, I пол. 2015 г.



Источник: Colliers International

Прогноз на 2015 год

В 2015 г. основным сдерживающим фактором для инвестиционных сделок в России будет оставаться высокая стоимость финансирования и сохраняющаяся неопределенность геополитической и макроэкономической ситуации.

Негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами. Но у нас есть основания полагать, что в 2015 г. все-таки будут осуществлены некоторые знаковые сделки. Таким образом, при дальнейшей стабилизации национальной валюты и снижении ключевой ставки в 2015 г. можно будет ожидать закрытия некоторых сделок, работа над которыми велась в 2014 г.

Для российского рынка в большей степени станет определяющим рост цен на энергоресурсы, дальнейшее снижение ставок по кредитам и возобновление интереса со стороны западных инвесторов. На протяжении 2015 г. рынок будет наблюдать больше транзакций, закрывающихся по новым ценовым уровням, что станет катализатором для его роста в будущем.

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 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.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>, <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/35359>

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного климата в 2014г.

Таблица 1. Распределение российских регионов в рейтинге инвестиционного климата в 2014 году

Номер на графике 2	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)	
10	Московская область
18	г. Москва
29	г. Санкт-Петербург
32	Краснодарский край

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2014г.

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2014 году

Ранг потенциала	Ранг риска, 2013		Регион (субъект федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2014 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2014 год к 2013 году (п.п.)
	2014 год	2013 год			
1	1	10	г. Москва	14.569	-0.749
2	2	6	Московская область	6.046	-0.028
3	3	4	г. Санкт-Петербург	4.780	-0.685
4	4	1	Краснодарский край	2.788	0.108

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

7.3. Тенденции на рынке торговой недвижимости по итогам 3 кв. 2015г.

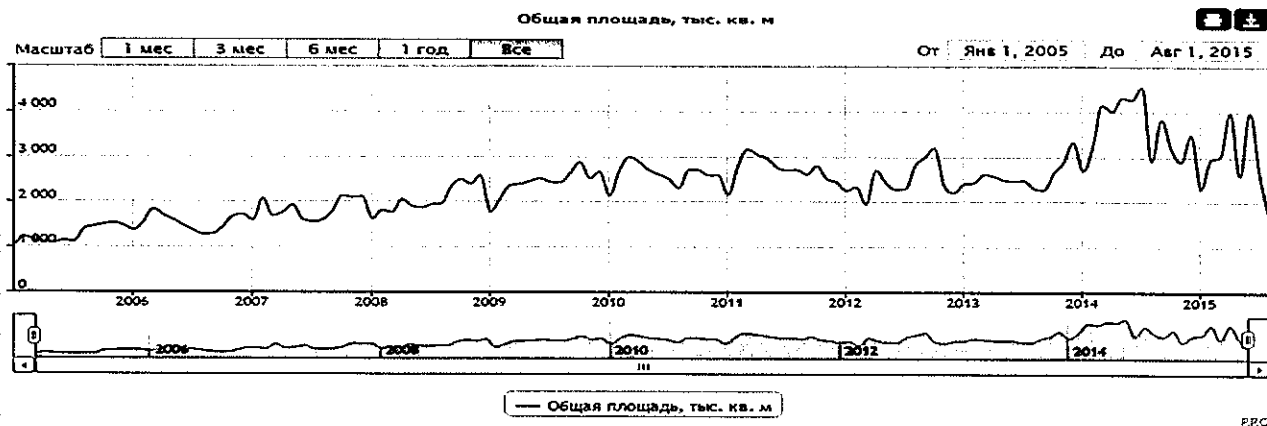
Итоги августа 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

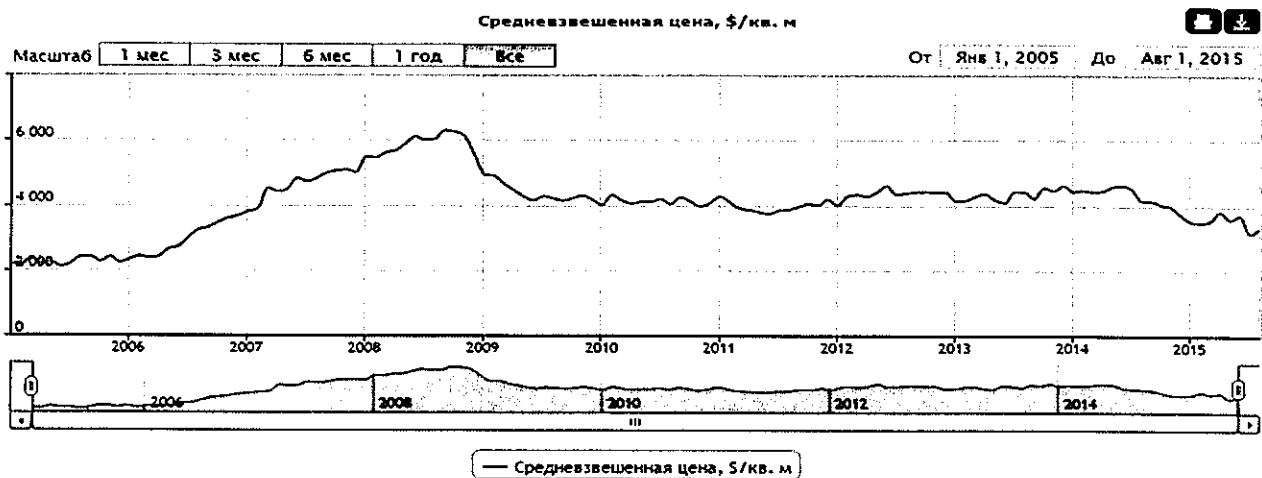
Рынок в целом. Продажа

В августе на продажу предлагалось 1200 объектов общей площадью 1 667 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,544 млрд. \$, что ниже показателей июля 2015 г. на 26% по количеству и на 37% по общей площади. Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 6% и составила 3 325 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 14%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 20%.

Снижение объема предложения обусловлено традиционно низкой деловой активностью в конце лета. Общий рост цен был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка относительно дешевых и выходом на рынок более дорогих объектов. При этом по объектам, которые экспонируются давно, цены снижаются, что продолжает свидетельствовать об отрицательном влиянии проблем в макроэкономике на рынок продажи коммерческой недвижимости. Другими словами волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 55%. Далее идут производственно-складские помещения (17%), торговые помещения (16%) и помещения свободного назначения (12%).





RRC

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн \$	Общая площадь, тыс кв м	Средняя площадь, тыс кв м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 200	5 544	1 667	1,39	3 325
К июлю 2015	▼ -26%	▼ -33%	▼ -37%	▼ -14%	▲ -6%
К августу 2014	▼ -25%	▼ -54%	▼ -43%	▼ -23%	▼ -20%

Рынок в целом. Аренда

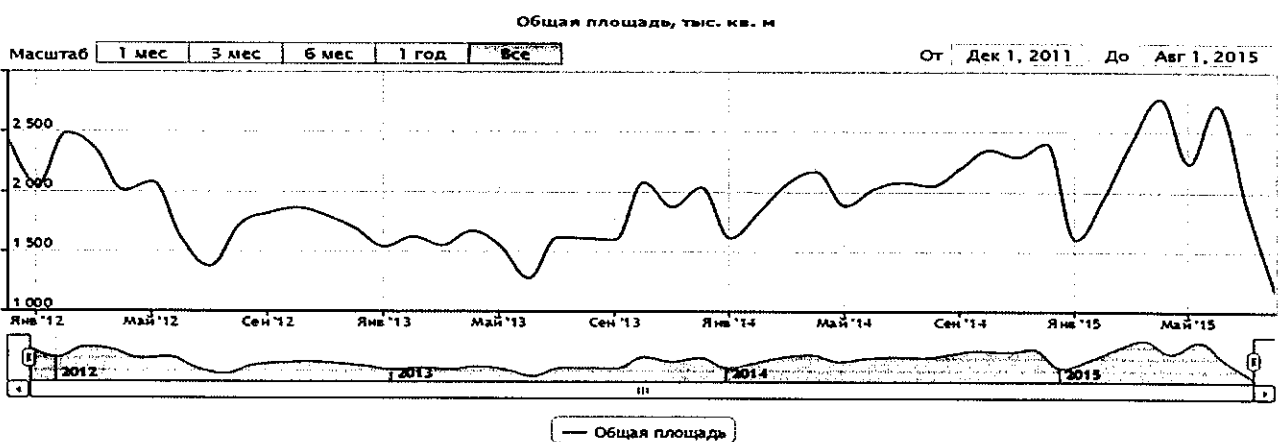
В августе 2015 г. в аренду предлагалось 1 845 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 170 тыс. кв.м. Объем предложения за август по количеству снизился на 39%, а по общей площади – на 38%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 9% и составила 356 \$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в августе на 14%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте увеличилась на 5%.

Значительное сокращение объема предложения в августе было обусловлено снижением деловой активности в период летних отпусков.

Волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 57%. Далее идут производственно-складские (32%) и торговые помещения (11%).



RRC

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн \$	Общая площадь, тыс кв м	Средняя площадь, тыс кв м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 845	333	1 170	0,63	356
К июлю 2015	▼ -39%	▼ -45%	▼ -38%	▲ -2%	▼ -9%
К августу 2014	▼ -49%	▼ -67%	▼ -43%	▲ +13%	▼ -42%

Офисная недвижимость. Аренда

В августе 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 38% по количеству и на 33% по общей площади и составил 1 095 объектов общей площадью 667 тыс. кв.м. За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 42%, а их общая площадь - на 17%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 11% и составила 480 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло в связи с тем, что на 17% снизились ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 37%, а по общей площади - на 35%. Средняя ставка снизилась на 6% и составила 314 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц, снизились на 16%.

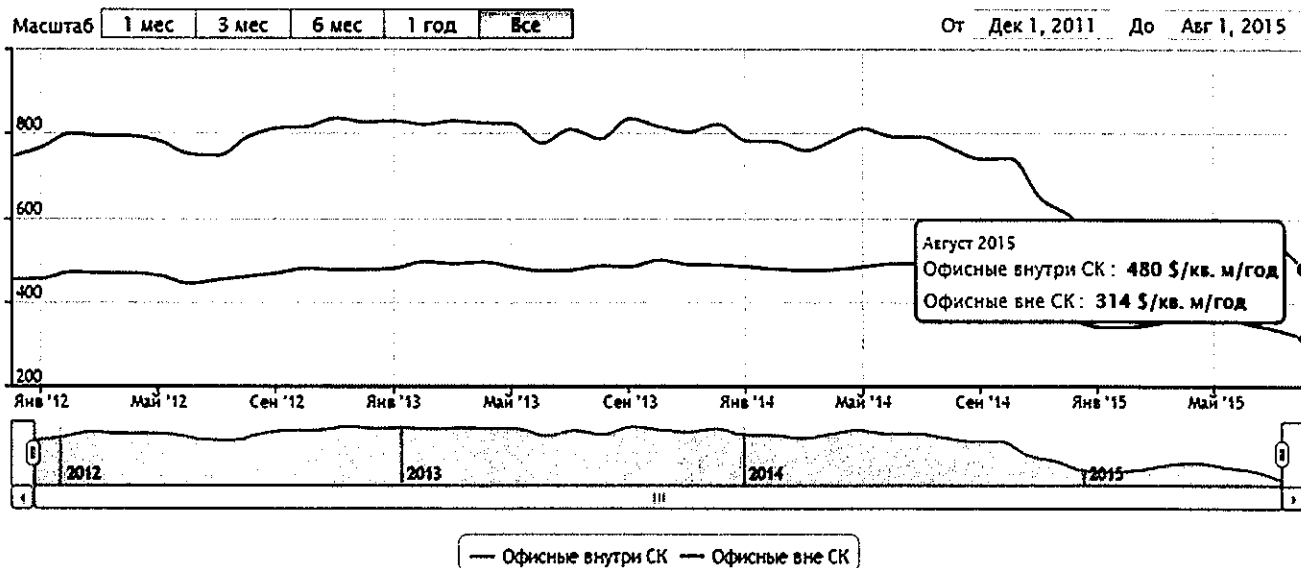
Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн \$	Общая площадь, тыс кв м	Средняя площадь, тыс кв м	Средняя ставка, \$/кв м/год
Значение	181	57	119,55	0,661	480
К июлю 2015	▼ -42%	▼ -27%	▼ -17%	▲ +43%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -51%	▼ -51%	▼ -16%	▲ +74%	▼ -37%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн \$	Общая площадь, тыс кв м	Средняя площадь, тыс кв м	Средняя ставка, \$/кв м/год
Значение	914	166	547,317	0,599	314
К июлю 2015	▼ -37%	▼ -45%	▼ -35%	▲ +3%	▼ -6%
К августу 2014	▼ -48%	▼ -64%	▼ -41%	▲ +14%	▼ -34%

Средняя ставка офисной недвижимости, \$/кв. м/год



RRG

Торговая недвижимость. Аренда

В августе 2015 г. на рынке экспонировалось 437 объектов общей площадью 123 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов снизилось на 39%, их общая площадь - на 44%.

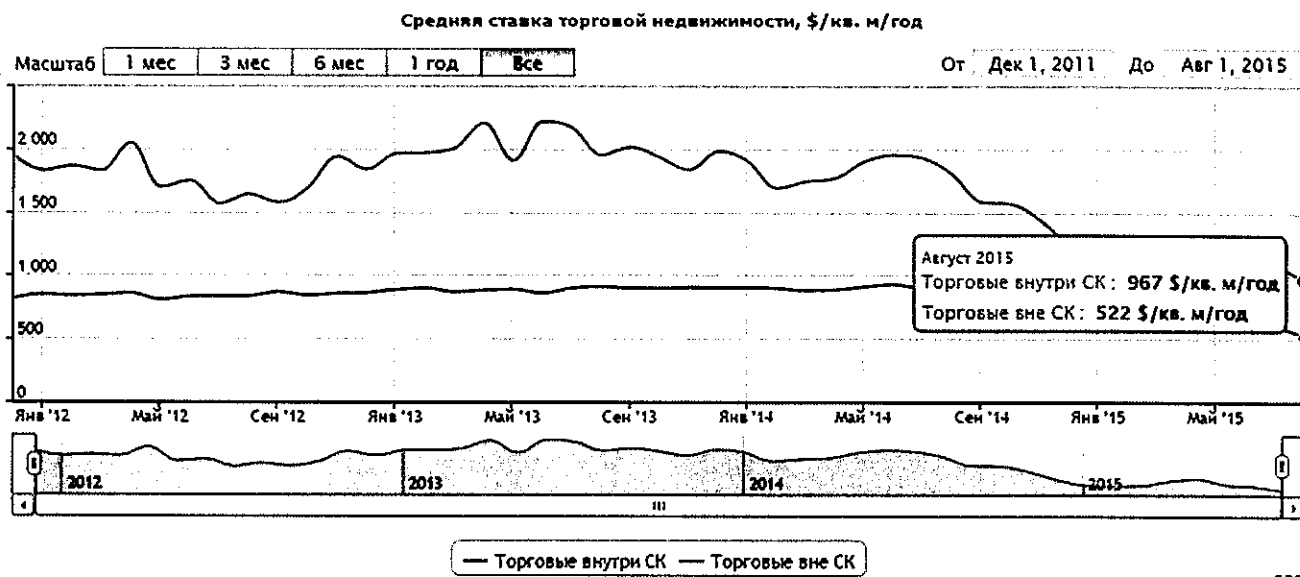
Из указанных объектов в центре экспонировалось 40 помещений общей площадью 12 тыс. кв.м, что на 42% ниже показателя июля по количеству и на 22% - по общей площади. Рост средней площади объектов наблюдался в связи с выходом на рынок в августе крупного торгового объекта на Столешниковом пер. (4 000 кв.м). Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 10% и составила 967 \$/кв.м/год, что вполне объясняется динамикой курса доллара.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2015 г. уменьшилось на 39%, а общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 397

помещений общей площадью 111 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила

522 \$/кв.м/год, что опять таки находится в пределах колебаний курса доллара.

Уровни снижения ставок по объектам в пределах Садового кольца и за его пределами как за месяц, так и за последние 12 месяцев сопоставимы друг с другом.



Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн \$	Общая площадь, тыс кв. м	Средняя площадь, тыс кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	40	11	12,095	0,302	967
К июлю 2015	▼ -42%	▼ -45%	▼ -22%	▲ -34%	▼ -10%
К августу 2014	▼ -67%	▼ -85%	▼ -71%	▼ -12%	▼ -46%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн \$	Общая площадь, тыс кв. м	Средняя площадь, тыс кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	397	56	111,388	0,281	522
К июлю 2015	▼ -39%	▼ -53%	▼ -46%	▼ -12%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -52%	▼ -77%	▼ -65%	▼ -28%	▼ -44%

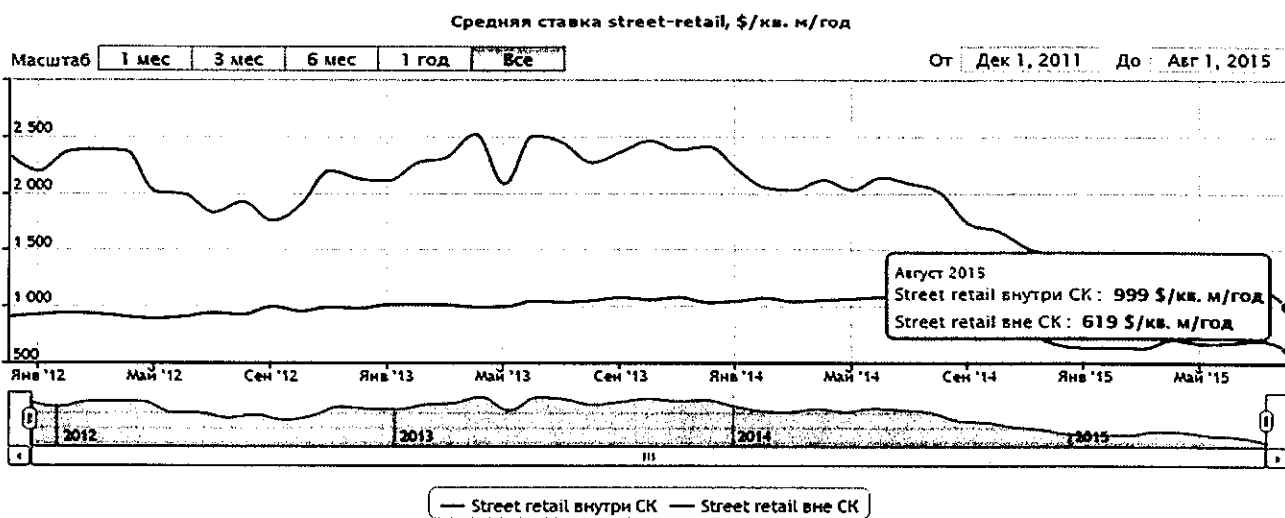
Street-retail. Аренда.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2015 г. по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 35%. Всего экспонировалось 176 объектов площадью 46 тыс. кв.м, из них 24 объекта предлагалось в центре и 152 – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц снизился на 41% по количеству и на 7% по общей площади. Средняя ставка аренды в долларовом выражении уменьшилась на 15% и составила

999 \$/кв.м/год.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 36%, а по общей площади - на 39%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 619 \$/кв.м./год.



Обзор подготовлен компанией RRG

7.4. Классификация торговых центров

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

Классификация торговых помещений

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

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

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

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

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

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

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

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является "ГУМ-Прага", "Магнит".

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади - 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным примером окружного торгового центра является "Глобал Сити", "Золотой Вавилон".

Суперокружной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90000 кв.м. В результате, окружной ТЦ - самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра - *Пауэр центр (power center)*. Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных "убийц категорий" (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. «Якоря» в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв.м - 85000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более. Типичным примером регионального торгового центра является "Рамстор-Сити".

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

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

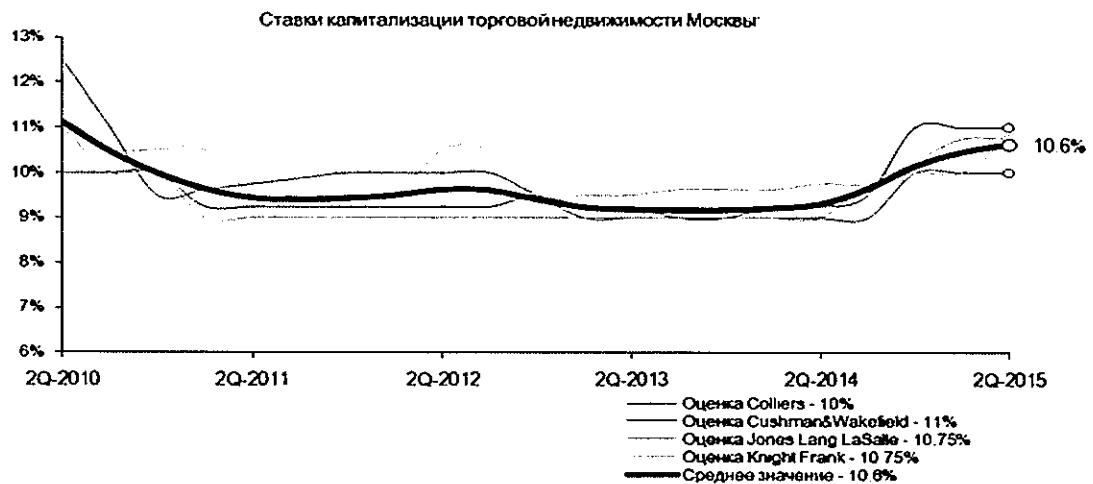
Учитывая масштабность объекта оценки и характерное заполнение площадей арендаторами (якорные арендаторы – торговые сети «Перекресток», «М-Видео», «Спортмастер», «Снежная королева» и др.), его можно рассматривать как многофункциональный центр (торгово-развлекательный центр - ТРЦ) регионального масштаба.

Дата открытия:	ноябрь 2003
Район:	г. Химки (Московская область)
Тип:	Региональный ТЦ
Адрес:	141400, Московская область, г. Химки, Химки- Центр, Ленинградское шоссе, владения 5, Торговый Центр "Лига", управляющая компания.
Расположение и проезд:	Метро Речной вокзал. Последний вагон на центра. Автобус или маршрутное такси №562, № 443 до остановки "Юбилейный проспект". Торговый центр "Лига" расположен на пересечении Ленинградского шоссе и Юбилейного проспекта.
Общая площадь:	35 000 кв м
Торговая площадь:	27 200 кв м
Этажность:	3 уровня
Управляющая компания:	ООО "Лига Проперти Менеджмент"
Строительная компания:	ООО "ЮТИКС"
Девелопер:	ООО "Русские Торговые Сети"
Архитектор:	"Моспроект"
Арендная ставка (\$ за кв метр в год):	1500\$
Условия аренды, срок аренды, депозит, предоплата:	Полная аренда. Страховой депозит равен стоимости аренды за один месяц.
Состояние помещения (без отделки, готовое к въезду, под чистовую):	Готовое к въезду
Минимальный срок аренды:	11 месяцев
Якорные операторы:	Карусель (6 000 кв м), М-Видео (3 000 кв м), Спортмастер (3 000 кв м), Старик Хоттабыч, Снежная Королева, Иль де Бата.
Прочие операторы:	Лас-Книгас, БРБ-Мебель, Короблик, Сити-Обувь.
Фудкорт:	"Му-Му", "Ростикс", "Сантори" (суши), кофейня
Парковка:	Бесплатная парковка перед фасадом на 750 мест.
Размещение арендаторов:	Цокольный этаж: "М. Видео", "Снежная Королева", "Мир Одежды" 1 этаж: "Перекресток", "Старик Хоттабыч", "Иль де Бата" 2 этаж: "Спортмастер", "Короблик", фудкорт

Ставки капитализации

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

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.6%, показывая за год рост на +1.4% (процентных пункта).



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf

По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 11%, в среднем – 10.6%. Изменение за год: рост на +1.5% (процентных пункта). По различным оценкам ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 12-13%, в среднем – 12.5%. Изменение за год: рост +1.3% (процентный пункт).

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

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

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

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

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

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

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

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

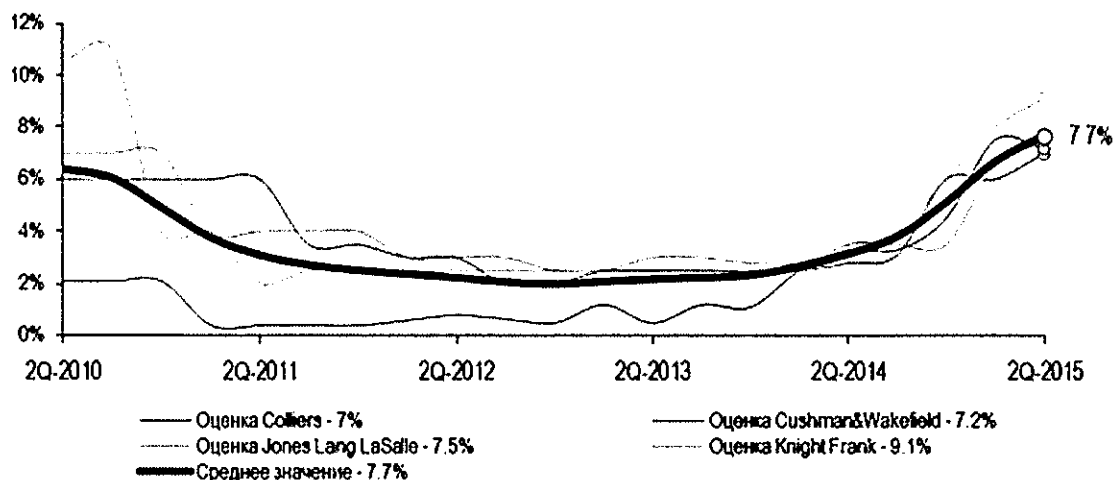
Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 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.
- События на Украине 2014 года привели к сильнейшему за последние 50 лет политическому и экономическому давлению на Россию, сдетонировали обрушение мировых цен на нефть и вызвали падение курса рубля. В этих условиях у России исключены возможности накопления золото-валютных резервов, позволявших в прошедшие годы решать бюджетные задачи, социальные проблемы и выполнять экономические программы. Участие и успехи России в войне Сирии против ИГ с одной стороны усиливают авторитет страны в мире, с другой - все больше приводят к противодействиям и экономической изоляции от США и стран запада. По мнению специалистов Statist, учитывая политические события и структурные проблемы в экономике, экономическое положение в ближайшие 3 - 5 лет будет напряженным и полностью зависеть от политики руководства страны.
- Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (http://pogostim.com/info/prognoz_rynka_nedvizhimosti_2014). В связи со «второй волной» кризиса, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрисоссийских,

непосредственно связанных со сферой недвижимости и строительства. Развитие ситуации в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке.

- Объект оценки расположен в современном торговом центре. Согласно анализу информации по данным информационно-аналитического журнала «RWAY» №243 и других источников, по операционным расходам, позволил установить, что среднерыночная величина их уровня для встроенных торгово-офисных помещений класса «В» в Москве составляет 4 800 руб./кв.м/год, эксплуатационных – 3 600 руб./кв.м/год. (коммунальные платежи составляют в среднем 25% от операционных расходов, эксплуатационные расходы - 75% от операционных расходов).
- Цены продаж на аналогичные объекты нежилой недвижимости (торгово-развлекательный центр регионального масштаба) составляют 100 000 руб./ кв.м - 150 000 руб. /кв.м. в зависимости от технического состояния, местоположения, инженерного обеспечения и т.п. Арендная ставка – 25,0-30,0 тыс./руб./кв.м/год с учетом НДС.
- Потенциальными покупателями Объекта могут выступать российские торговые сети и инвестиционные фонды.
- Продажа объектов, подобных оцениваемых площадей в ТРЦ, осуществляется в виде продажи арендного бизнеса, так как именно для сдачи в аренду такие здания и строятся. Стоимость таких объектов зависит от их доходности, формирующейся в соответствии с уровнем ставок арендной платы и коэффициентом загрузки.
- Престижность района местоположения Объекта оценивается как высокая – на крупной магистрали города – Ленинградское шоссе, с отличными видовыми характеристиками, в районе плотной жилой застройки.
- В целом уровень вакантных помещений в торговых объектах ближнего Подмосковья достаточно высок. Но в случае удачного месторасположения объектов, особенно на федеральных трассах с высокой пропускной способностью, заполняемость достигает 100%. К таким объектам можно отнести ТЦ «Мега», ТЦ «XL» в Мытищах, и другие.

Вакантные площади в торговых центрах Москвы



Обзор составлен на основе следующих источников информации:

- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://www.qvasawyer.ru>
- <http://www.knightfrank.ru/research/>
- <http://www.blackwood.ru/>
- http://www.kontj.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf
- <http://irg.ru/analytic/review/rent-june-2015>
- Группа компаний КОНТИ
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

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 оценки 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 коммерческие ПСН, расположенные в нежилом здании торгово-развлекательного центра.

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 Московской область, г. Химки. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Москоприроды, 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 объектов административно-офисного и торгово-развлекательного назначения, а также плотной жилой застройки дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и объектами коммерческого назначения. Рассматриваемый земельный участок предназначен для размещения нежилого объекта.

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 нежилого комплекса.

Строительство нежилой 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 районе в Московской область, г.Химки, Химки-Центр, в центре города 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 (см. анализ рынка объекта оценки в Отчете) показывает, что одним из наиболее привлекательных с точки зрения строительства зданий могут быть здания общественно-торгового назначения; анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства общественно-торговых объектов. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства подобных объектов.

Одновременно, есть высокий спрос на административно-офисные площади в районе, строительство подобных объектов также экономически целесообразно.

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: наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование для застройки зданиями общественно-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 – нежилые помещения торгового назначения. Оцениваемые помещения используются под торговлю.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых помещений, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования их в качестве коммерческих: торгового назначения.

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

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

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

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельные участки:

1. аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство нежилых зданий;

2. вообще, рынок земельных участков в г. Москве и ближнего Подмосковья не развит; это выражается в небольшом, а точнее, в мизерном (относительно емкости рынка) количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;
3. существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку;
4. расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;
5. изложенные выше факторы приводят к тому, что погрешность результата оценки рыночной стоимости земельного участка составляет не менее 40%;

В рамках оценки стоимости улучшений:

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

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

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

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

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть нежилых зданий), то есть относится к категории встроенных помещений; площадь оцениваемых помещений составляет 7,9% от общей площади нежилого здания ТРЦ. Таким образом, в связи с невозможностью подобрать аналоги для корректной оценки земельного участка, относящегося к рассматриваемому объекту недвижимости, с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в рамках настоящей работе принял решение отказаться от применения данного подхода для того, чтобы не исказить итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

8.3.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Административно-офисные, торговые, производственно-складские 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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:


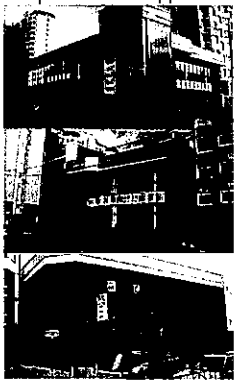
- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть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




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

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости в Москве и ближнем Подмосковье были получены данные о выставленных на продажу объектах в ноябре 2015 года (либо актуальных на дату оценки).

Таблица 8.4.1.1

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Москва 5 минут пешком метро "Братиславская", 1-ая линия Мячковский бульвар, вл. 7, район приближен к внутренней стороне МКАД</p> 	518 400 000	4 320,0	<p>Новый торговый центр. Общая площадь ТЦ - 4320 кв.м. Срок сдачи IV кв. 2014г. В строительстве применены оригинальные архитектурные решения и качественные строительные материалы. ТЦ под управлением профессиональной управляющей компании. Общая площадь первого этажа 2160 кв.м, полезная площадь первого этажа 1731,2 кв.м. Площадь второго этажа 2160 кв.м, полезная площадь второго этажа 1820 кв.м. Площадь общего пользования 1 этаж 428,8 кв.м, 2 этаж 340 кв.м. Высота потолков 4 м. 3 отдельных входа. Удобная зона разгрузки. Деборкадер. Грузовой лифт. Функциональная планировка по техническому заданию заказчика. Большая площадь для размещения наружной рекламы на фасаде. Технические характеристики: Выделенная электрическая мощность 600 кВт, с возможностью увеличения; Центральное кондиционирование и приточно-вытяжная система вентиляции; Пожаротушение, дымоудаление; Телефония, оптоволоконный интернет. Объект расположен в центре большого густонаселенного жилого массива у Братиславского парка, в 150 м от остановки общественного транспорта «Мячковский бульвар». Улица насыщена трафиком, так как ведет непосредственно к станции метро и парку отдыха.</p> <p>Дата предложения: актуально на ноябрь 2015 г. Источник http://zдание.info/2387/2477/object/5634 8 (965) 390-04-66 Девелоперская компания ФИИН</p>
2	<p>Московская область г. Королев, ул.Пионерская, 30а в 8.5 км от МКАД, на первой линии домов</p> 	180 000 000	1 376,0	<p>Продается торговый центр в г.Королеве, ул.Пионерская, 30а. Объект расположен в новом микрорайоне и является единственным крупным магазином шаговой доступности. Этажность - 2 наземных (высота потолка 3,70 м) + 1 подземный (высота потолка 3,10 м). Площадь ТЦ 1376 кв.м.</p> <p>На 1-м этаже 3 входа, один из которых оборудован пандусом для маломобильных групп населения, в подвальный этаж предусмотрены 2 независимых входа. Зона погрузки-разгрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания.</p> <p>Арендаторы: 1-й этаж - универмаг "Верный" (ДДА с конца 2013 года на 7 лет, индексация 7%). Подвал и 2-й этаж сданы мелким арендаторам по краткосрочным договорам аренды.</p> <p>Вакантные площади: подвал - 67 кв.м, 2-й этаж - 290 кв.м. Земельный участок 1191 кв.м в собственности.Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г.</p> <p>Источник http://zдание.info/2387/2477/object/6934 +7 (903) 586-61-16 Евгений</p>

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
3	<p>Москва 10 минут тр. метро "Речной вокзал", 1-ая линия г. Москва, ул. Бусиновская горка, д.2. стр. 3, 4. район приближен к внутренней стороне МКАД</p> 	400 000 000	3 644,0	<p>Продается торговый центр микрорайонного формата с земельным участком. ТЦ расположен в Северном административном округе Этажность: 3 наземных и подвал. Общая площадь объекта: 3 644,5 кв.м. Арендопригодная площадь: 2 604 кв.м. Земельный участок: 0,16 га в собственности. Площадь застройки: 0,16 га. Парковка: 73 машиноместа. Возможно увеличение земельного участка до 1,03 га. Здание ТЦ реконструировано в 2014-2015 гг. Объект позиционируется как торговый центр шаговой доступности, ориентированный на обслуживание жителей микрорайона Бусиново (в радиусе 500 м проживает 17 400 человек). В ТЦ находится супермаркет «Пятерочка» и сетевая аптека. Дата предложения: актуально на ноябрь 2015 г. Источник http://zдание.info/2387/2477/object/8704 +7 (916) 396-20-57 Дмитрий</p>
4	<p>Московская область г. Серпухов, Борисовское шоссе. 17. в 50 км от МКАД, на первой линии домов</p> 	703 680 000	4 398,0	<p>Продается торговый центр в Московской области, г. Серпухов, Борисовское шоссе. 17. Действующий торговый центр площадью 4398 кв.м в настоящий момент сдан в долгосрочную аренду управляющей компании. На территории имеются арендаторы, которым переданы малые площади в краткосрочную аренду. Возможна продажа ТЦ как готового арендного бизнеса. Дата предложения: актуально на ноябрь 2015 г. Источник http://zдание.info/2387/2477/object/3154 +7 (926) 713-93-50 Ирина</p>
5	<p>Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская. в 5 км от МКАД, на первой линии домов</p> 	450 000 000	3 980,0	<p>Продается торговый центр с возможностью надстройки офисного центра по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская. Комплекс заполнен арендаторами на 97%. Комплекс имеет один подземный и три надземных этажа. Торговые залы имеют единое пространство, объединенное атриумом, открытой лестницей в атриуме и лифтом. Для подъема товаров на второй и спуска на -1 этажи центра предусмотрены два грузовых лифта. Общая площадь ТЦ 3980 кв.м. На цокольном этаже расположен склад супермаркета площадью 360 квадратных метра и магазин садовой техники и инструмента площадью 422 квадратных метра. Первый этаж полностью занимает супермаркет торговой площадью 977 квадратных метра. На втором этаже расположены кафе и ресторан общей площадью 656 квадратных метра и магазины зоотоваров и электротоваров 244 и 132 квадратных метров соответственно. Общая площадь третьего этажа составляет 338 квадратных метров, которая выделена под размещение офисов. Перекрытия, покрытия, колонны, лестничные марши – монолитный бетон. Наружные стены здания глухих участков выполнены из ГЗБ с утеплением и дальнейшей облицовкой металлическими панелями красного цвета. Витраж из однокамерного стеклопакета. В проекте здания заложена техническая и технологическая возможность надстройки офисным центром с 4-го по 7-й этаж включительно. Дата предложения: актуально на ноябрь 2015 г. Источник http://zдание.info/2387/2477/object/3965 Тел.: (921)938-45-38 Денис Александрович</p>

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.1.2

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	518 400 000	180 000 000	400 000 000	703 680 000	450 000 000
Общая площадь помещений	кв.м.	2817,4	4 320,00	1 376,00	3 644,00	4 398,00	3 980,00
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		120 000	130 814	109 769	160 000	113 065
1. Качество прав							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы*					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м		120 000	130 814	109 769	160 000	113 065
2. Условия рынка							
2.1. Изменение цен во времени		06 ноября 2015	Актуально на ноябрь 2015	Актуально на ноябрь 2015	Актуально на ноябрь 2015	Актуально на ноябрь 2015	Актуально на ноябрь 2015
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м		120 000	130 814	109 769	160 000	113 065
Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб..кв.м		105 600	115 116	96 597	140 800	99 497
3. Местоположение							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Московская область г. Химки 5 км от МКАД	Москва, по внутренней оси МКАД, м. «Братиславская»	Московская область г. Королевк 8,5 км от МКАД	Москва, по внутренней оси МКАД, м. «Речной вокзал»	Московская область Г. Серпухов, свыше 50 км от МКАД	Московская область г. Химки 5 км от МКАД
Корректировка, %			-13%	0%	-13%	13%	0%

Элементы сравнения	Ед. сраб.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
3.2. Удобное для размещения торговой недвижимости		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Окружение объекта							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4. Физические характеристики							
4.1. Этаж размещения помещений		2 эт.	1-2 этаж	1-3 этаж	1-3 этаж	1-4 этаж	1-4 этаж
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Тип недвижимости		Встроенные помещения в современном ТРЦ	Современный ТРЦ-ОСЗ	Современный ТРЦ-ОСЗ	Современный ТРЦ-ОСЗ	Современный ТРЦ-ОСЗ	Современный ТРЦ-ОСЗ
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
4.3. Общая площадь помещений		2817,4	4 320,00	1 376,00	3 644,00	4 398,00	3 980,00
Корректировка, %			7%	-2%	6%	7%	6%
4.4. Техническое состояние отделки		Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии	Стандартная торговая отделка в хорошем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.5. Состояние инженерного оборудования		Хорошее	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5. Экономические характеристики							
5.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.
6. Сервис и дополнительные характеристики							
6.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6.3. Напиче парковка							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-11,0%	-7,0%	-12,0%	15,0%	1,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		93 984	112 058	85 005	161 920	100 492
Общая валовая коррекция, %			25,0%	7,0%	24,0%	25,0%	11,0%
Коэффициенты весомости			0,18	0,23	0,18	0,18	0,23
Коэффициент вариации		26,75%	Коэффициент вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади с учетом НДС(18%)	руб./ кв.м		110 215				
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС(18%)	руб.		310 519 741				
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС	руб.		263 152 323				

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 30%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ. КАЧЕСТВО ПРАВ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

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

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

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

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

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

Дата проведения оценки – 06 ноября 2015 . Все Аналоги экспонируются в ноябре 2015 г. либо актуальны на дату оценки, года, введения поправки не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

В рамках данного Отчета поправка на торг определялась Оценщиком на основании данных СРК №15, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., приведена в таблице.



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2014 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник информации: СРК №15, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

В рамках настоящего Отчета величина уторгования для всех Аналогов принята в среднем размере по -12% каждому аналогу.

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Экологическая чистота среды

В данном случае все объекты находятся в примерно одинаковых условиях: уровень шума выше нормы, загазованность р-на выше нормы – введения поправки не требуется.

Типичное использование окружающей недвижимости

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

Транспортная доступность

Корректировки на удаление от МКАД введены на основании нижеследующей таблицы и составят: для Аналогов №1 и №3, расположенных в пределах МКАД – по (-13%) каждому; для Аналога №4 – соответственно (+13%).

Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (Московская область)

Земли, предназначенные под строительство административных объектов

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-19%	-33%	-45%	-55%	-63%	-70%	-75%
21 - 40	23%	0%	-18%	-33%	-45%	-55%	-63%	-70%
41 - 60	50%	22%	0%	-18%	-33%	-45%	-55%	-63%
61 - 80	83%	49%	22%	0%	-18%	-33%	-45%	-55%
81 - 100	> 100%	82%	49%	22%	0%	-18%	-33%	-45%
101 - 120	> 100%	> 100%	82%	49%	22%	0%	-18%	-33%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	82%	49%	22%	0%	-18%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	82%	49%	22%	0%

Справочник корректировок для оценки стоимости ООО «РусБизнесПрайсИнформ» <http://rbpinfo.ru>

Следует отметить, что для ТЦ определяющую роль играет не расположение относительно МКАД, а видовые характеристики и удобный подъезд с основных магистралей, поэтому рассчитанная выше корректировка носят ориентировочный характер.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь помещения

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка.

На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов отличается от площади объектов оценки.

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

¹Источник 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>

Расположение объектов	Линейная зависимость		Логарифмическая зависимость		Степенная зависимость	
	Формула	Кэфф. коррел	Формула	Кэфф. коррел	Формула	Кэфф. коррел
Административно-офисные помещения						
Центр	$C=1744-0,04 \cdot П$	0,79	$C=2249-88,6 \cdot \ln П$	0,74	$C=2394 \cdot П^{-0,06}$	0,74
4...8 км от центра	$C=1292-0,02 \cdot П$	0,55	$C=1857-90,0 \cdot \ln П$	0,88	$C=2002 \cdot П^{-0,07}$	0,87

$$OC = 1857 - 90 \cdot \ln П, (K = 0,88); \text{ где:}$$

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

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

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	2 817,4	4 320,0	1 376,0	3 644,0	4 398,0	3 980,0
Относительная расчетная стоимость	1 182	1 104	1 207	1 119	1 102	1 111
Корректировка на общую площадь, %		7%	-2%	6%	7%	6%

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

Тип объекта. Оцениваемые площади представляет собой встроенные помещения (части нежилого здания), в то время как все аналоги представлены к продаже как ОСЗ, требуется корректировка на тип объекта.

По данным реэлторских компаний и экспертов учатников рынков, отдельно стоящие здания нежилого назначения на 2-10% дороже встроенных и встроенно-пристроенных помещений.

Консультанты не считают ситуацию с продажей офисов по частям чем-то абсолютно неприемлемым – рынок заставляет девелоперов быть гибкими. Раз нет сейчас покупателя, который придет и купит все здание целиком, стоит ли придерживать пустующие площади до момента окончания кризиса, который, кстати, неизвестно когда наступит? Девелоперы, может, и рады бы подождать до лучших времен, но, во-первых, большинство из них завязано на кредитах, а во-вторых, как и любое здание, построенный бизнес-центр подвергается естественному износу, и соответственно, с годами только потеряет в цене.

«Продажа здания по частям – это стратегия выживания. Собственнику нужно поднять cash, и это одна из немногих альтернатив, которые он может использовать, – утверждает Владимир Пинаев. – Кроме того, в случае продажи маленьких площадей, на 1 кв. м можно получить более высокую стоимость, поскольку покупатель небольших площадей, как правило, имеет более низкую чувствительность к цене».

Однако есть и минусы в случае распродажи офиса по частям. По словам Пинаева, обычно, когда из большого здания продается часть, допустим 1000 кв. м из 10 тыс., то капитализация оставшейся площади здания снижается. Инвестиционная привлекательность объекта уменьшается, в частности, при факте наличия в нем нескольких собственников.

Источник: <http://www.architek.ru/lib/2/office/090911.html>

RS: Как наличие нескольких хозяев отзывается на арендаторах объекта, его наполняемости и успешности, на концепции?

Татьяна Бичева: По моему мнению, множество собственников для бизнес-центра или офисного здания - это не лучшее решение. На рынке московской недвижимости отмечается небольшое количество сделок по покупке офисных зданий частями. Застройщики коммерческой недвижимости в этом не заинтересованы, так как если у здания появляется несколько владельцев, то это сразу понижает его классность. К примеру, обязательное требование к бизнес-центру класса А - наличие одного собственника. Наличие нескольких собственников "понижает" площади в цене, к тому же это осложняет жизнь крупному арендатору, который берет большую площадь офисного помещения. Если она принадлежит нескольким владельцам, арендатору придется заключать договоры с несколькими лицами, проводить переговоры о стоимости, согласовании всех существенных условий, а в дальнейшем следить за исполнением таких договоров.

Источник: <http://www.lidings.com/ru/articles?id=23>

Основную трудность в данном случае представляет передача прав на земельный участок.

RS: Как оформляется земельный участок под зданием, которое находится в собственности не у одного лица?

Татьяна Бичева: Это часто возникающая на практике проблема - приобретение в собственность или в аренду земельных участков в том случае, когда у здания нет одного собственника, а расположенные в нем помещения принадлежат разным лицам.

В случае если здание (помещение), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Для осуществления этого права граждане или юридические лица, должны совместно обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Сформулировав данное правило, законодатель не создал механизма его реализации, что послужило причиной для возникновения многочисленных споров. Дело в том, что множественность лиц на стороне собственников или арендаторов не может возникнуть до той поры, пока все собственники помещений в данном здании не пожелают приобрести участок в общую собственность или в аренду. В то же время нередко собственники помещений не могут прийти к согласию с собственниками других помещений в одном здании по вопросу о том, на каком праве стоит приобрести участок (собственность или аренда). Многие вообще не разделяют стремления своих соседей - собственников других помещений приобрести какое-либо право на расположенный под зданием участок.

Источник: <http://www.lidings.com/ru/articles?id=23>

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщики пришли к выводу, что стоимость права собственности на объект коммерческой недвижимости, представляющий собой встроенные помещения, ниже, чем стоимость права собственности на объект, представляющий собой отдельно стоящее здание.

Для расчета корректировки на тип объекта вводится некий числовой безразмерный коэффициент², отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их типа.

Тип объекта	Значение коэффициента, учитывающего тип объекта, К
Отдельно стоящее здание	0,54
Встроенное помещение	0,46

Корректировка на тип объекта рассчитывается по следующей формуле

$$i = \left(\frac{K_{ou}}{K_{an}} \right) - 1 ; \text{ где:}$$

Коц – безразмерный коэффициент, учитывающий тип объекта оценки;

Кан – безразмерный коэффициент, учитывающий тип объекта-аналога.

Усредненная корректировка на тип объекта составляет 5%. Данная величина принята в качестве понижающей корректировки для все Аналогов – по (-5%) каждому.

² «СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА ОСНОВЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ», Зотов В.Н., Портал по оценочной деятельности - www.ValNet.ru

Этажность, расположение объектов

Объект оценки расположен на 2-м этаже. В составе объектов-аналогов отсутствует подземный неэксплуатируемый уровень, корректировка не требуется.

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

Класс отделки. К качеству отделки и эксплуатационных характеристик помещений предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка аренды. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «евроремонт», улучшенные характеристики облицовочных материалов при качественном ремонте, упрощенный вариант отделки (простая) и составляет 5% - 30% от стоимости квадратного метра общей площади. Объект оценки имеет улучшенное качество отделки, выполненное с применением импортных и отечественных отделочных материалов, как и Аналоги №1 - №5, без корректировок =0%.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Все сравниваемые объекты соответствуют принципу НЭИ и являются помещениями свободного или торгового назначения в составе ТРЦ. Корректировка не вводилась.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

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

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

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

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

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

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

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

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта оценки - нежилых помещений №№2,4,6,7, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок, полученная на основе применения **сравнительного** подхода, по состоянию на 06 ноября 2015 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС, руб.
<i>Нежилые помещения, общей площадью 2817,4 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж</i>	310 519 741	263 152 323

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

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

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOI - чистый операционный доход (от всех функциональных зон);

R_o - общий коэффициент капитализации.

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

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

8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

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

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

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

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

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

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

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

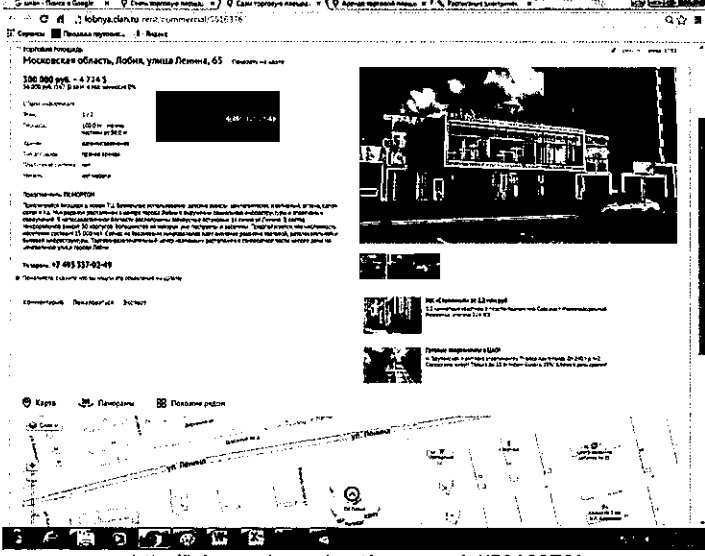
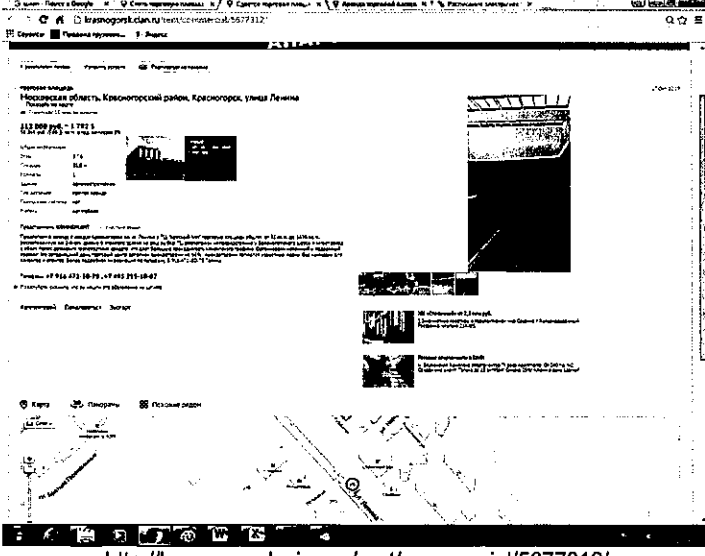
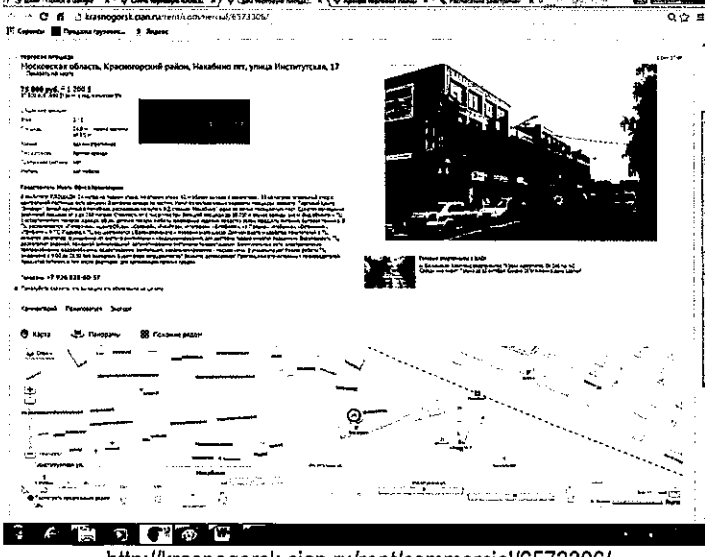
При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

№ п/п	Общее описание, источник информации	Величина арендной ставки, руб./ кв.м/год с учетом НДС, валовая аренда
2	 <p>Общая информация: Площадь: 1200 кв.м Цена: 330 000 руб. - 4 324 \$ Тип: Коммерция Категория: аренда Тип здания: офисное здание Тип планировки: офис</p> <p>Адрес: Московская область, Лобня, улица Ленина, 65</p> <p>Уточнить: +7 495 337-02-49</p> <p>http://lobnya.cian.ru/rent/commercial/5616376/</p>	36 000
3	 <p>Общая информация: Площадь: 1100 кв.м Цена: 353 000 руб. - 4 772 \$ Тип: Коммерция Категория: аренда Тип здания: офисное здание Тип планировки: офис</p> <p>Адрес: Московская область, Красногорский район, Красногорск, улица Ленина</p> <p>Уточнить: +7 916 432 18-79, +7 495 215-18-47</p> <p>http://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/5677312/</p>	35 369
4	 <p>Общая информация: Площадь: 7500 кв.м Цена: 75 000 руб. - 1 000 \$ Тип: Коммерция Категория: аренда Тип здания: офисное здание Тип планировки: офис</p> <p>Адрес: Московская область, Красногорский район, Нахабино, ул. улица Институтская, 17</p> <p>Уточнить: +7 926 822 40-37</p> <p>http://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/6573306/</p>	35 700

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений общей площадью 2817,4 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м/год	?	30 000	36 000	35 369	35 700
Общая площадь	кв.м	2 817,40	1 000,00	1 000,00	1 490,00	1 500,00
1. Качество прав						
1.1. Обременения прав пользования и владения			Обременения прав пользования и владения отсутствуют			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды			наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды			государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
2. Условия финансирования						
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку			валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы			с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
4. Условия рынка						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
4.1. Изменение цен во времени		06.11.2015 г.	Актуально на ноябрь 2015г.	Актуально на ноябрь 2015г.	Актуально на ноябрь 2015г.	Актуально на ноябрь 2015г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м/год			30 000	36 000	35 369	35 700
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м/ год		27 300	32 760	32 186	32 487
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		Средняя. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	Средняя. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	Средняя. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	Средняя. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей	Средняя. Расположение по оси МКАД, вблизи от основных транспортных магистралей
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	2817,4	1000	1000	1490	1500
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Класс и состояние отделки помещений		ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Телекоммуникации		Современные телекоммуникацион	Современные телекоммуникационные	Современные телекоммуникационные	Современные телекоммуникационные	Современные телекоммуникационные

Анализ соответствия фактически действующих арендных ставок рыночным условиям
Заказчиком представлен реестр договоров аренды, действующих на дату оценки:

без НДС

№ помещения	Площадь, м2	Арендатор	Ставка аренды, \$ м2/год без НДС	Ставка аренды, \$ всего в год без НДС	Ставка эксплуатации, \$ м2/год без НДС	Ставка эксплуатации, \$ всего в год без НДС	Индексация
2.7.	39,8	МТС	1,350	53,730	170	6,766	10%
2.1.	830,1	Уютерра	250	207,525	150	124,515	5%
2.2.	198,6	БУКВА	750	148,950	150	29,790	10%
2.9.	422,3	Gloria Jeans	370	156,251	150	63,345	10%
2.8.	42,1	Мегафон	1,530	64,413	170	7,157	10%
2.6.	85,9	Парикмахеры	800	68,720	170	14,603	10%
2.10.	296,4	Luhta	500	148,200	150	44,460	10%
2.5.	213	Kari	850	181,050	170	36,210	10%
2.7.	41,7	Милавица	1,000	41,700	170	7,089	10%
2.3.	41,7	Класс	900	37,530	170	7,089	10%
2.11.	80,9	Кашемир Монголии	750	60,675	170	13,753	10%
остров	6	Маникюр	1,700	10,200	170	1,020	
Итого:	2298,50			1,178,944		355,797	

Расчет средневзвешенной арендной ставки произведен в табл. 8.4.2.3.

Таблица 8.4.2.3

№ помеще-ния	Площадь, м2	Арендатор	Ставка аренды, \$ м2/год без НДС	Ставка аренды, \$ всего в год без НДС	Ставка эксплуатации, \$ м2/год без НДС	Ставка эксплуатации, \$ всего в год без НДС	Индексация
2.7.	39,8	МТС	1 350	53 730	170	6 766	10%
2.1.	830,1	Уютерра	250	207 525	150	124 515	5%
2.2.	198,6	БУКВА	750	148 950	150	29 790	10%
2.9.	422,3	Gloria Jeans	370	156 251	150	63 345	10%
2.8.	42,1	Мегафон	1 530	64 413	170	7 157	10%
2.6.	85,9	Парикмахеры	800	68 720	170	14 603	10%
2.10.	296,4	Luhta	500	148 200	150	44 460	10%
2.5.	213	Kari	850	181 050	170	36 210	10%
2.7.	41,7	Милавица	1 000	41 700	170	7 089	10%
2.3.	41,7	Класс	900	37 530	170	7 089	10%
2.11.	80,9	Кашемир Монголии	750	60 675	170	13 753	10%
остров	6	Маникюр	1 700	10 200	170	1 020	
Итого:	2298,50	средневзвешенная	896	1 178 944	178	355 797	

Таким образом, фактически действующая арендная ставка для крупноформатных помещений по представленным договорам аренды отличается от среднерыночной величины в пределах $\pm 10\%$, для менее форматных площадей превышает рыночную величину. В дальнейших расчетах для фактически сданных в аренду площадей будет принята контрактная арендная ставка, для вакантных площадей - среднерыночная величина.

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

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

где $K_{\text{нв}}$ - 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.

Величина коэффициента недоиспользования для торговых площадей, по которым отсутствуют договора аренды, принята равной 8,3% (см. раздел «Экономический износ»), для арендованных – 0%. При расчете коэффициента загрузки учитываются риски недополучения арендных платежей, однако практика арендных отношений показывает, что данный вид риска сводится к минимуму за счет так называемого «депозита» (сумма депозита равняется 1-2 месячной арендной плате и служит собственнику для покрытия различных рисков, в том числе и для покрытия риска неуплаты арендной платы). K_n может быть принят равным 0%

Прогноз операционных расходов и доходов

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.).

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю (в данном случае возмещается арендатором), налоги на имущество, расходы на страхование.

Налог на имущество принимается согласно Законодательству – 2,2% в год от балансовой стоимости.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д. Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину *операционных расходов* для аналогичных объектов, сведениями о которых располагает Оценщик в своей базе данных, а также следуя проведенному анализу рынка. Операционные расходы для данного расчета приняты в фактическом размере 178 \$/кв.м./год без учета НДС. (Пересчет в рубли производится по курсу ЦБ на дату оценки и составляет 9 288 руб./кв.м/год)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). *Расходы на замещение* принимаются в среднем размере амортизационных отчислений – 1% в год. База – первоначальная стоимость.

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости представлен в табл. 8.4.2.4

Таблица 8.4.2.4

Реконструированный отчет о доходах для оцениваемых площадей

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Фактически арендуемые площади	Незанятые площади
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	2 298,50	518,90
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	39 782	26 429
Потенциальный валовой доход	Руб./год	52 344 288	13 714 008
Коэффициент недоиспользования	%	0%	8,3%
Потери от недоиспользования	Руб./год	0	1 138 263
Коэффициент неплатежей	%	0%	0%
Потери от неплатежей	Руб./год	0	0

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Фактически арендуемые площади	Незанятые площади
Действительный валовой доход	Руб./год	52 344 288	12 575 745
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	9 288	9 288
Условно-переменные расходы	Руб./год	21 348 468	4 819 543
Налог на имущество (учтены в столбце 1)	Руб./год	6 619 196	0
Расходы на замещение (учтены в столбце 1)	Руб./год	906 855	0
Чистый операционный доход	Руб./год	23 469 769	7 756 202

8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации

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

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

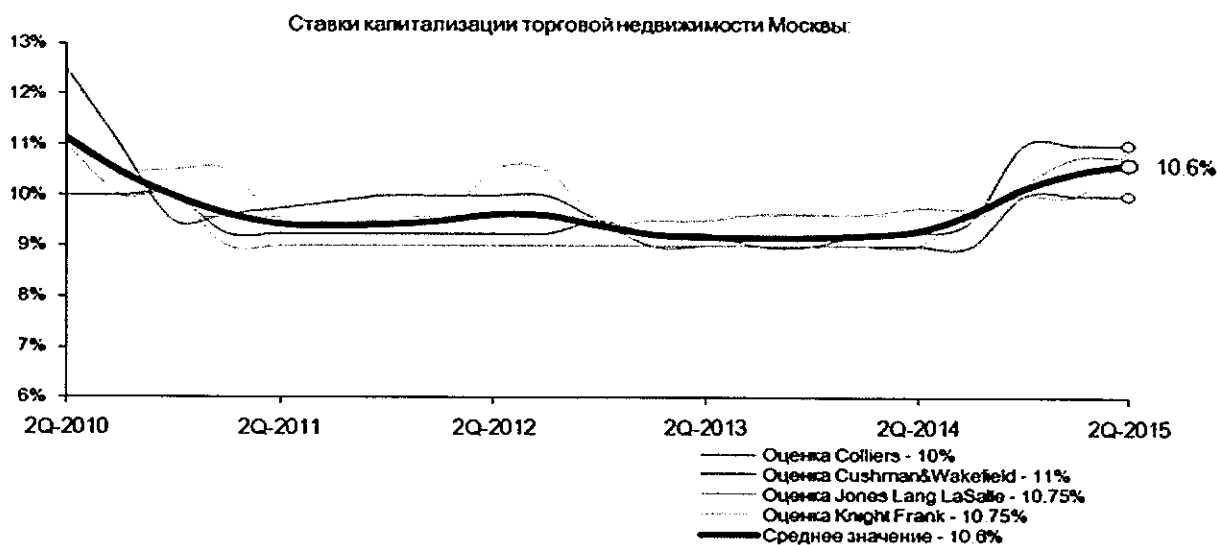
Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

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

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

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

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных в текущей экономической ситуации.



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf

С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной 12,5% (средний показатель по Москве + 200 б.п. областных показателей).

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$ и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.2.5:

Таблица 8.4.2.5

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

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Фактически арендуемые площади	Незанятые площади
Чистый операционный доход	Руб./год	23 469 769	7 756 202
Общий коэффициент капитализации	%	12,50%	12,50%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	187 758 152	62 049 616
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	221 554 619	73 218 547

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта оценки - нежилых помещений №№2,4,6,7, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 06 ноября 2015 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС, руб.
Нежилые помещения, общей площадью 2817,4 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж	294 773 166	249 807 768

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

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

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

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

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

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. В данном отчете затратный подход не применяется.

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

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

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

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

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

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

- ✓ «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);

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

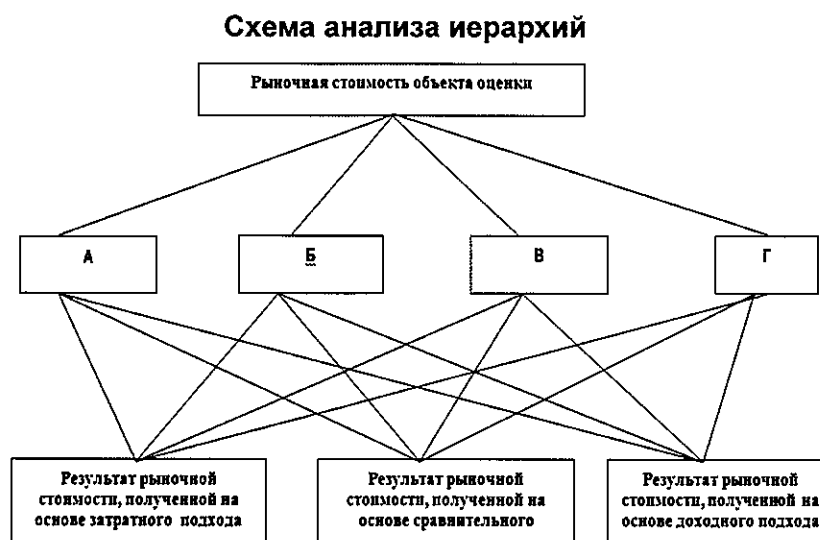


Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

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

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_i/W_1	...	W_N/W_1
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_j	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_1	...	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_N/W_1	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_N/W_1)))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1	
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) * (W_N/W_2) * ... * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	2		4	2,2134	0,4807
Б	1/2	1			1,1067	0,2403
В			1		0,5774	0,1254
Г	1/4			1	0,7071	0,1536
Сумма					5,058	1,00
Lmax==4.17			ИС= 0,06		ОС =6,67%	

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение весов каждого подхода

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

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

$$С = (СС \times k_c) + (ДС \times k_d) \text{ где}$$

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в табл. 9.1

Таблица 9.1

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

Подход к оценке	Рыночная стоимость Объекта*, руб.	Коэффициент весомости результата
Сравнительный	310 519 741	0,5
Доходный подход	294 773 166	0,5
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	302 646 454	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	256 480 046	

* С учетом прав на земельный участок

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта оценки - нежилых помещений №№2,4,6,7, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок, по состоянию на 06 ноября 2015 года с учетом округления составляет:

Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 2817,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, г.Химки, Химки-Центр, Ленинградское шоссе, владение 5, 2 этаж, с учетом прав на земельный участок			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	Не применялся	310 519 741	294 773 166

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%)*, руб.	302 646 454
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС*, руб.	256 480 046

* С учетом прав на земельный участок

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

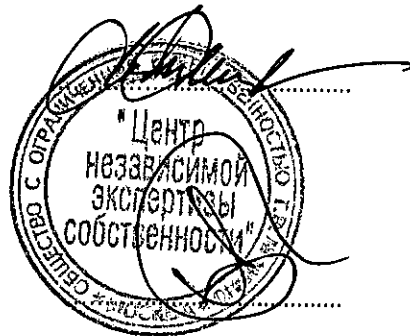
Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления:

Справедливая стоимость нежилых помещений №№2,4,6,7, общей площадью 2817,4 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:10:01:00914:001:0001, с учетом прав на земельный участок.	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	302 646 454
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	256 480 046

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

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



«21» декабря 2015 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

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

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

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



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в адрес
г. Краснодар, ул. Рашидлевская, 68.

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



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

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

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению
Плешкина Андрея Михайловича

о том, что Плешкин Андрей Михайлович
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № 00484

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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

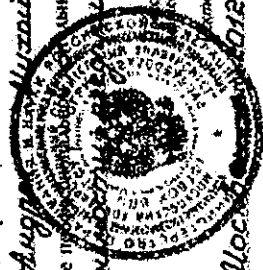
ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

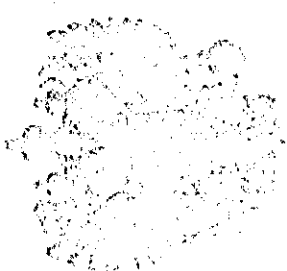
Настоящий диплом выдан Давыдкину
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 17 мая 2012 по 25 декабря 2012 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУЗДУ ВПО
Московский государственный университет
строительных технологий
 по специальности Экономика строительства
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Давыдкина
Андрея Михайловича
 на занятие профессиональной деятельности в сфере Экономика
строительства (бизнеса)



[Signature]
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись)
 Город Москва 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке





Диплом даёт право на занятие любого вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/12

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15**

«07» апреля 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями Договора на расчетный счет в срок по 28.04.2015 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Плешкин Андрей Михайлович
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
ОСАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Зам. начальника отдела – Зам. начальника отдела по продажам московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1586FB40R1646

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, 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. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
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..	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «21» апреля 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 0,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 24 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121047, г. Москва, Митинский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика: _____ Старостин/

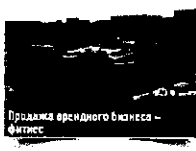


Дата выдачи Страхового полиса: 22 апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
МАТЕРИАЛА**



ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, Г. КОРОЛЕВ lot № 6934



ПЛОЩАДЬ 1376 м² ЦЕНА № 130 814 ЦЕНА ВСЕГО 180 000 000

Продается торговый центр в г. Королеве, ул. Пионерская, 30а. Объект расположен в новом микрорайоне и является единственным крупным магазином шаговой доступности. Пристройка к жилому дому. Этажность - 2 наземных (высота потолка 3,70 м) + 1 подземный (высота потолка 3,10 м). На 1-м этаже 3 входа, один из которых оборудован пандусом для маломобильных групп населения, в подвальный этаж предусмотрены 2 независимых входа. Зона погрузки-разгрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Арендаторы: 1-й этаж - универсам "Верный" (ДДА с конца 2013 года на 7 лет, индексация 7%). Подвал и 2-й этаж сдаем мелким арендаторам по краткосрочным договорам аренды. Ваганные площади: подвал - 67 кв.м, 2-й этаж - 290 кв.м. Земельный участок 1191 кв.м в собственности.

Object on map, Show objects nearby, How to get there? (Pyrogovskaya Lesnaya, Korolev, etc.)

Call or send request, Contact for exchange, Send request, Save, Print (PDF), Write by E-mail, Page statistics

CREDITING, CREDITS, ANKREDITIVNY, SBERBANK logo, 8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА, Cadastral map, Public cadastral map, Online queries, Information on objects, EGRU information, GKN information

Zdanie.info



Продается торговый центр в г. Королеве, ул. Пионерская, 30а. Объект расположен в новом микрорайоне и является единственным крупным магазином шаговой доступности. Пристройка к жилому дому. Этажность - 2 наземных (высота потолка 3,70 м) + 1 подземный (высота потолка 3,10 м). На 1-м этаже 3 входа, один из которых оборудован пандусом для маломобильных групп населения, в подвальный этаж предусмотрены 2 независимых входа. Зона погрузки-разгрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Арендаторы: 1-й этаж - универсам "Верный" (ДДА с конца 2013 года на 7 лет, индексация 7%). Подвал и 2-й этаж сдаем мелким арендаторам по краткосрочным договорам аренды. Ваганные площади: подвал - 67 кв.м, 2-й этаж - 290 кв.м. Земельный участок 1191 кв.м в собственности.

Object on map, Show objects nearby, How to get there? (Pyrogovskaya Lesnaya, Korolev, etc.)

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА, Cadastral map, Public cadastral map, Online queries, Information on objects, EGRU information, GKN information

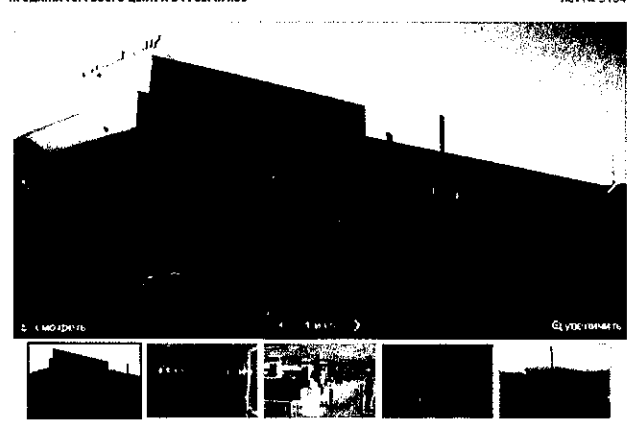
CONTACT INFORMATION, Call or send request, Company: НЕ УКАЗАНО, Status: Представитель собственника, Name: Евгений, Phone: +7 (903) 586-61-16

http://zdanie.info/2387/2477/object/6934

ТОП 5

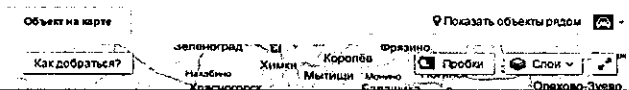
- Аренда офиса от 100 кв м
- Офисы в БЦ ВАРШАВКА Sky
- Офисы в БЦ Seven ONE
- Продажа арендного бизнеса - фитнес

zдание.info - Продажа магазинов - Торговые центры на продажу - Продажа торгового центра в г. Серпухов лот № 3154



площадь 4398 м² цена м² 160 000 \$ € цена всего 703 680 000 \$ €

Продается торговый центр в Московской области, г. Серпухов, Борисовское шоссе, 17. Действующий торговый центр площадью 4398 кв м в настоящий момент сдан в долгосрочную аренду управляющей компании. На территории имеются арендаторы, которым переданы малые площади в краткосрочную аренду. Возможна продажа ТЦ как готового арендного бизнеса.



Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ НА ПОКУПКУ И ПОД ЗАЛОГ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АККРЕДИТИВЫ ПРИ СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ДАнные РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

Справки on-line

Словачная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРП

Запрос на получение

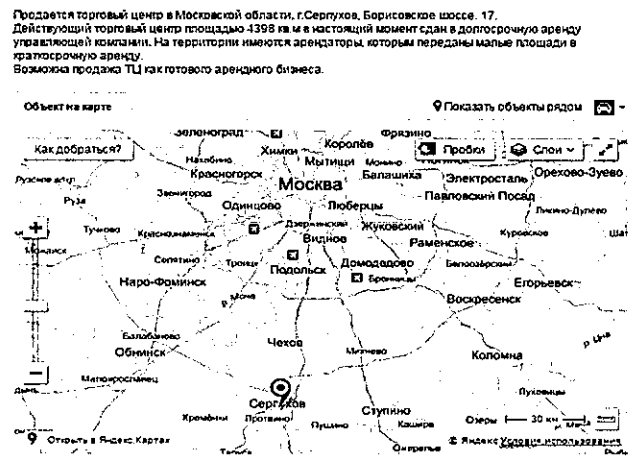
Офисы в БЦ Seven ONE

Продажа арендного бизнеса - фитнес

Продажа бизнеса в центре

площадь 4398 м² цена м² 160 000 \$ € цена всего 703 680 000 \$ €

Продается торговый центр в Московской области, г. Серпухов, Борисовское шоссе, 17. Действующий торговый центр площадью 4398 кв м в настоящий момент сдан в долгосрочную аренду управляющей компании. На территории имеются арендаторы, которым переданы малые площади в краткосрочную аренду. Возможна продажа ТЦ как готового арендного бизнеса.



СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ДАнные РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

Справки on-line

Словачная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРП

Запрос на получение сведений из ЕГРП

Сведения из ГРН

Запрос на получение

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: ООО «ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ УРАЛСИБ»

Статус: Собственник объекта

Ирина

+7 (826) 713-93-50, +7 (495) 785-12-12 (доб. 1469)

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

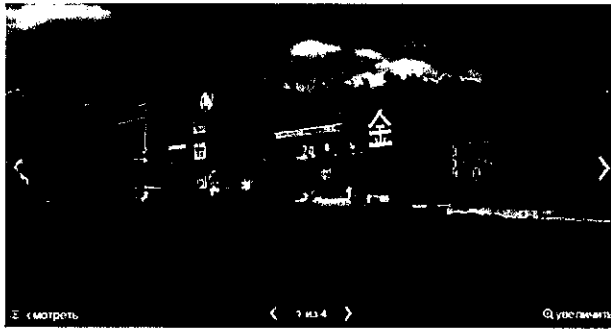
Переслать по E-mail

Статистика страницы

ОФИСНОГО ЦЕНТРА, Г. ХИМКИ

ПРОДАЖА ТЦ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ НАДСТРОЙКИ ОФИСНОГО ЦЕНТРА, Г. ХИМКИ

лот № 3965



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
3980 м ²	R 113 065	R 450 000 000

Продается торговый центр с возможностью надстройки офисного центра по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская.

Комплекс заполнен арендаторами на 97%. Комплекс имеет один подземный и три надземных этажа. Торговые залы имеют единое пространство, объединенное атриумом, открытой лестницей в атриум и лифтом. Для подъема товаров на второй и спуска на -1 этаж центра предусмотрены два грузовых лифта. Общая площадь ТЦ 3980 кв.м.

На цокольном этаже расположен склад супермаркета площадью 360 квадратных метра и магазин садовой техники и инструмента площадью 422 квадратных метра.

Первый этаж полностью занимает супермаркет торговой площадью 977 квадратных метра.

На втором этаже расположены кафе и ресторан общей площадью 656 квадратных метра и магазины зоотоваров и электротоваров 244 и 132 квадратных метров соответственно.

Общая площадь третьего этажа составляет 338 квадратных метров, которая выделена под размещение офисов.

Перекрытия, погртыя, колонны, лестничные марши – монолитный бетон. Наружные стены здания ступих участков выполнены из ГЗБ с утеплением и дальнейшей облицовкой металлическими панелями красного цвета. Витраж из однокамерного стеклопакета.

В проекте здания заложена техническая и технологическая возможность надстройки офисным центром с 4-го по 7-й этаж включительно.

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и поизволок, коммунальческой недвижимости

АКРЕДИТОВЫЕ
ПРО СЕРВИС С НЕЗАВИСИМОСТЬЮ

СБЕРБАНК
ВСЕМА РАЗОМ

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
Сбербанк России. Государственный финансовый банк России № 1441 от 04.04.2002 г.

ДАнные РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

Справки он-лайн
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРП
Запрос на получение сведений из ЕГРП

Сведения из ГКН
Запрос на получение

Zdanie.info
независимая экспертиза собственности

Общая площадь ТЦ 3980 кв.м.

На цокольном этаже расположен склад супермаркета площадью 360 квадратных метра и магазин садовой техники и инструмента площадью 422 квадратных метра.

Первый этаж полностью занимает супермаркет торговой площадью 977 квадратных метра.

На втором этаже расположены кафе и ресторан общей площадью 656 квадратных метра и магазины зоотоваров и электротоваров 244 и 132 квадратных метров соответственно.

Общая площадь третьего этажа составляет 338 квадратных метров, которая выделена под размещение офисов.

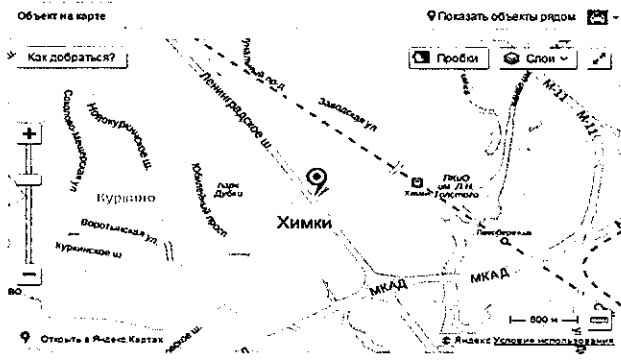
Перекрытия, погртыя, колонны, лестничные марши – монолитный бетон. Наружные стены здания ступих участков выполнены из ГЗБ с утеплением и дальнейшей облицовкой металлическими панелями красного цвета. Витраж из однокамерного стеклопакета.

В проекте здания заложена техническая и технологическая возможность надстройки офисным центром с 4-го по 7-й этаж включительно.

Справки он-лайн
Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРП
Запрос на получение сведений из ЕГРП

Сведения из ГКН
Запрос на получение



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить | Отправить запрос

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: Собственник объекта

Постаногов Денис Александрович

+7 (921) 938-45-38

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

Сделка - Поиск в Google x Снять торговую площадь x Аренда торговой площ... x Расписание электричек x

odintsovo.cian.ru/rent/commercial/9058384/

Сервисы Продажа грузовик... Яндекс

торговая площадь
Московская область, Одинцовский район, Одинцово, улица Говорова, 163 Показать на карте

250 000 руб. - 3 999 \$
 30 000 руб. (450 \$) за м в год комиссия 0%

Общая информация:
 Этаж: 2/2
 Площадь: 1000 м
 Здание: административное
 Тип договора: аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: есть мебель
 Телефонные линии: 1

Представитель: Rich Russian Brothers
 Просьба клиентам звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами

Лот 14247. Предлагается в аренду один из ТОП-10 самых ликвидных объектов 2-го квартала 2015 года. Очень гибкая аренда по цене собственника. Различные конфигурации площадей: торговля под брендами «кафе» - самый лучший торговый центр в Одинцово - стал яркой точкой на карте города, в которой соседят все маршуты, модные и модные, итерационные и уверенные в себе, словачи, всех тех, кто ценит комфорт, качественный сервис и собственную индивидуальность. Теперь нет необходимости тратить время на дорогу в столицу, чтобы получить удовольствие от хорошей кухни и расслабленной атмосферы ресторана или наслаждаться просмотром фильма в комфортабельном зале кинотеатра. Гости торгового центра идут итальянский ресторан She Bazza, современный 6-зальный кинотеатр «Киноплэнталла», скоро откроет свои двери модный клуб. Все 20 тысяч квадратных метров ТЦ «Ариэль» - это современные офисные здания, безупречного стиля и выдержанная в едином стиле. Пересудить или увидеть начеку! Кросс-позитив богатых зон: студия, гармонично вписанная в изысканную дизайнерскую и наполненная ощущением уюта. Звоните прямо сейчас и получите бесплатную консультацию!

Телефон: +7 499 647-46-73

Покупателя, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта 360° Панорама Похожие рядом

11:50 04.11.2015

<http://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/9058384/>

Сделка - Поиск в Google x Снять торговую площадь x Сдам торговую площадь x Аренда торговой площ... x Расписание электричек x

lobnya.cian.ru/rent/commercial/5616376/

Сервисы Продажа грузовик... Яндекс

торговая площадь
Московская область, Лобня, улица Ленина, 65 Показать на карте

300 000 руб. - 4 724 \$
 36 000 руб. (540 \$) за м в год комиссия 0%

Общая информация:
 Этаж: 1/2
 Площадь: 1000 м, можно частями от 500 м
 Здание: административное
 Тип договора: аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет мебели

Представитель: ГК МОРФОН

Предлагается площадь в новом ТЦ. Возможно использовать для: детских товаров, кондитерских, сувенирный, аптека, салон красоты и т.д. Микрорайон расположен в центре города Лобня в окружении социальной инфраструктуры и спортивных сооружений. В непосредственной близости расположены автобусные остановки. На улице ул.Ленина. В составе микрорайона входит 30 магазинов, большинство из которых уже построены и заселены. Предполагается, что численность населения составит 15 000 чел. Сейчас на территории микрорайона идет активное развитие торговли, развлекательной и бытовой инфраструктуры. Торгово-развлекательный центр «Антошка» расположен в спальной части жилого дома на центральной улице города Лобня.

Телефон: +7 495 357-02-49

Покупателя, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта 360° Панорама Похожие рядом

11:50 04.11.2015

<http://lobnya.cian.ru/rent/commercial/5616376/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

01 июля 2008 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

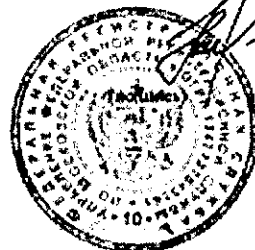
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июня 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/014/2008-405

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

Регистратор

Нистратова Т. М.

мп.



50 НВ 481250

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

Регистратор

Нистратова Т. М.

МП



Извлечение действительно 60 дней

Инвентарный №	90-7494/Б
Условный	
Кадастровый	

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

**Извлечение из технического паспорта на
Нежилой объект**

Адрес

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

Паспорт составлен для залога
по состоянию на 04.07.2003

Сведения о собственниках (физических лицах)

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

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

Сведения о собственниках (юридических лицах)

№ № п/п	Полное наименование юридического лица	Реквизиты юридического лица № ЕГЮРЛ, ИНН	Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности
1	Общество с ограниченной ответственностью 'Русские торговые сети'		S=12326,5кв.м	Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта. Распоряжение Главы Химкинского района №1407-р от 17.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 24.06.2004г. №50-01/10-22/2003-87.1
2	Общество с ограниченной ответственностью 'Шарм'		S=403,2кв.м	Инвестиционный контракт №8-ИК от 23.10.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-75.1
3	Общество с ограниченной ответственностью 'Инвест'		S=463,8кв.м	Инвестиционный контракт №7а-ИК от 22.08.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-67.1
4	Общество с ограниченной ответственностью 'С.К.П.'		S=2388,2	Инвестиционный контракт №2-ИК от 30.04.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-80.1
5	Закрытое акционерное общество 'Ольга- Альтернатива'		S=2963,5кв.м	Инвестиционный контракт №4-ИК от 30.04.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-70.1
6	Общество с ограниченной ответственностью 'Кеттон'		S=2958,8кв.м	Инвестиционный контракт №3-ИК от 30.04.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-114.1
7	Общество с ограниченной ответственностью 'Форекс-Плюс'		S=116,6кв.м	Инвестиционный контракт №5-ИК от 20.06.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-84.1
8	Закрытое акционерное общество Торговый дом 'Минск'		S=924,7кв.м	Инвестиционный контракт №6-ИК от 08.09.2003г. Инвестиционный контракт №6-ИК от 21.10.2003г. Инвестиционный контракт №10-ИК от 24.10.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-73.1
9	Общество с ограниченной ответственностью 'Форекс-Плюс'		S=1272,6кв.м	Инвестиционный контракт №5-ИК от 20.06.2003г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 26.11.2003г. №50-01/10-22/2003-81.1
10	Общество с ограниченной ответственностью 'ИнТурУфеса'	ИНН: 7708116703	S=1425,6кв.м	Договор купли-продажи недвижимости №1 от 05.03.2004г. Свидетельство о гос. регистрации от 29.03.2004г. №50-01/10-08/2004-129
11	Общество с ограниченной ответственностью 'ПЕРЕКРЕСТОК-2000'	ИНН: 7707265357	S=6142,5кв.м	Инвестиционный контракт №1-ИК от 28.03.2002г. Акт от 18.11.2003г. Свидетельство о гос. регистрации от 24.02.2004г. №50-01/10-02/2004-31
12	Общество с ограниченной ответственностью 'ВЕТЭРРА'	ИНН: 7714170402	S=969,1кв.м	Договор купли-продажи недвижимости №2 от 27.05.2004г. Свидетельство о гос. регистрации от 24.06.2004 г. №50-01/10-15/2004-118

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

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

Краткая характеристика строений и сооружений:

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

Действительная стоимость строений и сооружений по состоянию на 04.07.2003

2 822 278.00

Два миллиона восемьсот двадцать две тысячи двести семьдесят восемь руб. 00 коп.

Балансовая стоимость $S=2817.4m^2$ составляет 906855.00 руб.

Литера	Наименование служебного строения	Застроенная площадь, кв.м	Литер	Наименование	Площадь (кв.м)	
					Общая	Основная
Б	Основное строение	35 172.5			35 172.5	25 805.3
					35 172.5	25 805.3

Комментарий:

Исключено из действительной инвентаризационной стоимости и суммарной площади по причинам				
Литера	Наименование объек- та строения, сооружения на участке	Площадь (кв.м)		Инвентаризационная действительная стоимость для (физ.лиц). Балансовая стоимость (для юр. лиц). руб.
		Общая		
Возведено, реконструировано, переоборудовано без разрешения				
<i>Итого по строениям возведенным, реконструированным без разрешения</i>				

Действительная стоимость строений и сооружений по состоянию на

Перепланировано без разрешения

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

Приложения

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

Сведения о наличии или отсутствии запрещений или арестов:

Сведения о наличии арестов и запрещений отсутствуют.

Дата составления

29.09.2004

Исполнитель

Директор



Кормушина В.Е.

КОПИЯ

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" декабря 2000 г.

Арендодатель Администрация Химкинского района Московской области
(наименование местной администрации, ее местонахождение, адрес)
Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15

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

и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью
(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)
«РУССКИЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ» г. Москва, ул. Нагорная, д. 15, корп. 8

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

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Приведенное описание цели использования является окончательным.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 49 лет.

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 2.1. Обременения и ограничения земельного участка:
- земельный участок не обременен правами других лиц;
- ограничения в использовании земельного участка определяются проектом.
- 2.2. На период строительства (2 года) ставка арендной платы устанавливается с коэффициентом 1.
- 2.3. В случае принятия нормативных актов, устанавливающих порядок передачи в собственность юридическим лицам земельных участков под сельскохозяйственные цели, Арендатор приобретает преимущественное право выкупа арендуемого по настоящему Договору земельного участка в собственность.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

- 2 -

3.3. Льготы по арендной плате, предоставляемые Арендатору:

льгот нет

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

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

- 3 -

- 1) использования земель не по целевому назначению;
- 2) использования земельного участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшению экологической обстановки;

5.2. Арендодатель обязан:

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

8. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

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

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

Настоящий Договор составлен на 4 листах в четырех экземплярах.

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

- 4 -

Приложение (неотъемлемая часть Договора):

1. План земельного участка, предоставляемого в аренду.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Юридический адрес: 141400, Московская область, г.Химки, ул. Московская, 15.Расчетный счет №: 4020481014040010001 в МОБ СБ РФ Химкинское ОСБ № 7825 г. Москва,
к/сч. № 30101810900000000323, БИК 044652323, ИНН 5047018690телефон: 572-68-36, 572-72-74 телефакс: 573-93-10

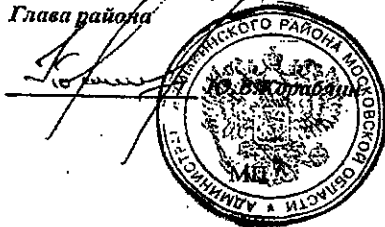
АРЕНДАТОР:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Глава района

За Арендодателя:



За Арендатора:

Генеральный директор ООО «РУССКИЕ
ТОРГОВЫЕ СЕТИ»

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

" 26 " декабря 2000 год

Руководитель Комитета:

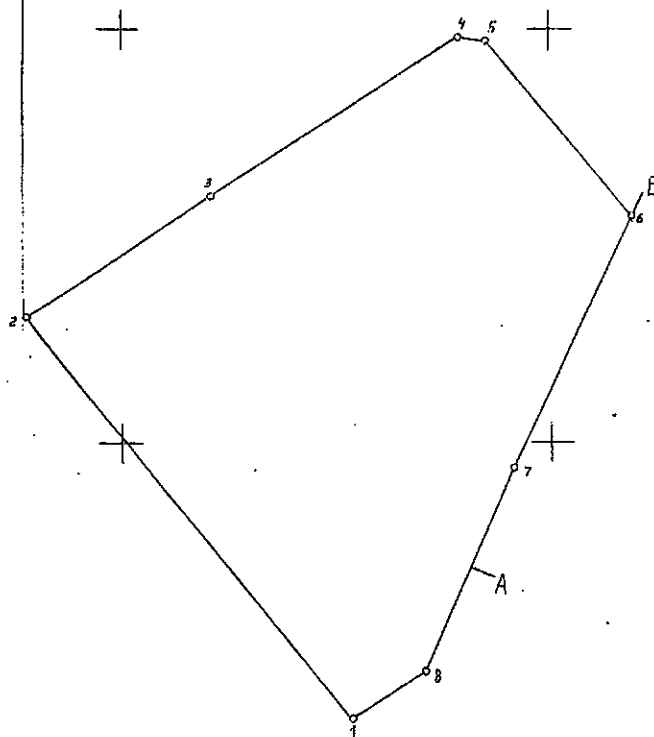
М.Т. Дунюшина

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

П Л А Н

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

Общая площадь участка 4,8 га



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

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ

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

МАСШТАБ 1 : 2000

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и
землеустройству Химкинского района

[Handwritten signature]
[Official circular stamp of the Administration of the City of Khimki]