



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №Н-407061/1-133

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

г. Москва 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
6.2. Юридическое описание объектов	10
6.3. Экономическое описание объектов оценки	11
6.4. Строительно-техническое описание объектов.....	11
6.4.1. <i>Общее описание объектов оценки.....</i>	11
6.4.2. <i>Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....</i>	13
6.5. Анализ местоположения объектов оценки.....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА	29
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	29
7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости.....	31
7.3. Обзор рынка региональной торговой недвижимости	42
7.3.1. <i>Классификация торговой недвижимости.....</i>	42
7.3.2. <i>Основные тенденции рынка торговой недвижимости России.....</i>	44
7.3.3. <i>Основные показатели рынка торговой недвижимости Новосибирска.....</i>	48
7.3.4. <i>Анализ рынка земельных участков под коммерческое строительство.....</i>	53
7.3.5. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты.....</i>	65
7.4. Оценка ликвидности.....	68
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	72
8.1. Этапы проведения оценки	72
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	72
8.2.1. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	74
8.2.2. <i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....</i>	75
8.3. Подходы к оценке.....	76
8.3.1. <i>Затратный подход.....</i>	76
8.3.2. <i>Сравнительный подход.....</i>	76
8.3.3. <i>Доходный подход.....</i>	77
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	78
8.4.1. <i>Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода.....</i>	78
8.4.2. <i>Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.....</i>	101
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	116
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	122
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	124
1. Нормативные документы.....	124
2. Справочная литература.....	124
3. Методическая литература	124
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	125
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	126
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	134
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	143
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	143



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:	Задание на оценку № 133 от 03 мая 2018г. к Договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк – Коммерческая недвижимость»		
Объекты оценки:	<ol style="list-style-type: none">здание общей площадью 22 293,2 кв.м. - Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1.земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:86 – установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1		
Балансовая стоимость объектов оценки при наличии	н/д		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Итого объекты недвижимости, с учетом НДС (18%):		
Затратный подход, руб.	Не применялся		
Сравнительный подход, руб.	763 668 117		
Доходный подход, руб.	851 207 104		
Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки, руб., в т.ч.:	стоимость объекта, с НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%), руб.	стоимость объекта, без НДС, руб.
	801 747 576	119 336 128	682 411 448
здание общей площадью 22 293,2 кв.м. - Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1.	782 314 614	119 336 128	662 978 486

<p>земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:86 – установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1</p>	14 680 335	0	14 680 335
<p>земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1</p>	2 492 489	0	2 492 489
<p>земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1</p>	2 260 138	0	2 260 138
<p>Используемые стандарты оценки:</p>	<p>Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции); Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н). Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО); Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».</p>		

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ol style="list-style-type: none">1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.
---	---

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

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

Плешкин А.М.



«15» июня 2018 г

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. здание общей площадью 22 293,2 кв.м. - Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1. 2. земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:86 – установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1 3. земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1 4. земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м. кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид (определяемой) стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	15 июня 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Выписка из ЕГРН на здание №54-0-1-121/4601/2017-8187 от 16.05.2017 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8190 от 16.05.2017 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 3540,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8188 от 16.05.2017 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 3210,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8192 от 16.05.2017 г.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Техническое описание земельно-имущественного комплекса
Права, учитываемые при оценке объектов, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Ограничения (обременения): доверительное управление (объекты 1,2), аренда (объект 1);</p>

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> – 22.07.2002 г.; <u>Место нахождения</u> – 123317, г. Москва, Пресненская набережная., д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт:</u> серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Адрес регистрации:</u> 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05; <u>Электронная почта:</u> ACE@ciep.ru; <u>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 29.10.2014г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-084498/17, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 25 декабря 2017 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности 6 лет (с 2012 г.)</u> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г. <u>ИНН:</u> 7702019460 <u>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Страховой полис (Страховое акционерное общество «ВСК»): № 170D0B40R0038, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2019. Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей. Дата выдачи: 26.12.2017 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p><u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u></p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан/сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
12. Рыночная стоимость для нежилого здания определяется в текущем техническом состоянии.
13. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, присутствует обременение в виде аренды. Для соблюдения принципа достоверности оценки (ФСО) Оценщик при расчетах использовал рыночные данные ставки аренды, операционных расходов, а также принимал типичные условия недозагрузки для объектов торгового (свободного) назначения, соответствующих классу объекта оценки.
14. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
16. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.1.

№ n/n	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
<i>Юридическая документация</i>	
1	Выписка из ЕГРН на здание №54-0-1-121/4601/2017-8187 от 16.05.2017 г.
2	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8190 от 16.05.2017 г.
3	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 3540,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8188 от 16.05.2017 г.
4	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 3210,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8192 от 16.05.2017 г.
<i>Техническая документация</i>	
5	Не предоставлена
<i>Бухгалтерская и иная документация</i>	
6	Реестр арендаторов
7	Сведения о балансовой стоимости

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

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

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

6.1.1. Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемых объектов.

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

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

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

6.1.1. Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

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

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Таблица 6.2.

Объект оценки	Здание нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.
Адрес объекта оценки	г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник здания	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН на здание №54-0-1-121/4601/2017-8187 от 16.05.2017 г.
Текущее использование	Торговый центр
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, Аренда
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	Установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник земельного участка	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8190 от 16.05.2017 г.
Площадь земельного участка	20 850,0 кв.м.
Кадастровый номер	54:35:032600:86
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 3540,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8188 от 16.05.2017 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:85
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Общая долевая собственность
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 3210,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8192 от 16.05.2017 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:87
Сервитуты (для всех оцениваемых земельных участков)	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

В данном случае сведения о балансовой стоимости Заказчиком не представлены.

Вывод: Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемых объектов. Данный фактор не оказывает влияние на результат рыночной стоимости.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Общее описание объектов оценки

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

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



Фото 1. Лицевой фасад здания



Фото 2. Тыльный фасад здания

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

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

Общие сведения

Назначение	Торговое
Год постройки	2006
Год последнего капитального ремонта	2013
Количество этажей	2+цоколь
Общая площадь здания	22 293,2
Мощность электроснабжения, кВт	2 200
Качество отделки помещений	простое
Состояние отделки помещений	Качественная по стандартам ТЦ
Обеспеченность коммунальными услугами	Центральное отопление от городских сетей. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение.
Вентиляция	Приточная вентиляция
Система охранно-пожарной сигнализации	Автоматизированная система охранно-пожарной сигнализации
Телекоммуникации	Здание оборудовано системой телефонизации.
Техническое состояние здания	Отличное (проведена новая реконструкция)

Фотографии объекта оценки

Фото 3-4. Общий вид внутренних помещений ТЦ. Помещения 1-го этажа

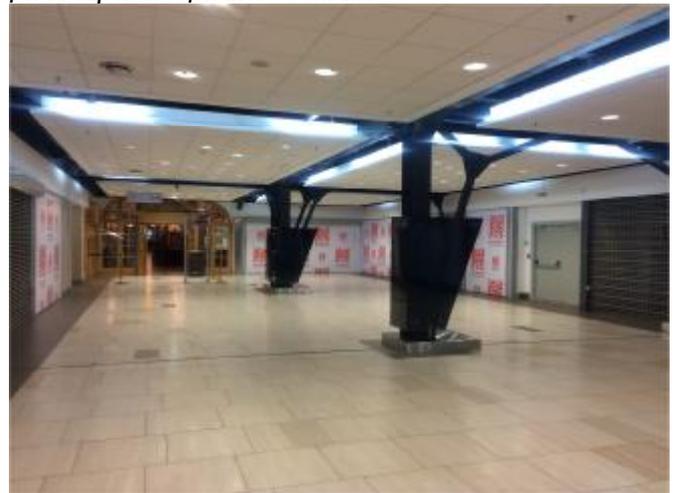
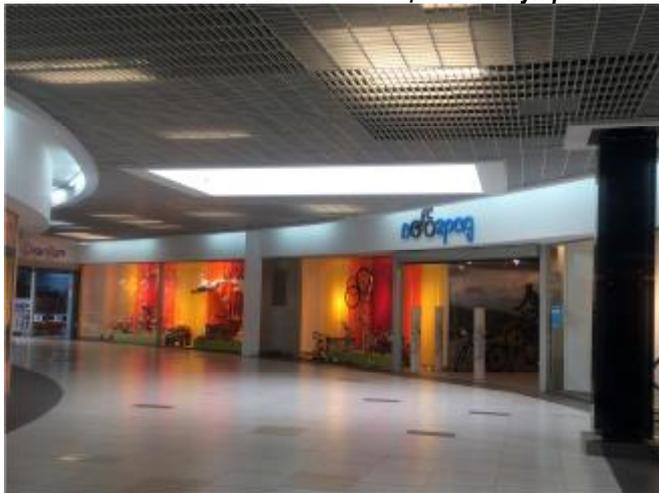


Фото 5. Общий вид внутренних помещений ТЦ. Помещения 2-го этажа и цокольного этажа

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в

поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017).

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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 2017*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ

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

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

§ Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.

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

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

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

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

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

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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

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

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

где

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

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

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

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

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.

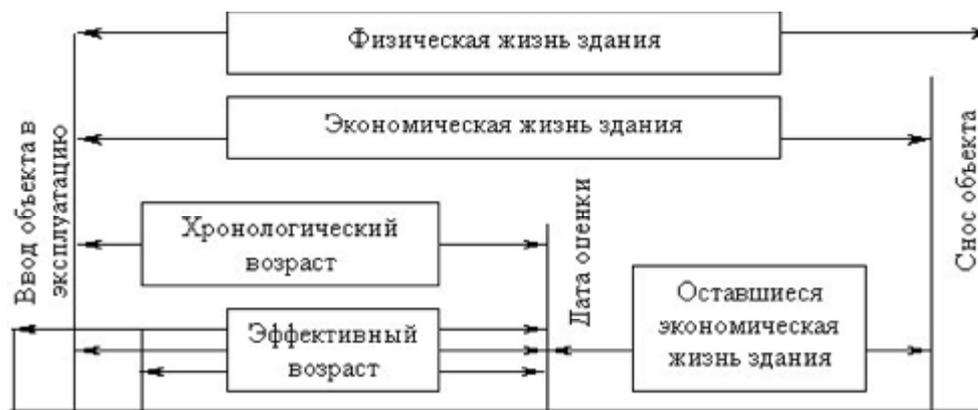


Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

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

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

Экспертный метод.

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

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

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

Метод разбивки.

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

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);

- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

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

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

Обоснование выбора метода

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

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

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

Год ввода в эксплуатацию здания – 2013 г. Хронологический возраст здания – 6 лет (дата начала реконструкции – ориентировочно 2012г.) В соответствии с Техническим паспортом, представленным Заказчиком, оцениваемое здание относится к III группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

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

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2018 - 2012)}{125} \times 100 = 5\% .$$

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

*Нормативный износ на дату оценки составляет 4,8%, что в соответствии с ниже приведенной шкалой должно классифицироваться как «отличное». Оценщик принял решение классифицировать техническое состояние как «очень хорошее», т.к. объект является не абсолютно новым строительством, а дважды реконструированным зданием 2006 г.н.: ТЦ «АЛПИ-Сити» 2006 г.н., , затем ТЦ «Мозаика» 2009 г.реконструкции, с 2013 г. - ТЦ «Малинка».

ТЦ «АЛПИ-Сити» площадью 23 тыс. кв. м по ул. Дуси Ковальчук был построен в 2006 году.

<http://www.epigraph.info/40-lenta-novostej/762-na-meste-alpi-otkroetsya-hozjyastvennyj-tts-mozaika>

09.07.2009

Торговый центр (ТЦ) в Новосибирске, ранее «АЛПИ-Сити», откроется в августе-сентябре этого года под названием «Мозаика».

<https://www.kommersant.ru/doc/1200728>

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

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

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

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



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

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

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

По мнению Оценщика, критерием для определения величины внешнего устаревания объектов торгово-развлекательного назначения может являться уровень недогрузки площадей. Основываясь на данном принципе, была рассчитана величина внешнего устаревания оцениваемого объекта.

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

Расчет поправки на недогрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для торговых помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 3 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недогрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недогрузки, %;

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

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

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

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

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

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

Таблица 6.6.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание ТЦ 2013 года реконструкции	5%	0%	21%	25%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

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

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

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

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

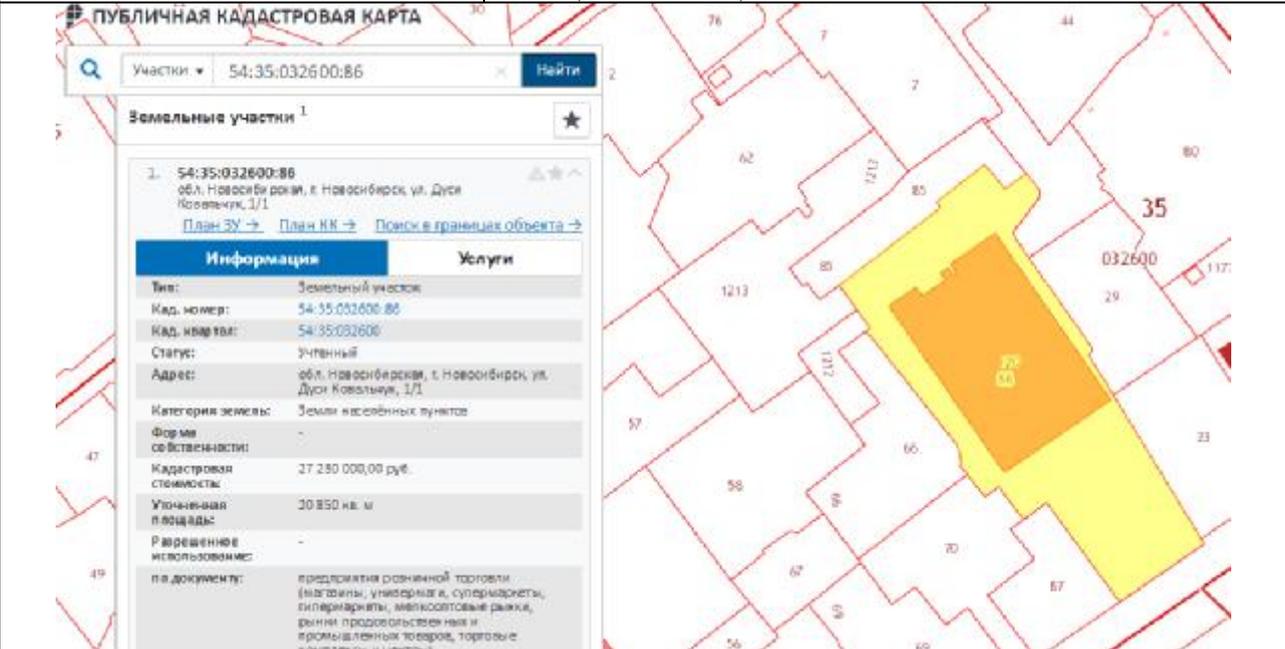
Представленные земли относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

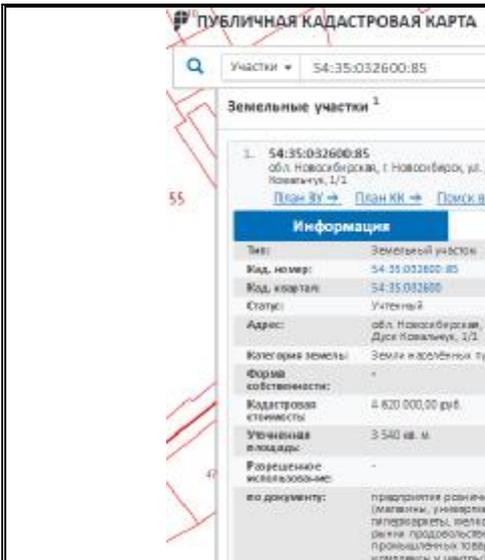
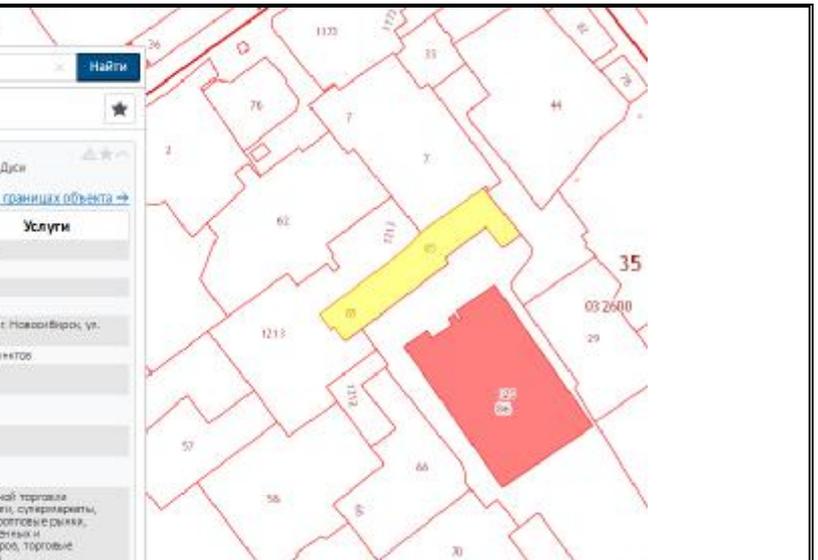
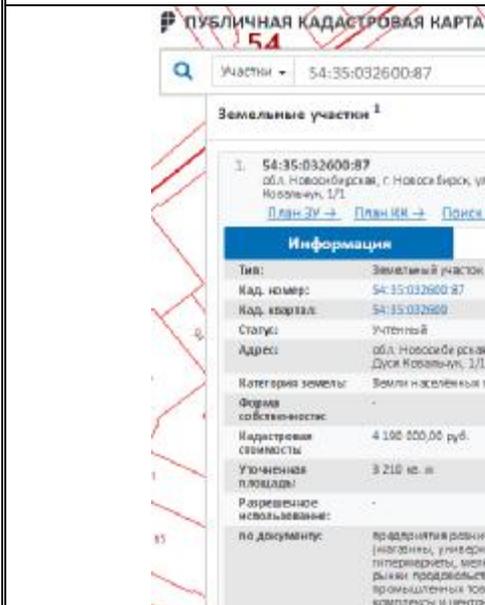
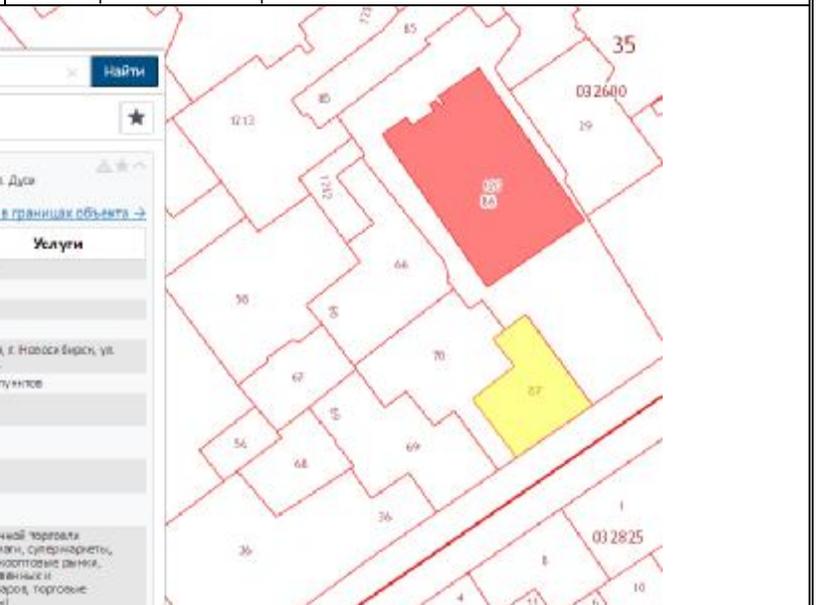
Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается Федеральными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

Описание земельных участков

Таблица 6.7

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м.
Адрес	Установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Кадастровый номер	54:35:032600:86
Площадь	20 850,0 кв.м.
Форма собственности	Общая долевая
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Правоустанавливающие документы на земельный участок	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8190 от 16.05.2017 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Сервитуты (для всех оцениваемых участков)	Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка.
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки
	
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Форма собственности	Общая долевая
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8188 от 16.05.2017 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:85
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки

	
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 210,0 кв. м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Форма собственности	Общая долевая
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м №54-0-1-121/4601/2017-8192 от 16.05.2017 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:87
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки
	

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

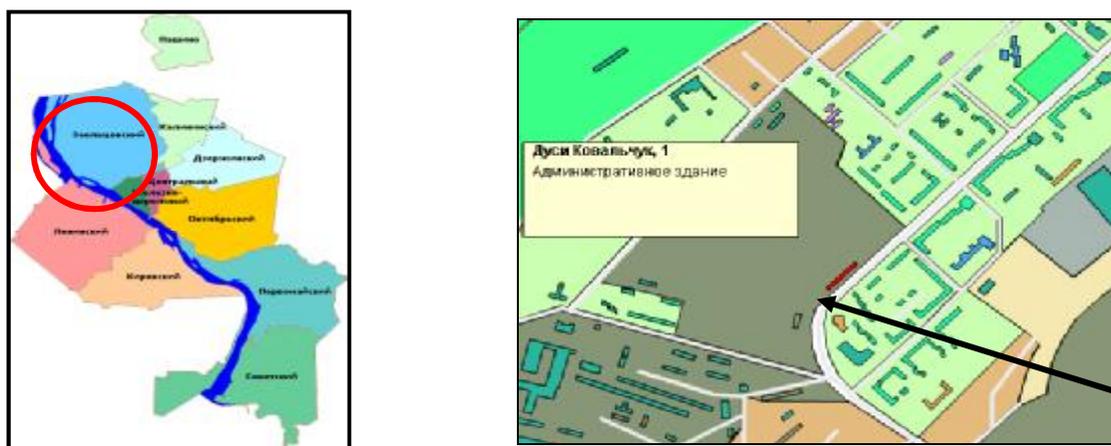


Рис.6.3. Местоположение объектов оценки

г. Новосибирск

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

Основан в 1893 году, статус города получил в 1903 году. Численность населения — 1 612 833 чел. (2018). Город расположен рядом с водохранилищем, образованным плотиной Новосибирской ГЭС.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заельцовский район

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

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



Рис. 6.4. Основные характеристики и местоположение Заельцовского района

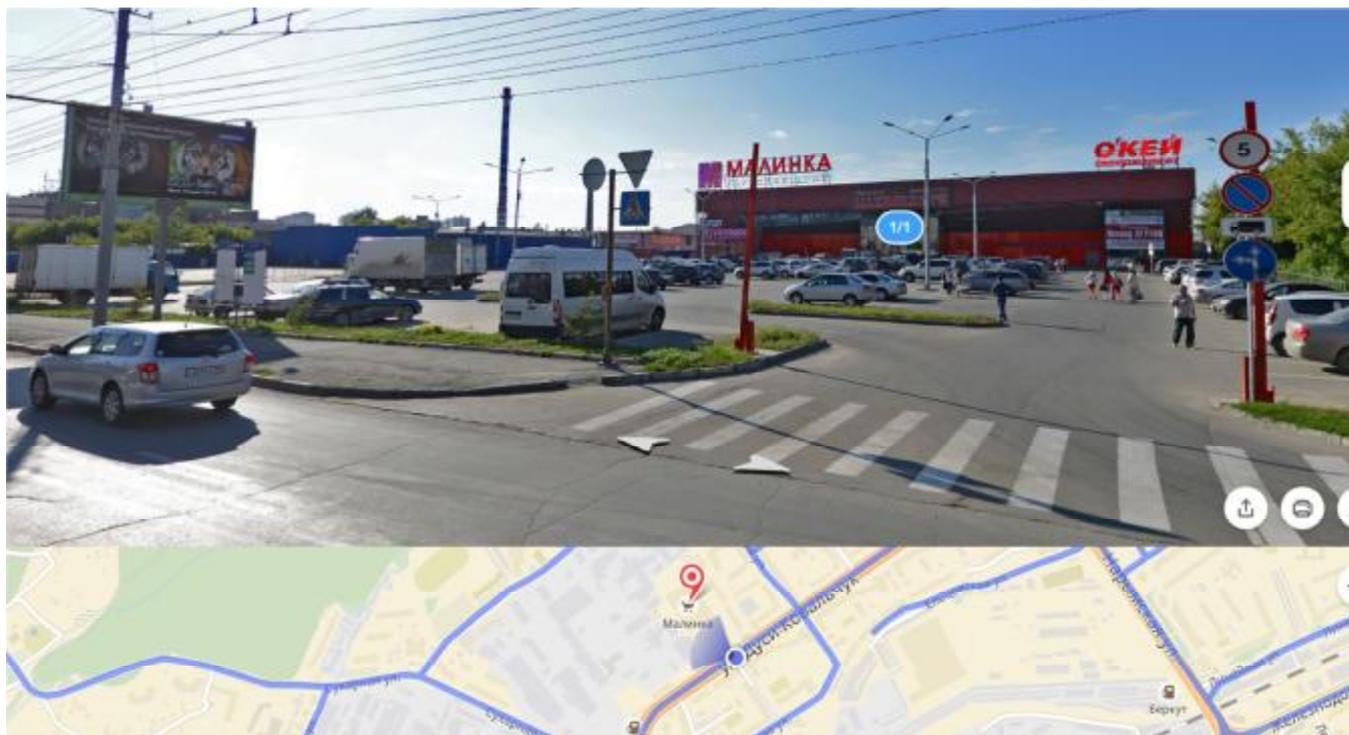


Рис. 6.5. Видовые характеристики здания (фото из интернет-ресурсов)

Местоположение объектов

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

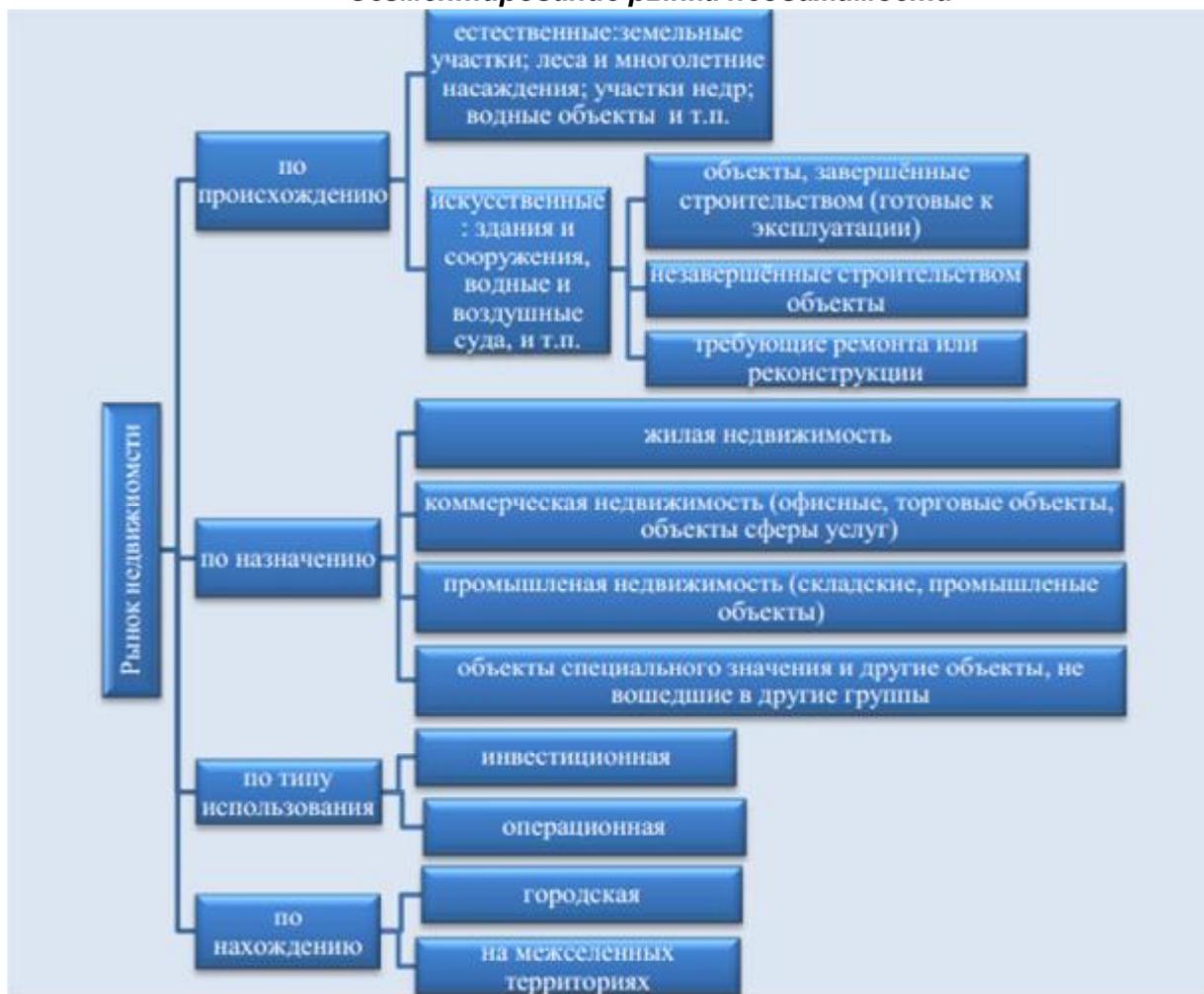
Вывод: Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их достаточной инвестиционной привлекательности, при условии использования в качестве объекта торгового назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

7.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости

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

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности. Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении). Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в

июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

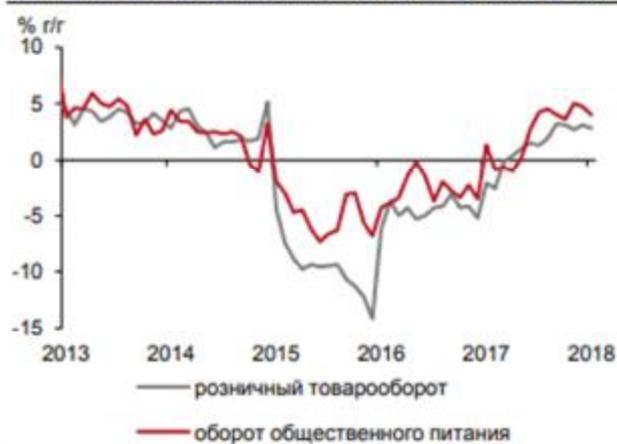
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых. Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: средненежная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года.

В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы. На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, средненежная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2кв18.

Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре). Автомобильный рынок продолжает уверенно расти. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в январе и феврале составили 148,1 и 150,8 тыс. штук соответственно (в декабре было продано 141,7 тыс. шт. SA). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 31,3 % г/г в январе и 24,7 % г/г в феврале (по сравнению с 14,0 % г/г в декабре и 15,4 % г/г в 4кв17), что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. Рост автомобильного рынка поддерживается расширением портфеля автокредитов (+14,9 % в целом за 2017 год). Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17). Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Кроме того, четвертый месяц подряд индекс превышает пороговый уровень 100, который указывает на преобладание позитивных настроений среди потребителей. При этом уверенную восходящую динамику демонстрируют как ожидания респондентов, так и их оценки текущей ситуации, в том числе изменений личного материального положения. Указанные тенденции подтверждают данные о продолжающемся восстановлении потребительского спроса на фоне роста заработной платы и ускорения роста розничного кредитования.

Рис. 7. Розничный товарооборот продолжил рост темпами, сопоставимыми с концом прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Показатели потребительской уверенности достигли максимальных уровней



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

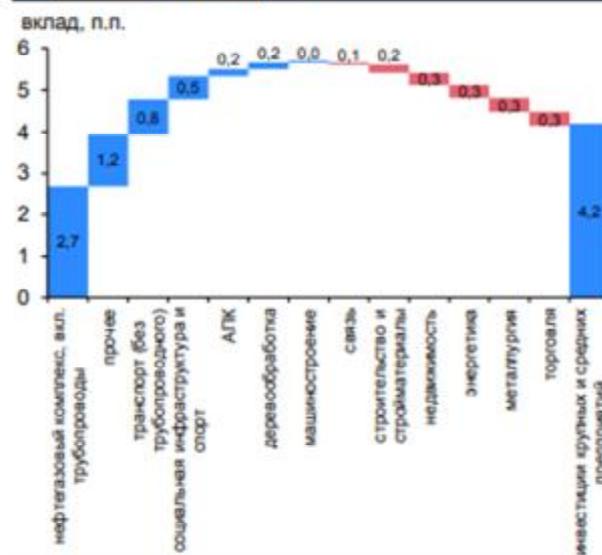
Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике. В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом. Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых) и сооружения и еще треть – в машины и оборудование. При этом последняя группа демонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год), что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года. Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

Рис. 9. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году превысил ожидания



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост инвестиций крупных и средних предприятий обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику. Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья продолжает расти высокими темпами (23,3 % г/г в январе после 29,1 % г/г в декабре, 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе ускорился до 17,1 % г/г после 9,2 % г/г в декабре и 8,8 % г/г в 4кв17. В последние два месяца в положительную область вышли годовые темпы роста в строительстве (0,2 % г/г в январе после 1,3 % г/г в декабре). Восстановление строительного сектора оказывает поддержку производству стройматериалов.

Министерство экономического развития Российской Федерации



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	январь.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	1,2	3,0	3,1	2,7	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			0,2	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	0,5	2,9	3,4	2,2	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2			0,2	-0,2					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	1,9	3,1	2,8	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	0,2	0,5	0,9	-0,4	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			0,9	-0,3					

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



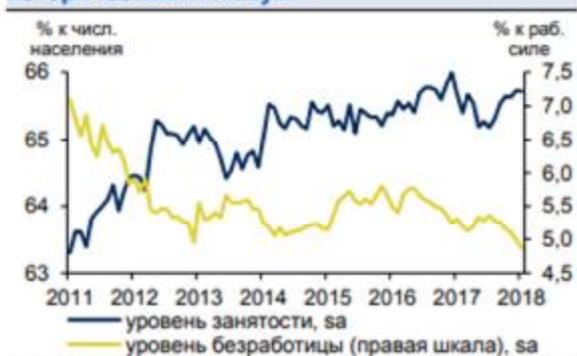
Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,4	6,4				2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)			0,5				-1,0	3,2	0,3	
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2		0,0	0,4	0,3	-0,6	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,9	4,4	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-4,2		2,8	0,8	2,8	0,8	1,1	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года		32,7	42,5	41,9	21,3	66,4	36,1	40,9	8,2	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)			13,1	14,1	-11,8	7,6	2,0	12,4	9,9	
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

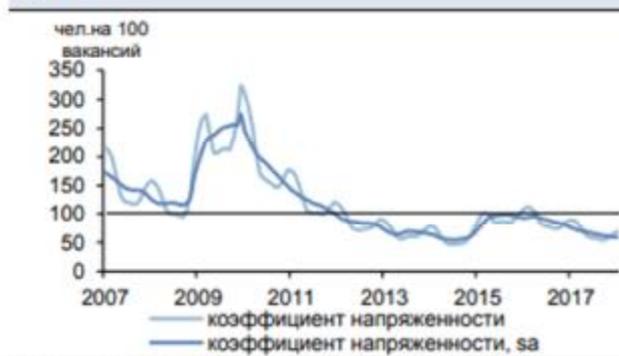
В январе 2018 года уровень безработицы с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума. На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы. Усиление дефицита на рынке труда подтверждается и данными служб занятости. Коэффициент напряженности — отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках — в январе 2018 г. продолжил снижение к минимальным за весь период наблюдения значениям, зафиксированным летом 2014 года (данные с устранением сезонности).

Рис. 13. В январе уровень безработицы (с устранением сезонности) обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Коэффициент напряженности подтверждает усиление демографических ограничений на рынке труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г — это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря.

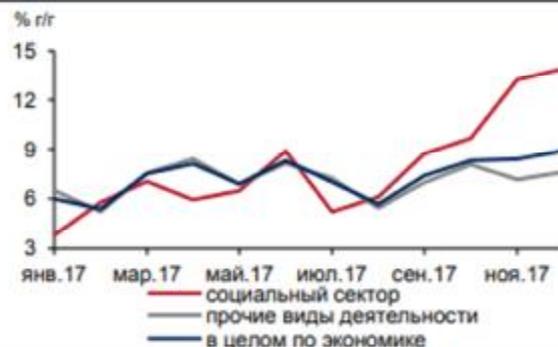
Одним из значимых факторов роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе, которая в ноябре и декабре демонстрировала темпы роста, превышающие 13 % г/г в номинальном выражении (прирост в прочих видах деятельности составил 7,6 % г/г в декабре и 7,2 % г/г в ноябре).

Рис. 15. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 16. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 4. Показатели рынка труда

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	3,5	5,9	6,2	5,8	3,1	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0			0,9	0,8					
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,5	7,3	8,6	8,9	8,4	6,6	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9			1,0	0,9					
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,0/0,0 ⁴	-1,7	-1,1	-1,4	-0,1	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6			0,0	0,3					
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-7,4/-0,2 ⁴	-1,1	-1,3	-2,0	0,2	-1,6	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6	-1,0	-0,9	-0,3	-0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,3	-	-	76,3	76,2	-	-	-	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,6	-	-	72,5	72,3	-	-	-	-	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	3,7	-	-	3,8	3,9	-	-	-	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,7	-	-	65,7	65,6	-	-	-	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе /SA	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,1/5,1	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов – 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее). В помесечном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе. В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения. Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA). По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 5. Индикаторы инфляции

	фев.18	январ.18	дек.17	ноя.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,2	2,5	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,0	0,2	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,7	1,1	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,6	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,0	0,1	-0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,8	2,7	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3	0,3	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,9	4,4	4,3	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,3	0,4	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,9	2,1	2,3	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 17. Монетарная инфляция остается пониженной

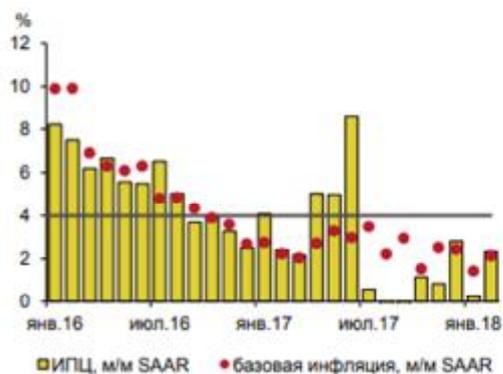
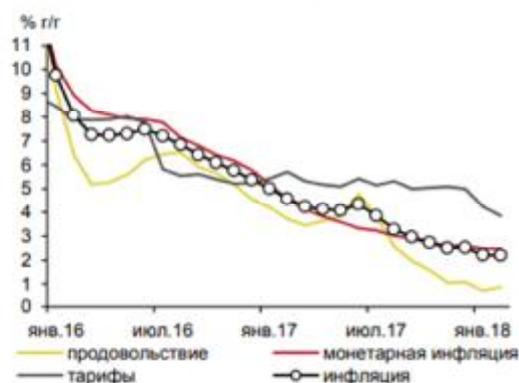


Рис. 18. Продовольственная инфляция стабилизировалась на низких уровнях

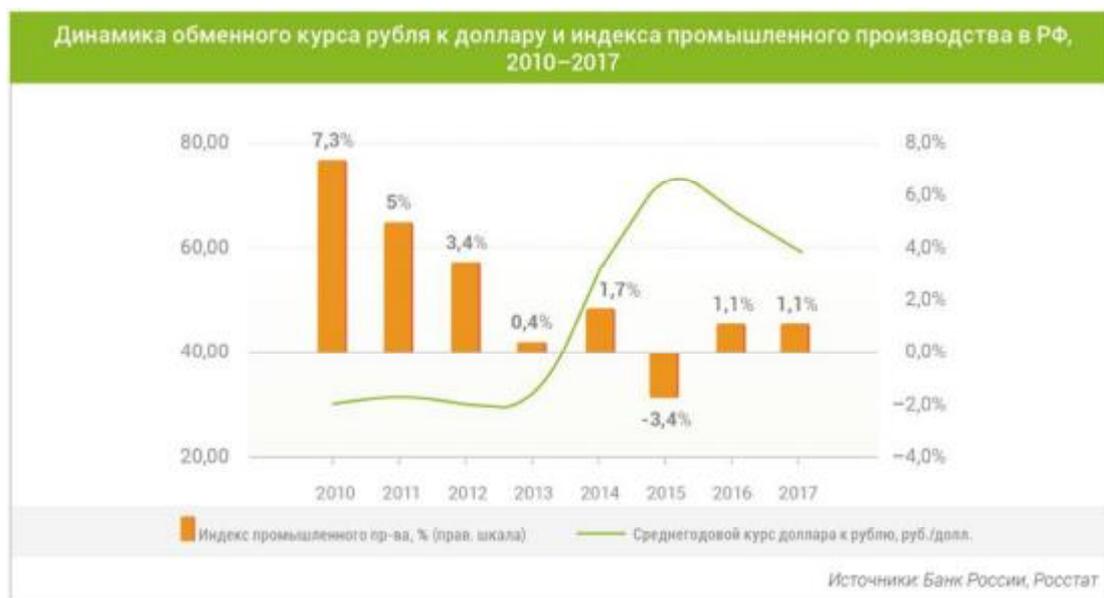


На очередном заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 27 апреля 2018 года принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Данная ключевая ставка будет действовать с 26.03.2018 года по 15.06.2018 г., т.е. до даты очередного заседания Совета директоров Банка России. Это третья на сегодня ключевая ставка ЦБ РФ. Предыдущая ключевая ставка Банка России составляла 7,50% и срок её действия продлился чуть более одного месяца (с 12.02.2018 года по 25.03.2018 г.). Принимая решение о сохранении ключевой ставки на уровне 7,25% годовых, Совет директоров Банка России исходил из следующего:

- Динамика инфляции. Инфляция остается на низком уровне под влиянием факторов длительного действия, в первую очередь умеренного восстановления внутреннего спроса.



- В марте темп прироста потребительских цен составил 2,4%, в апреле он оценивается в интервале 2,3–2,5%. Последние недельные данные по инфляции отражают пока слабую реакцию потребительских цен на ослабление рубля. Постепенное исчерпание запасов прошлогоднего урожая овощей и связанный с этим рост импорта внесли ожидаемый вклад в небольшое повышение как месячной, так и годовой инфляции в марте—апреле по сравнению с февралем.
- В марте произошло снижение инфляционных ожиданий населения до исторического минимума — 7,8%. При этом остается неопределенность относительно дальнейшей реакции инфляционных ожиданий на апрельские события на финансовых рынках.
- По оценкам Банка России, произошедшее ослабление рубля приведет к более быстрому приближению инфляции к 4%, но не создаст рисков превышения этого уровня в отсутствие существенного изменения внешних условий. По итогам 2018 года темп прироста потребительских цен прогнозируется в интервале 3–4% и будет находиться вблизи 4% в 2019 году.



- По оценкам Банка России, потенциал снижения ключевой ставки для формирования нейтральных денежно-кредитных условий несколько уменьшился. В условиях некоторого роста страновой премии за риск и увеличения процентных ставок на развитых рынках оценка нейтральной процентной ставки смещается ближе к верхней границе диапазона ее значений 6–7%.
- Деловая активность продолжает расти и уже почти не оказывает дезинфляционного влияния на динамику потребительских цен, что создает условия для возвращения инфляции к 4%. В марте продолжился рост экономики, включая промышленность, увеличилась загрузка производственных мощностей. Безработица находилась вблизи естественного уровня. Поддержку экономической активности оказывает постепенное восстановление потребительского спроса в условиях роста заработной платы и расширения розничного кредитования.
- Темп прироста ВВП оценивается в 1,3–1,5% в I квартале, а по итогам 2018 года прогнозируется в интервале 1,5–2%, что соответствует потенциальному темпу роста экономики.



- Банк России отмечает рост инфляционных рисков со стороны ряда внешних и внутренних факторов. Во-первых, геополитические факторы и ускоренный рост доходностей на развитых рынках могут приводить к всплескам волатильности на финансовых рынках и оказывать влияние на курсовые и инфляционные ожидания. Кроме того, пока отсутствует определенность в отношении параметров налогово-бюджетных решений для оценки их влияния на динамику инфляции.
- Оценка Банком России рисков, связанных с волатильностью продовольственных и нефтяных цен, динамикой заработных плат, возможными изменениями в потребительском поведении, не изменилась.

Выводы:

- ВВП в январе 2018 года вырос на 2%;
- Промышленное производство в январе 2018 года выросло на 2,9% в годовом выражении после падения на 1,5% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в 2017 году составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 11,3 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,3 п.п. до 26,3%;
- Банковский сектор за первый месяц 2018 года заработал сальдированную прибыль в объеме 71 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 65,3 млрд руб.) по сравнению со 114 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;
- Потребительские цены в феврале 2018 года увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,2%;
- Товарный экспорт по итогам 2017 г. вырос по сравнению с предыдущим годом на 25,3% до 353 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период вырос на 24,2% до 238 млрд долл.);
- По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2018 года составило 12,8 млрд долл. (+60%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,1 млрд долл. (вырос в 2,3 раза)

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>; https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_fevral/
http://sia.ru/?section=483&action=show_news&id=358444



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

7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость России по итогам 1 кв. 2018г.

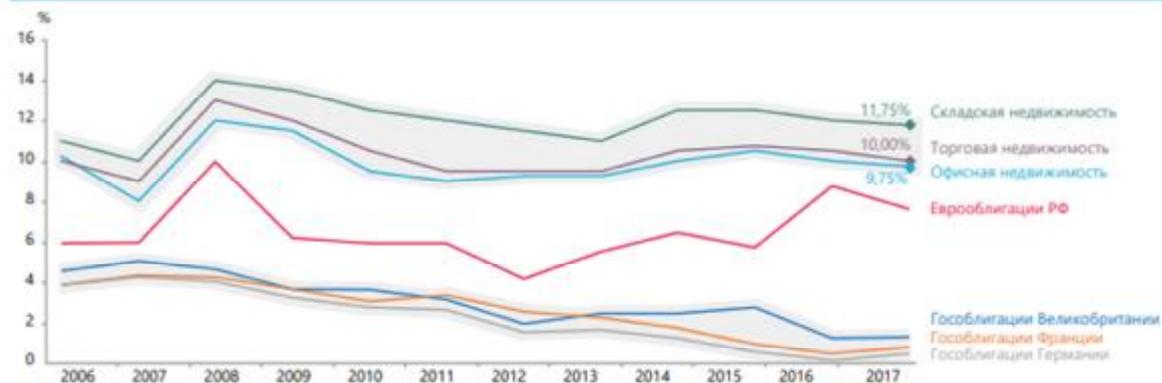
По данным экспертов компании CBRE, по предварительным итогам I квартала 2018 года объем сделок на рынке инвестиций в недвижимость России составил \$150 млн.

По предварительным итогам I квартала 2018 года объем сделок на рынке инвестиций в недвижимость России составил \$150 млн, что ниже, чем за аналогичный период в 4,7 раза. Для начала года традиционно характерна невысокая конвертация сделок, особенно на фоне высокой конвертации сделок IV квартала 2017 года.

По предварительным итогам I квартала 2018 года инвестиции в недвижимость России на 95% были сформированы российским капиталом. Для сравнения, в I квартале 2017 года доля зарубежного капитала в общем объеме инвестиций составила 22%.

Инвестиции в сегмент жилой недвижимости по предварительным итогам I квартала 2018 года составили \$71,5 млн., что соответствует 47% в общем объеме инвестиций в недвижимость России. Доля инвестиций в сегмент офисной недвижимости составила 34%, в сегмент торговой недвижимости – 12%, а в складскую недвижимость – 7%. Всего объем сделок по покупке объектов коммерческой недвижимости составил около \$80 млн.

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



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2018

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$1,64 млрд

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$71,3 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,25–9,75%, прогноз
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$1,88 млрд

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$171 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0%, прогноз
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$246 млн

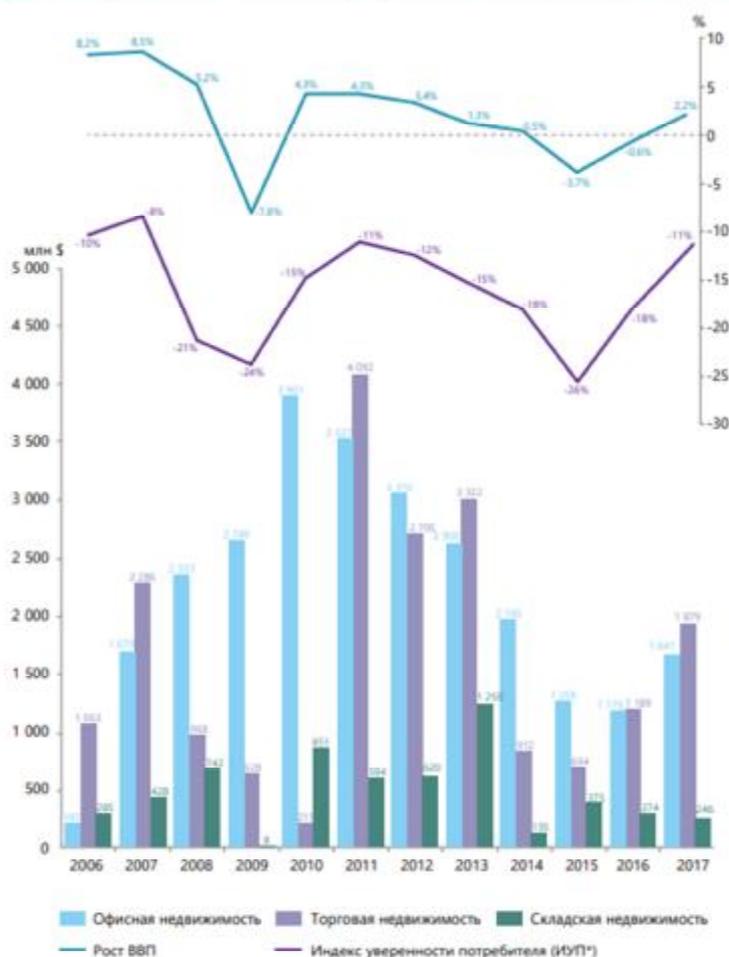
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$28 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–11,75%, прогноз
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, которую население выражает через свое потребление и сбережения. Определяется на основе ежеквартальных опросов Росстата во всех субъектах РФ, измеряется как относительный показатель количества положительных и отрицательных ответов из общего количества.

Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2018

Учитывая нестабильную экономическую ситуацию в России, международные рейтинговые агентства продолжают придерживаться консервативного подхода в своих оценках. Так, международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочные рейтинги Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте на уровне «ВВ+», а в национальной валюте «ВВВ-» с позитивным прогнозом, предполагающим повышение оценки в случае улучшения экономической ситуации в стране.

Объем и география инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году



Вывод: Рынок коммерческой недвижимости России продолжит восстанавливаться в 2018 году. По итогам этого года объем инвестиционных сделок с офисами, торговыми центрами и складами может достигнуть \$5 млрд. Такой прогноз содержится в исследовании международной консалтинговой компании JLL. В своих подсчетах консультанты учитывают только инвестиционные сделки на рынке, исключая покупку земельных участков и прямую продажу жилья конечным пользователям.

Источники: <http://www.bpn.ru/publications/86853/>; <https://realty.rbc.ru/news/5a54b5bc9a7947717ffa9bbb>
<http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf>

7.3. ОБЗОР РЫНКА РЕГИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7.3.1. Классификация торговой недвижимости

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

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

Районный торговый центр (Neighborhood center). Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка,

парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра являются торговые центры "Европа", "ГУМ-Прага", "Магнит".

**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.
Суперокужной	30 000 – 45 000	вблизи стратегических магистралей	продуктовый супермаркет, товары для детей	10-20 мин транспортной доступности, 40 – 200 тыс. чел.
Региональный	45 000 – 70 000	вблизи стратегических магистралей	гипермаркет площадью не менее 4500 кв. м	30-40 мин транспортной доступности, 150 тыс. чел. и более
Суперрегиональный	более 70 000	на стратегических магистралях, федеральных трассах	гипермаркет площадью не менее 4500 кв. м	до 1-1,5 часов личным автомобилем, от 300 тыс. чел.

Источник: Welhome Real Estate Consulting

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

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

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

Региональный торговый центр (Regional center). Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. ТЦ строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии площадью не менее 5 000 кв.м. Типичная для данной категории общая арендная площадь составляет 45 000 кв.м, на практике она варьируется в диапазоне 23 000 кв.м – 85 000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра составляет 150 000 человек и более. Типичным примером регионального ТЦ является "Рамстор-Сити".

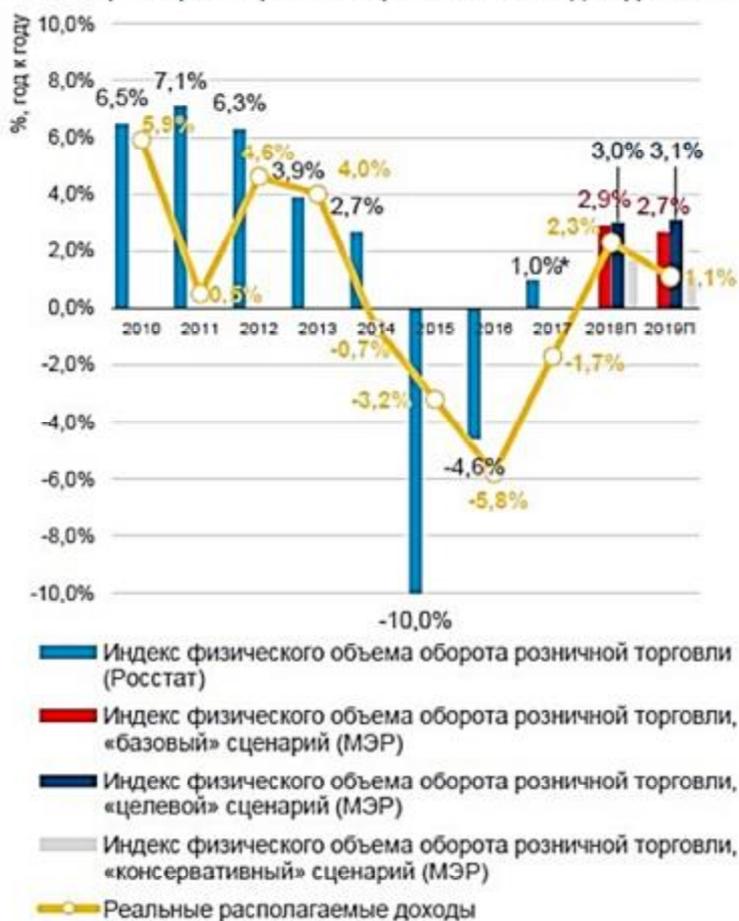
Суперрегиональный центр (Super regional center) предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг трех и более универмагов площадью не менее 7 000 кв.м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв.м. На практике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

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

7.3.2. Основные тенденции рынка торговой недвижимости России

Медленное восстановление потребительского спроса, фиксируемое с начала 2017 года и происходящее на фоне одновременного роста реальной заработной платы и сокращения темпов падения реальных располагаемых доходов, а также наращивания населением кредитного портфеля, продолжится с ускорением темпов.

Динамика розничного товарооборота и реальных располагаемых доходов населения, 2010-2019Г



* По итогам 11 месяцев 2017 года

Предложение на рынке торговой недвижимости России

Третий год подряд в России наблюдается снижение темпов прироста качественных торговых площадей. Совокупная арендопригодная площадь торговых центров, открытых в России в 2017 году, составила 780 000 кв.м, что на 51% меньше показателя 2016 года. При этом на региональные города (все за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) пришлось 532 000 кв.м, или 68% от общего ввода, – рекордно низкий показатель за последние 13 лет. Такой антирекорд связан с тем, что в 2014-2015 годах в условиях кризиса сократилось количество новых проектов, а часть была заморожена либо перенесена на более поздний срок.

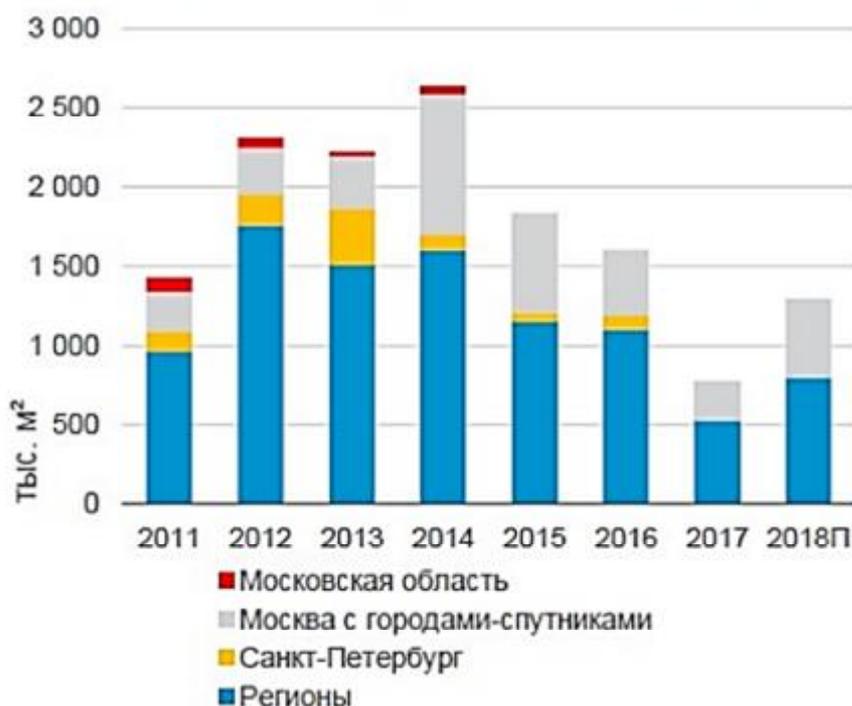
Показатели рынка торговой недвижимости России

Индикаторы рынка	2016	2017	2018П
Общее предложение торговых площадей в регионах России (млн кв.м)*	15,98	16,52	17,41
Объем введенных торговых площадей в качественных ТЦ регионов (тыс. кв.м)*	1 104	532	799
Количество открытых ТЦ (штук)*	37	21	35
Обеспеченность населения России качественными торговыми площадями (кв.м на 1000 человек)	179	184	193

* Исключая Москву и Санкт-Петербург.

Всего на конец 2017 года общий объем качественных торговых площадей в России составил 27 млн кв.м, из которых около 37% приходится на Москву и Санкт-Петербург и еще 24% – на остальные города-миллионники. Таким образом, на 22% населения страны приходится более 60% качественного предложения торговой недвижимости, что свидетельствует о довольно неравномерном распределении.

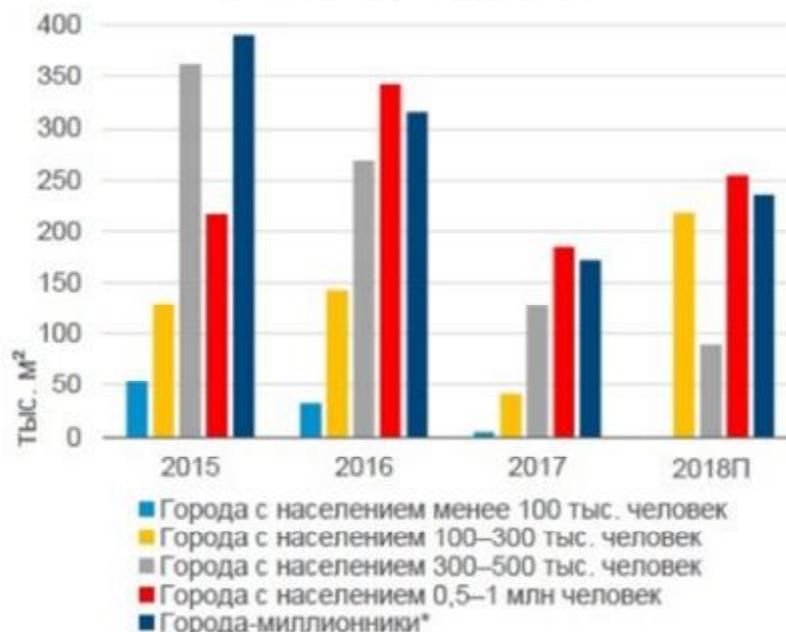
Территориальное распределение годового объема ввода торговых площадей



Несмотря на столь высокую концентрацию предложения в городах-миллионниках, около 45% арендопригодной площади проектов, анонсированных в 2017 году со сроками реализации

вплоть до 2023 года, приходится как раз на такие города. В их числе Челябинск (GLA – 150 000 кв.м), Пермь (GLA – 110 000 кв.м), Екатеринбург (GLA – 80 000 кв.м) и Ростов-на-Дону (GLA – 27 000 кв.м). При этом довольно высока доля проектов (32%) и в городах с численностью населения 100-300 тысяч человек, включая Волгодонск, Грозный, Новочеркасск, Пятигорск.

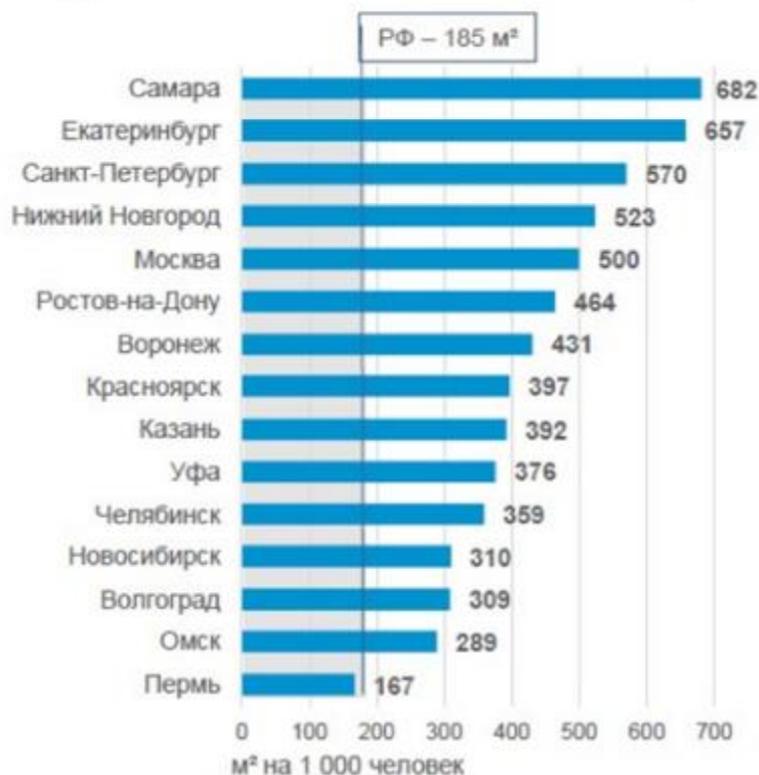
Распределение годового объема ввода качественных торговых площадей по группам городов по численности населения



* Без Москвы и Санкт-Петербурга.

Лидерами среди региональных городов по объему ввода качественных торговых площадей в 2017 году стали Курск (107 000 кв.м), Воронеж (61 700 кв.м), Липецк (61 000 кв.м) и Барнаул (50 000 кв.м).

Обеспеченность городов-миллионников России качественными торговыми площадями



Пятерка лидеров среди городов-миллионников в России по показателю обеспеченности качественными торговыми площадями в 2017 году не изменилась – как и в 2016 году ими стали Самара (682 кв.м на 1000 человек), Екатеринбург (657 кв. м на 1000 человек), Санкт-Петербург (570 кв.м на 1 000 человек), Нижний Новгород (523 кв.м на 1 000 человек) и Москва (500 кв.м на 1000 человек). Свои позиции в рейтинге улучшили Ростов-на-Дону, который переместился с 7-го на 6-е место с показателем в 464 кв.м на 1000 человек, а также Воронеж – с 10-го на 7-е место с показателем в 431 кв.м на 1000 человек.

Спрос на торговые площади в России

Лидерство по количеству открытий новых магазинов на территории России в 2017 году сохраняют федеральные сетевые ритейлеры товаров «первой необходимости» и fashion, преимущественную долю из которых занимают игроки «эконом» и «среднего» ценовых сегментов. Так, по количеству открытий уже несколько лет подряд лидирующие позиции занимают крупнейшие продуктовые дискаунтеры – в 2017 году сеть «Пятерочка» пополнилась 2 862 новыми магазинами, а общее их число достигло 11 225 торговых точек; «Магнит» открыл 1 624 магазина (без учета дрогери), доведя общее число магазинов в управлении до 12 576. Активное развитие своей розничной сети в 2017 году продолжила и сеть «Детский Мир», открыв по итогам года 94 магазина на территории России. Для сравнения, ближайший конкурент ритейлера – сеть «Дочки-Сыночки» – прирос 12 новыми супермаркетами. Кроме этого, интенсивную экспансию продолжил и крупнейший DIY-ритейлер «Леруа Мерлен» – по итогам года открылось 13 новых гипермаркетов.

В fashion и других торговых сегментах в качестве игроков, открывших наибольшее количество новых магазинов в 2017 году можно отметить такие сети, как Fix Price (более 170 магазинов), Gloria Jeans (более 100 магазинов), ГК «Обувь России» (более 80 магазинов), McDonald's (более 50 точек), Familia (более 40 магазина), «Читай-город» / «Буквоед» (80 магазинов), «М.Видео» (27 магазинов), H&M (21 магазин), Cozy Home (20 магазинов), Hoff! (11 магазинов) и другие.

В 2017 году российские сетевые ритейлеры достаточно активно анонсировали свои планы по выходу на новые для себя зарубежные рынки. Причем, если в 2016 году подавляющее большинство ритейлеров с планами на выход за рубеж было из сегмента общественного питания, то в 2017 практически равную с общепитом долю заняли игроки из других секторов, в частности fashion. Тем не менее говорить об активной экспансии российских ритейлеров за рубеж пока не приходится – в основном это единичные, «пилотные» открытия магазинов и чаще всего через франчайзи-партнеров.

Прогнозы развития рынка торговой недвижимости России в 2018 году

В 2018 году, согласно анонсированным проектам, показатель ввода торговых площадей в профессиональных ТРЦ региональных городов России увеличится почти на 50% по сравнению с 2017 годом и составит 799 000 кв.м. Среди крупнейших объектов, заявленных к вводу, можно отметить торговую составляющую МФК Arsib Tower в Тюмени, ТРЦ Golden Park в Нижневартовске и ТРЦ «Калина Молл» во Владивостоке.

Крупнейшие ТРЦ, заявленные девелоперами к открытию в регионах России в 2018 году (кроме Москвы и Петербурга)

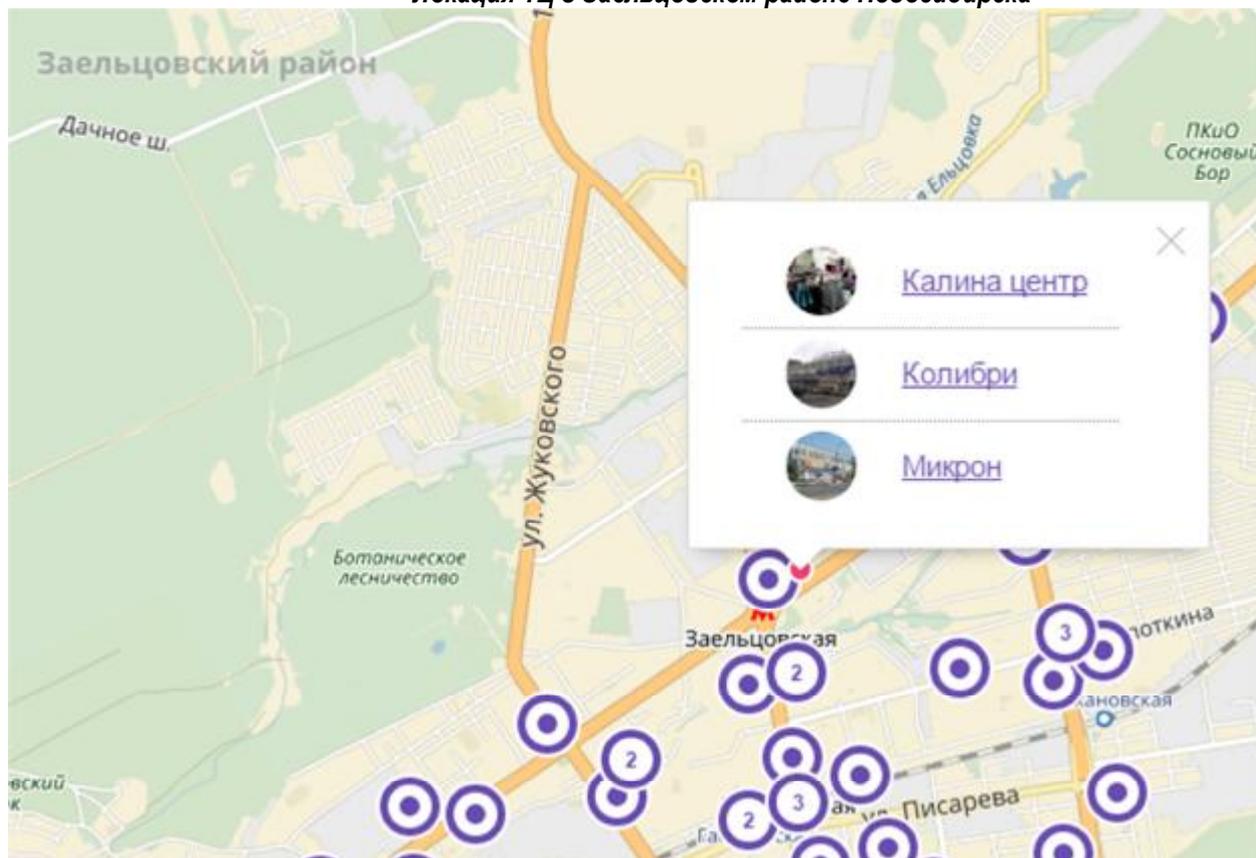
Город	Название	GLA (кв.м)	Девелопер
Тюмень	ARSIB Tower	59 000	ARSIB Holding Group
Нижневартовск	Golden Park	50 670	«РИА-Инвест-Групп»
Владивосток	«Калина Молл»	46 300	«Артаяр»
Новосибирск	«Европейский»	45 000	Atrium Development
Краснодар	«Сказка»	36 220	A2Group
Казань	«Горьковский»	33 600	«Агава»
Псков	ArdusPlaza	31 030	«Эгле»
Старый Оскол	«Боше», 3-я очередь	30 000	«Боше»
Мурманск	Plazma	30 000	«Евророс»

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

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

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

Локация ТЦ в Заельцовском районе Новосибирска



Новосибирский рынок недвижимости начал справляться с посткризисными проблемами еще в 2016 году, в 2017 году этот процесс стал протекать ненамного, но все же интенсивнее. Особенно это было заметно в торговом и складском сегментах. Цена продажи торговых площадей в среднем увеличилась на 2%, складских объектов - на 1,5%. Кроме того, аналитики считают, что именно склады станут основным предметом инвестиционного интереса на ближайшие годы (как минимум его обеспечит динамичное развитие ритейла). По свободным помещениям: арендные ставки впервые за три последних года показали рост - на 3-4% в зависимости от сектора. Офисный сегмент чувствует себя похуже: уровень вакантности в ведущих БЦ города оказался почти в 3 раза больше, чем до кризиса. При этом, самый низкий показатель продемонстрировали объекты класса С - арендаторы пока вынуждены считаться с расходами и экономить на своем рабочем пространстве. Впрочем, по оценкам экспертов, 2018 год для офисного рынка станет прорывным, поскольку запланирован выход ряда новых проектов.

Рынок торговой недвижимости Новосибирска восстанавливается после кризиса 2014-2016 гг. За последние 2 года появились новые арендаторы: барбершопы, вейпшопы, микрокофейни, бургерные, которые сформировали собственный рынок и ниши. Рост конкуренции снижает

ожидания по доходностям с 3-5 летней окупаемостью (20-35% годовых) до 7-10 лет (10-15%). Ставки по аренде больше не снижаются, но еще не растут.

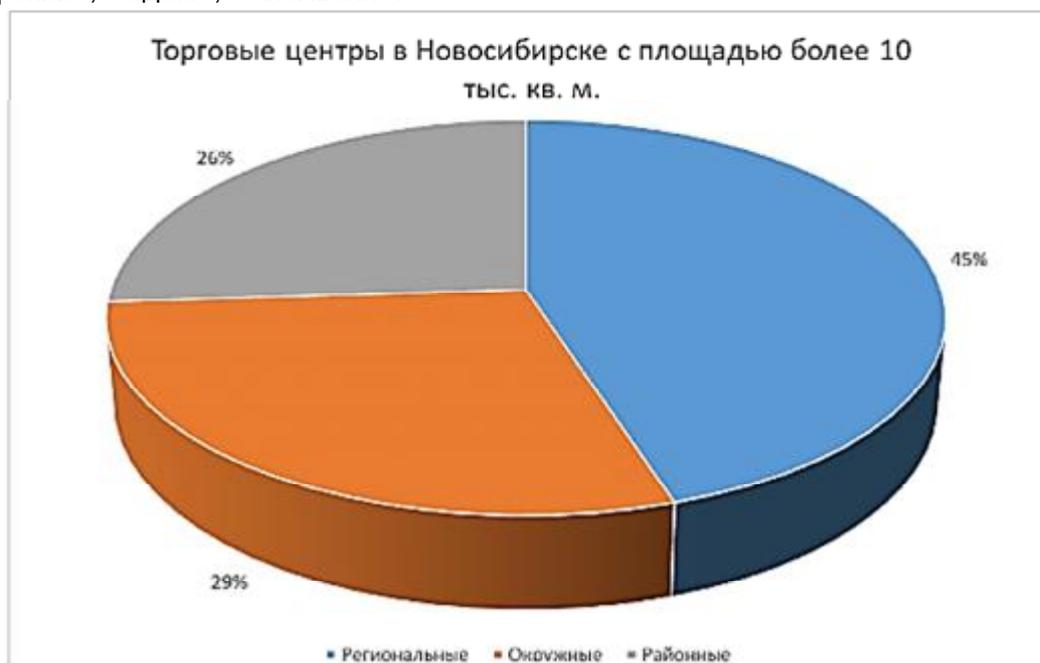
Строительство новых масштабных проектов не начинается, заканчиваются работы по уже запланированным и начатым проектам. Предпочтения уходят в сторону надежных проектов с федеральными и местными крупными арендаторами, пускай и с возможной потерей доходности. Снижаются ожидания по показателям возврата и доходностей уже введенных объектов. Происходит редевелопмент существующих объектов с целью занятия своей ниши в структуре потребления населением.

Продажа

По обеспеченности качественными торговыми площадями, Новосибирск находится лишь на девятом месте среди городов миллионников в Российской Федерации, составляя 306 кв. м. на тысячу жителей.

В Новосибирске в 2017 г. действовало 19 многофункциональных больших торговых центров. Крупнейшие торговые центры по основным показателям деятельности могут быть разбиты на окружные, региональные и районные.

В тройку крупнейших входят три окружных торговых центра: «Мега», «Галерея Новосибирск» и «Аура», далее следуют региональные «Сан-сити», «Сибирский молл», «Ройял парк», «Континент на Троллейной», «Континент на Гусинобродском шоссе, 20», «Голден парк» и районные «Версаль», «Кристалл», «Малинка», «Холидей Family», «Юпитер», «Москва», «Festival Gallery», «Горский», «Эдем», «Апельсин».



Наибольшее количество площадей приходится на региональные торговые центры – 45%.

Формат окружных торговых центров является наиболее перспективным в условиях кризиса для крупных торговых центров. В настоящее время в Новосибирске рынок торговых заведений поляризуется. В выигрыше оказываются с одной стороны дискаунтеры у дома, с другой сверхкрупные торговые центры вроде Меги – по принципу съездил раз в месяц и все купил от стройтоваров, одежды, товаров для животных и многого другого. Региональные и районные торговые центры не могут похвастаться таким ассортиментом разнообразных торговых точек внутри.

Помимо этого посетителей привлекает возможность заглянуть в разнообразный ресторанный дворик торгового центра, позаниматься фитнесом, поиграть с детьми на детской площадке и сходить в кинотеатр. Безусловно, у окружных торговых центров возможностей обеспечения разнообразного досуга для посетителей больше.

На сегодняшний день стоимость продажи помещений в новосибирских торговых центрах составляет в среднем 44,7 тыс. рублей за 1 кв. м., а стоимость аренды 1,5 тыс. рублей за 1 кв. м.

Компания Domofond.ru представила результаты исследования рынка коммерческой недвижимости в 2017 году. По данным портала, цены на продажу и аренду нежилых помещений снизились в большинстве городов-миллионеров.

Эксперты Domofond.ru сравнили стоимость и ставки аренды кв. м торговых и офисных площадей, а также помещений свободного назначения в 12 городах-миллионерах. При анализе цен были использованы данные, указанные в объявлениях об аренде и продаже коммерческой недвижимости на сайте Domofond.ru. Следует отметить, что представленные цифры отражают предложения продавцов, а итоговые суммы при реальных сделках, как правило, близки к ним, но не всегда совпадают.

Динамика стоимости коммерческой недвижимости

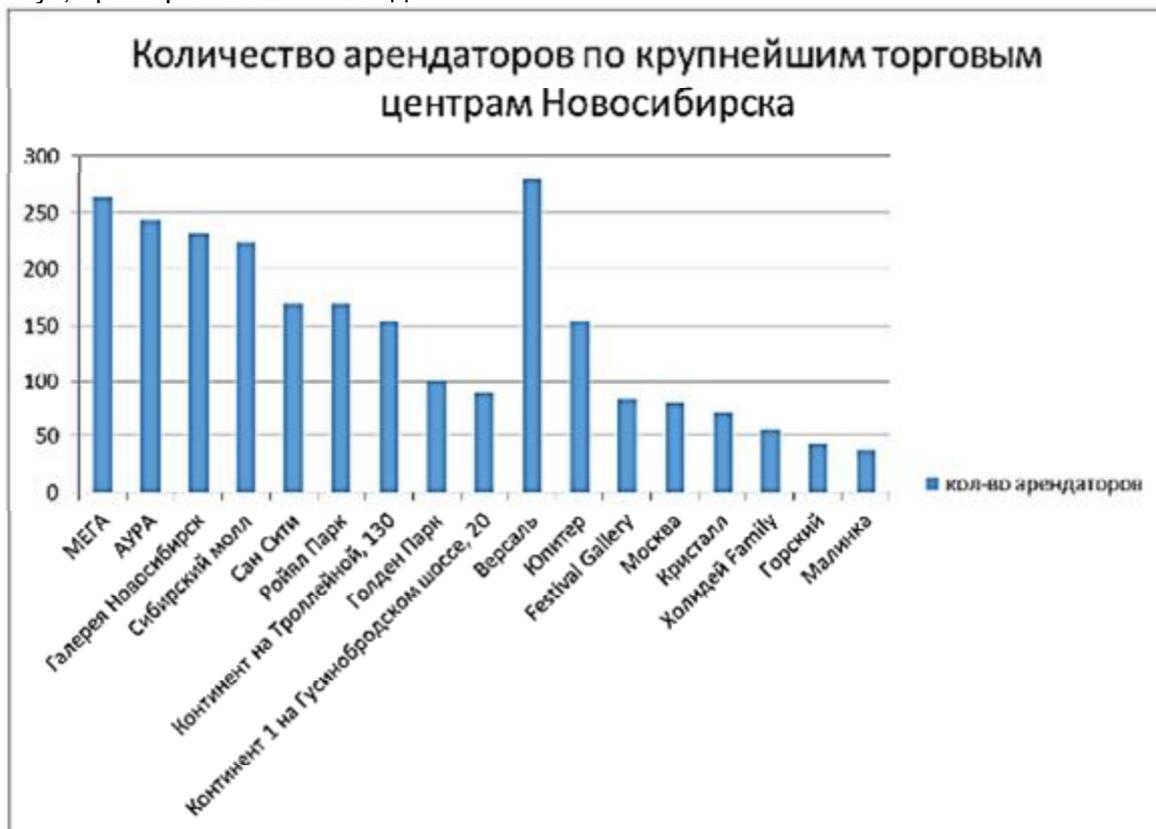
	Торговые помещения		Офисные помещения		Помещения свободного назначения	
	Стоимость в IV кв. 2017 г., руб./кв. м	Динамика за год	Стоимость в IV кв. 2017 г., руб./кв. м	Динамика за год	Стоимость в IV кв. 2017 г., руб./кв. м	Динамика за год
Волгоград	55 396	14,7%	48 012	2,8%	37 516	1,6%
Воронеж	67 913	-0,2%	68 573	1,9%	62 486	-3,9%
Екатеринбург	91 100	-8,1%	69 503	0,5%	76 670	0,1%
Казань	127 264	-1,8%	83 176	-1,5%	85 874	-0,2%
Красноярск	65 827	3,7%	77 731	1,9%	68 918	-7,9%
Нижний Новгород	95 040	3,0%	72 989	-1,8%	71 672	0,9%
Новосибирск	88 346	1,5%	70 843	-5,1%	66 455	6,0%
Омск	38 545	-6,0%	60 010	10,4%	44 998	-1,4%
Пермь	84 825	-0,7%	58 791	-4,9%	61 685	-2,3%
Ростов-на-Дону	100 811	6,4%	72 479	2,5%	68 376	-0,1%
Самара	81 394	-2,1%	55 191	0,8%	59 830	-0,4%
Уфа	100 414	-5,0%	68 264	-3,4%	81 164	-12,1%

Источник: <http://www.acexpert.ru/news/dinamika-stoimosti-kommercheskoy-vedvizhivosti.html>

Аренда

С точки зрения арендаторов, рынок торговой аренды в торговых и торгово-развлекательных центрах сбалансировался после того как Арендодатели и Арендаторы сфокусировали свои повестки не на завышении цен и выбивании скидочек соответственно, а на стремлении к взаимовыгодному сотрудничеству, направленному на повышение трафика покупателей и платежеспособного спроса. Стабильный спрос сохранился в Новосибирске на качественные торговые площади в 18-ти крупнейших торговых центрах, о которых говорилось выше. Арендные ставки снижались в течение трех лет до начала 2016 г. Основная, влияющая на это тенденция – снижение товарооборота из-за уменьшения платежеспособного спроса. Доходность торговых точек снизилась до 16%-18% в год.

Не просели ставки только в крупнейших торговых центрах – окружных — «Мега», «Галерея Новосибирск» и «Аура», а также в региональных «Сан-сити», «Сибирский молл». В настоящее время большинство арендаторов платят минимальную ставку, а дальнейшие платежи привязаны к обороту торговой точки, но при ограничении максимума арендной платы. В целом ставки растут, примерно на 2-3% в год.



Открытие новых торговых центров неизбежно ведет к снижению трафика в старых ТЦ. До 35% покупательского трафика перераспределяется между новыми торговыми центрами.

Высвобождаемые площади реконфигурируются в пользу изменения форматов и устройства мест под небольшие бутики.

Наибольшее количество свободных площадей находится в Ленинском районе — 41,3 тыс. кв. метров, наименьшее количество свободных площадей находится в Советском районе и составляет около 2 тыс. кв. метров.

Повышение лояльности покупателей достигается различными акциями, бонусными картами, проведением спортивных, развлекательных мероприятий.

Более трех четвертей площадей торговых центров Новосибирска занимают бутики по продаже одежды, обуви и аксессуаров и гипермаркеты. Бутики, продающие одежду, занимают почти половину (49%) всех площадей торговых центров Новосибирска, тогда как на гипермаркеты приходится до 30%. Остальные площади распределены примерно поровну между кинотеатрами, ресторанными дворами, фитнес залами и детскими развлекательными площадками.

В свете вышесказанного хотелось бы отметить, что на сегодняшний день существующих торговых центров в Новосибирске вполне достаточно. Стоит лишь сказать, что сдачи в строй на сегодня ожидает более 100 тыс. кв. м. торговых площадей в Новосибирске. Но пока ими не интересуются.

Одним из таких долгостроев, открывшихся в последних числах 2017 г., является торговый центр «Апельсин», расположенный на площади Гарина-Михайловского, рядом с метро и с вокзалом. То есть на отсутствие людей вокруг центр пожаловаться не может. Тем не менее открытие центра несколько раз переносилось, а возвести торговый центр планировалось с начала 2000х. И на момент открытия торговый центр «Апельсин» совсем не мог похвастаться отсутствием свободных площадей. Напротив, количество арендаторов оставляет желать лучшего. Из четырех этажей открыты только три.

Но не все так печально. Потребность в торговых центрах напрямую коррелирует с экономической обстановкой в стране, регионе, городе.

В то же время в среднесрочной перспективе возможности дальнейшего роста торговых центров в Новосибирске эксперты оценивают позитивно. Этому способствует позитивная динамика денежных доходов населения.

Экономический рост в стране, начавшийся в 2017 г. позволил задать позитивный тренд в денежных доходах населения в исследуемом Новосибирске. В тоже время кризис серьезно изменил потребительское поведение горожан, сделав фокус на экономии. Тем не менее продолжение экономического роста (то что он будет не сомневаются ни отечественные эксперты, ни западные аналитики. Разница здесь лишь в темпах роста) повлияет на дальнейшее увеличение доходов жителей Новосибирска, что придаст большую уверенность гражданам и будет способствовать ослаблению «затянутых поясов» в сторону увеличения потребительских расходов.

Позитивную динамику потребительскому спросу может придать снижение ключевой ставки ЦБ на 2-3%, что увеличит интерес к потребительскому кредитованию.

Соответственно, потребуются новые торговые площади, которые должны будут удовлетворить увеличившийся спрос.

Цены на недвижимость в Новосибирске

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Земля	354 606 руб. за сотку	+1.79%	-2.99%	+47.21%	49
Офисы	71 128 руб. за кв.м.	-1.42%	-1.84%	-5.83%	10
Торговые площади	101 570 руб. за кв.м.	+22.22%	+87.52%	+48.1%	13

Аренда					
Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Офисы	8 522 руб. за кв.м. в год	-0.96%	-0.92%	+0.38%	153
Торговые площади	18 397 руб. за кв.м. в год	+1.9%	+23.23%	+31.49%	18

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

7.3.4. Анализ рынка земельных участков под коммерческое строительство

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизнедеятельности людей. Россия обладает уникальными богатствами, созданными самой природой, и эти богатства – ее земли. Земельные ресурсы в России по пространственному и качественному фактору занимают первое место в мире. Последние статистические данные показали, что земельный фонд России составляет 1709, 8 млн. га. Наша территория занимает 12,9 % суши земного шара. Удельный вес пашни в России составляет 9,5 % от всех распаханых земель в мире. Площадь под лесами приблизительно равна 21% от мировых лесопокрытых территорий. Наша страна располагает 55% самых плодородных черноземов мира.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно.

Сегментирование земельного рынка		
Категория земель	В соответствии с п. 1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в российской Федерации) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха.
Размер земельного участка	Малые участки до 0.3 га; Средние участки 0.3 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

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

Основную часть территории **Новосибирской области** занимают земли сельскохозяйственного назначения – 62,7 %, земли лесного фонда – 25,9 %, земли запаса – 5,9

%. Менее: земли водного фонда – 3,3 %, земли населенных пунктов –1,5 %, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 0,7 %, земли особо охраняемых территорий и объектов. Изменение площадей земель по категориям происходит в процессе перевода земельных участков из одной категории в другую, а также при включении земельных участков в границы населенных пунктов.

Распределение земельного фонда по Новосибирской области по категориям земель

№ п/п	Категория земель	2016 год общая площадь (тыс. га)	% от общей площади области
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	11149,9	62,7
2.	Земли населенных пунктов	266,4	1,5
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	122,2	0,7
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	2,6	-
5.	Земли лесного фонда	4598,6	25,9
6.	Земли водного фонда	595,0	3,3
7.	Земли запаса	1041,6	5,9
	Итого земель в административных границах области	17775,6	100,0

Источник: <http://rbpinfo.ru/index>

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

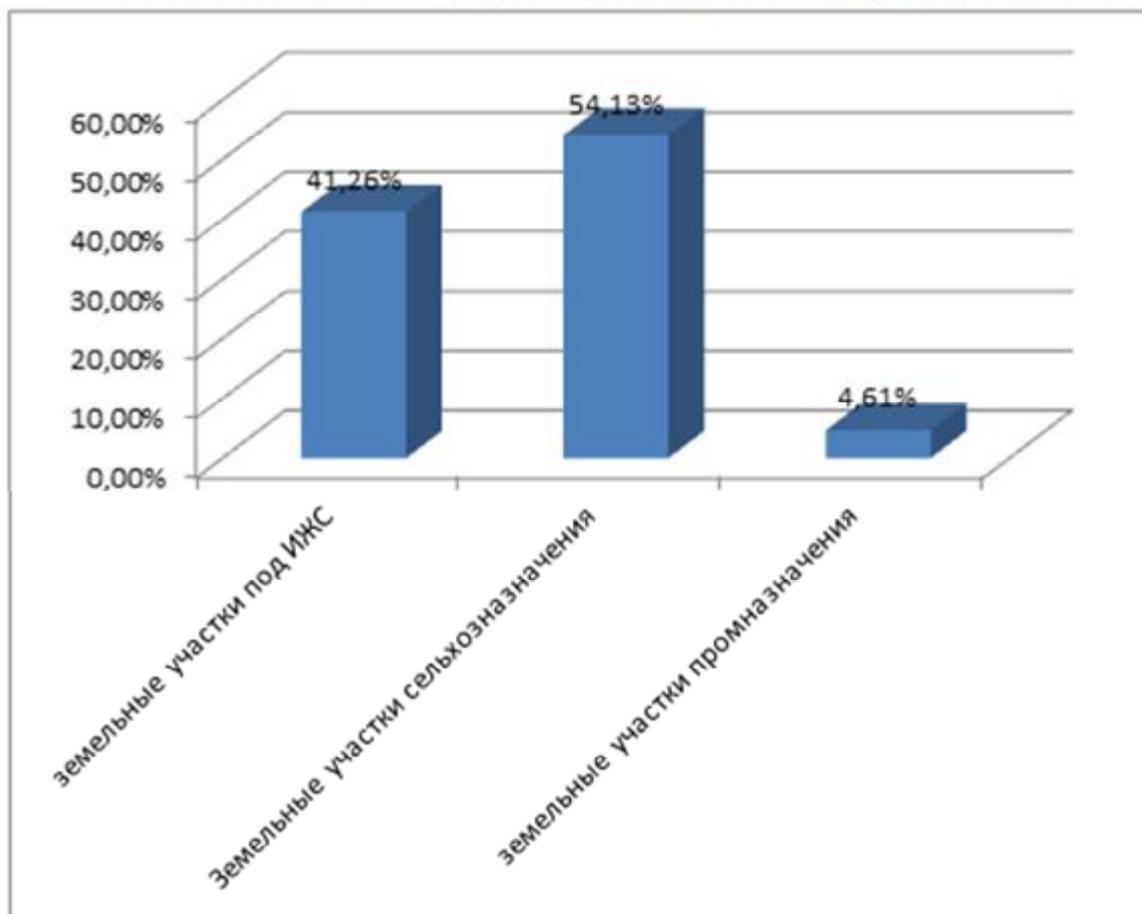
Меньше всего свободной земли на продажу в Центральном и Железнодорожном районах. Площадь участков здесь несколько соток, а вид разрешенного использования - под строительство административных зданий, хотя у нас и есть еще предложения под жилую застройку. Больше всего земель продается в пригородных районах.

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

Анализ земельного рынка Новосибирска 2017 года



По назначению земельных участков распределены следующим образом:



Источник: <http://rynok-analitika.ru/analiz-rynka-nedvigimosti-prognozy-novosibirska-v-2018-godu/>



Продажа коммерческой земли в Новосибирске

Вариантов: 42

🏠 > Найденные варианты



 450 000 руб. 3-й квартал Земельный участок 1 м ²	 3 500 000 руб. Станционная 2-я, 30 Земельный участок 1 140 м ²	 5 700 000 руб. Тракторная Земельный участок 14 000 м ²	 6 000 000 руб. Петровского Земельный участок 1 120 м ²
 6 000 000 руб. Петухова, 6 Земельный участок 1 008 м ²	 10 000 000 руб. Нагорная Земельный участок 3 025 м ²	 11 000 000 руб. Шосейная Земельный участок 1 м ²	 15 000 000 руб. Солнечная, 1 Земельный участок 8 м ²
 1 000 руб. Станционная Земельный участок 354 564 м ²	 2 800 000 руб. Кедровая Земельный участок 12 000 м ²	 4 000 000 руб. Пионерская Земельный участок 10 000 м ²	 10 000 000 руб. Богдана Хмельницкого Земельный участок 3 803 м ²
 17 890 000 руб. Кайтыновская Земельный участок 9 937 м ²	 30 000 000 руб. Богдана Хмельницкого Земельный участок 9 000 м ²	 36 000 000 руб. Ненировича-Данченко Земельный участок 5 000 м ²	 40 000 000 руб. Пролетарская Земельный участок 18 180 м ²

Продажа коммерческой земли в Новосибирске

Вариантов: 42

🏠 > Найденные варианты



 29 000 000 руб. Сибиряков-Гвардейцев Земельный участок 4 200 м ²	 1 250 000 руб. Мочищенское шоссе Земельный участок 35 000 м ²	 1 300 000 руб. Декабристов Земельный участок 38 м ²	 8 000 000 руб. 60 лет Октября Земельный участок 16 000 м ²
 18 000 000 руб. Юбилейная Земельный участок 28 000 м ²	 53 000 000 руб. Большая Земельный участок 22 000 м ²	 55 000 000 руб. с/о Двуречье Земельный участок 21 000 м ²	 68 000 000 руб. Станционная Земельный участок 19 822 м ²
 70 200 000 руб. Толначевская Земельный участок 117 000 м ²	 100 000 000 руб. Политотдельская Земельный участок 400 000 м ²		



Продажа коммерческой земли в Новосибирске

Вариантов: 42

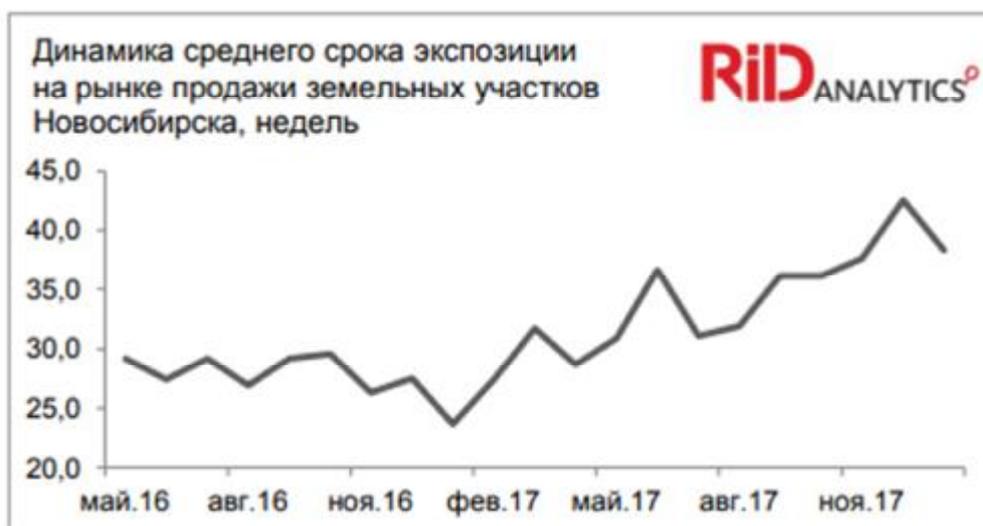
🏠 > Найденные варианты



 40 000 000 руб. Криводановка Земельный участок 228 000 м ²	 42 500 000 руб. Дачное шоссе Земельный участок 11 159 м ²	 53 000 000 руб. Ленина Земельный участок 4 300 м ²	 55 000 000 руб. Аэропорт Земельный участок 3 362 м ²
 25 000 000 руб. Объединения Земельный участок 7 109 м ²	 1 050 000 руб. Мочищенское шоссе Земельный участок 400 м ²	 2 200 000 руб. Сухарная Береговая 2-я Земельный участок 1 м ²	 2 300 000 руб. Карьерночищенская Земельный участок 1 100 м ²
 3 500 000 руб. Волочаевская Земельный участок 700 м ²	 6 000 000 руб. Нагорная Земельный участок 2 650 м ²	 12 500 000 руб. Балхашская Земельный участок 8 400 м ²	 15 000 000 руб. Красноярское шоссе Земельный участок 6 000 м ²
 15 500 000 руб. Геодезическая Земельный участок 9 300 м ²	 18 000 000 руб. Адриена Лежена Земельный участок 4 783 м ²	 22 000 000 руб. Дукача Земельный участок 150 000 м ²	 27 000 000 руб. Петухова Земельный участок 16 400 м ²

Источник: <https://2304545.ru/prodaja/zemla?page=3>

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Источник: <http://npsbk.ru/wp-content/uploads/2018/03/2018-02>

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



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

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

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/880-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2017-goda>

7.3.5 Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

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

В целом по РФ

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

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



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Новосибирск

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 171

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	11%	7%	14%
2	Барнаул	10%	7%	13%
3	Владимир	10%	7%	12%
4	Ижевск	10%	7%	12%
5	Новосибирск	10%	7%	13%
6	Саратов	10%	9%	12%
7	Хабаровск	12%	8%	15%
8	Смоленск	9%	6%	12%
9	Тула	11%	8%	14%
10	Волгоград	10%	7%	13%
11	Липецк	10%	7%	13%
12	Петрозаводск	10%	7%	14%
13	Иваново	9%	6%	12%
14	Нижний Новгород	10%	7%	13%
15	Владивосток	10%	6%	13%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 172

Скидки на арендные ставки на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	8%	5%	10%
2	Барнаул	8%	5%	10%
3	Владимир	8%	5%	10%
4	Ижевск	8%	6%	10%
5	Новосибирск	8%	5%	10%
6	Саратов	8%	6%	10%
7	Хабаровск	8%	5%	10%
8	Смоленск	8%	5%	10%
9	Тула	8%	6%	11%
10	Волгоград	7%	5%	10%
11	Липецк	8%	5%	11%
12	Петрозаводск	9%	6%	12%
13	Иваново	8%	5%	10%
14	Нижний Новгород	8%	5%	11%
15	Владивосток	7%	4%	10%

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

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2017 года

Таблица: Корректировка рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков на основе опроса участников рынка (с объектами, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайт Statrel

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Рыночная цена	Цена предложения	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для специализированной застройки (офисная, торговая, коммунальная) - в зависимости от плотности застройки и адресности окружающей территории, вида разрешенного использования, инженерного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно-жизную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ИЖС, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости инфраструктуры, эстетических характеристик участка (вид, зона, видовой и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельского назначения или населенных пунктов - в зависимости от близости к развитой территории, эстетических характеристик участка (вид, зона, видовой и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,96	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подведения дорог	0,83	0,94	0,88

<https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/878-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelynykh-uchastkov-na-01-01-2017-goda>

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

Таблица 194

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

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 197

Скидки на цены предложений на активном рынке.			
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Тула	10%	8% - 13%
2	Петропавловск-Камчатский	12%	9% - 14%
3	Иваново	10%	7% - 12%
4	Уфа	9%	7% - 12%
5	Владимир	10%	7% - 13%
6	Якутск	11%	8% - 13%
7	Новосибирск	10%	7% - 14%
8	Нижний Новгород	10%	7% - 13%

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

Уровень операционных расходов

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

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article
Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

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

Ставки капитализации

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

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

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

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

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

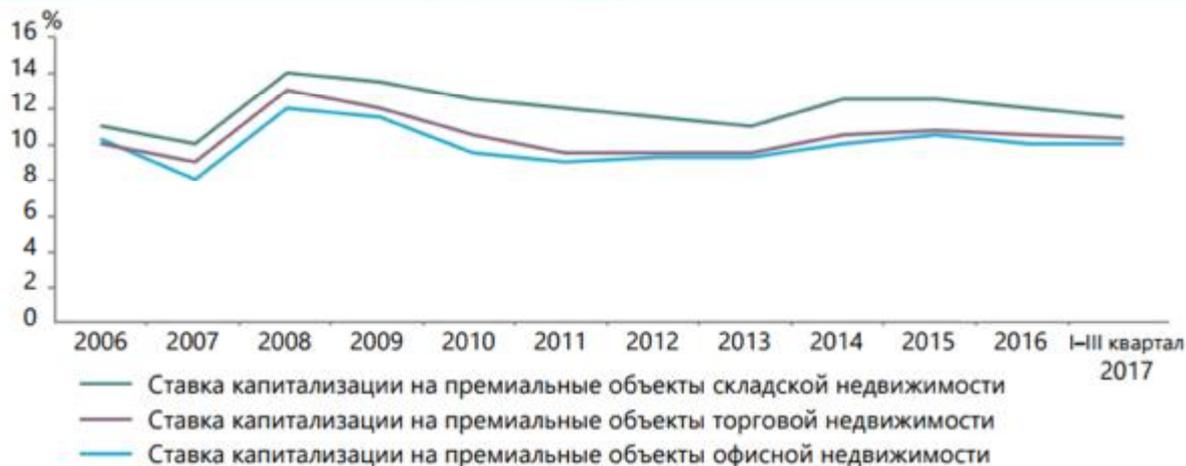
Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

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

ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

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

Источник: Knight Frank Research

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

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой региональной недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТРК), аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 30 000 руб./кв.м. до 50 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение и корректировку на площадь объекта. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.



Новосибирск

[Подать объявление](#) [Войти](#) [Зарегистрироваться](#)

Объявления
Новостройки
Цены
Компании
Статьи
Новости

Торговые площади на продажу в Новосибирске в Ленинском районе

Росриэлт > Новосибирская область > Новосибирск > Купить коммерческую недвижимость



Новосибирск, Энергетиков проезд, 17
Ленинский район

Торговые площади, 17584 м²

Общая стоимость: **400 000 000 руб.**
эконом-класс

Артем Сергеевич
На Росриэлте с 11.08.2016
Тел.: +79963773485

Обновлено: **24.03.2018**

Просмотров: **1190**

Номер объявления: 298284

Компания продает действующий 3-х уровневый (2 этажа + подвал) торговый центр: Новосибирск, ул. проезд Энергетиков 17. Торговый центр расположен на одном из главных магистралей города общей площадью 17584 м2.

Земельный участок - аренда ,

Количество этажей - 2.

Количество эскалаторов - 1 шт.

Количество траволаторов - 2 шт.

Количество лифтов - 2 шт.

Площадь участка застройки по наружному обмеру - 8542,4 кв.м. 62967 куб.м.

Паркинг открытый на территории - 282 м/мест.

2. Описание площадей:

Площадь помещений подвала, 1 этажа - 9518,6 кв.м.

Площадь основных помещений - 8912,6 кв.м.

Общественные галереи 1 - этаж 7565 кв.м.

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

Площадь основных помещений 2 этажа - 7489,3 кв.м.

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



Уфа

[Подать объявление](#)
[Войти](#)
[Зарегистрироваться](#)
[Объявления](#)
[Новостройки](#)
[Цены](#)
[Компании](#)
[Статьи](#)
[Новости](#)

Продаю торговую площадь в Уфе в микрорайоне Черниковка

Росриэлт > Башкортостан > Уфа > Купить коммерческую недвижимость



Уфа, улица Трамвайная
Черниковка

Торговая площадь, 19394 м²

ГОТОВЫЙ БИЗНЕС

Общая стоимость: **690 000 000 руб.**

эконом-класс

**Александр Станиславович, АН «Индивидуальный
драйв»**
На Росриэлте с 18.09.2015
Тел.: 89874873777

Обновлено: **05.05.2018**

Просмотров: **1769**

Номер объявления: 236877

Продам торговое помещение 19394 м²

Продам торговый центр: город Уфа, ул. Трамвайная, 23

Современный торговый комплекс общей площадью 14875,2 кв.м.

Все условия, коммуникации и удобства. Отличный ремонт, крупная стоянка автотранспорта, пул арендаторов. Активный трафик.

Дополнительная информация высылается по запросу.

Стоимость - договорная.

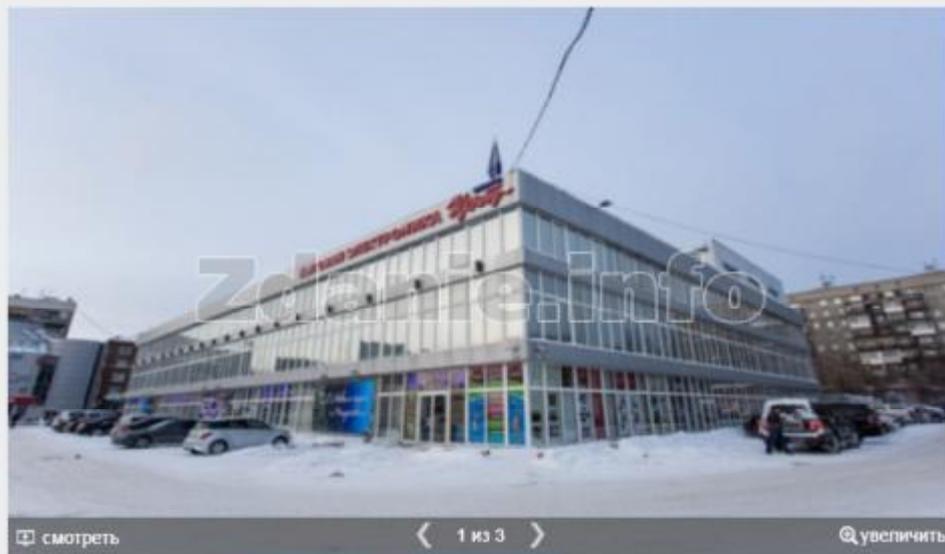


<https://rosreal.ru/ufa/kommercheskaja/236877>

ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА «ЦУМ НОВОСИБИРСК»

лот № 13221

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ · НОВОСИБИРСК · Р-Н ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ · ПР-КТ ДИМИТРОВА · Д 5



☐ смотреть

1 из 3

🔍 увеличить



ПЛОЩАДЬ

ЦЕНА М² ₪ €

ЦЕНА ВСЕГО ₪ €

12 674 м²

₪ 35 900

₪ 455 000 000

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

ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА ВОЛНА, Г. ТОМСК

лот № 8177

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ · ТОМСК · ПР-КТ МИРА · Д 463



☐ смотреть

1 из 4

🔍 увеличить



ПЛОЩАДЬ

ЦЕНА М² ₪ €

ЦЕНА ВСЕГО ₪ €

12 000 м²

₪ 45 000

₪ 540 000 000

<https://zdanie.info/2696/object/8177>



Малая медведица, многофункциональный комплекс

Арендная ставка: 350 – 1 500 руб./м²/мес
Арендные площади от 1 м² до 1000 м²
Общая площадь: 8000 м²

1-е Мочисленское шоссе, 20

ТК «Малая медведица» центр комплексов и многоквартирного домостроения, под крышей которого собраны компании, предлагающие оборудование, материалы, инструмент,



Аура, торгово-развлекательный центр

Арендная ставка: 1 200 – 1 500 руб./м²/мес
Арендные площади от 30 м² до 7000 м²
Общая площадь: 150574 м²

Весенная, 5

Крупнейший в Сибири современный торгово-развлекательный центр, расположен на месте шоппинга и отдыха у горожан. На четырех этажах «Ауры» расположены многочисленные магазины,



проезд Энергетиков 17, торговая недвижимость (другое) 18000 м²

Цена: 1 000 руб./м²/мес
Общая площадь: 18000 м²

проезд Энергетиков, 17

Комплекс торговых площадей, разделенный по категориям: продовольственный рынок и рынок товаров народного потребления. Особенностью комплекса является общая цена



Краузе, торговая недвижимость (другое) 1700 м²

Цена: 1 000 руб./м²/мес
Общая площадь: 1700 м²

Краузе

Предлагается в аренду помещения в новом современном четырехэтажном торговом центре общей площадью 5945,0 кв.м. Первая линия от скваженной магистрали, развивающийся район,



ул. Фрунзе (ориентир), помещение свободного назначения 3610 м²

Цена: 1 108 руб./м²/мес
Общая площадь: 3610 м²

ул. Фрунзе (ориентир)

Предлагается в аренду/продажу административное здание 2005 года постройки с земельным участком в центре города под офис крупной компании, медицинское заведение, частный



Амстердам, торговый центр

Арендная ставка: 750 – 5 000 руб./м²/мес
Арендные площади от 5 м² до 3000 м²
Общая площадь: 21400 м²

Госдаевская, 4 корп. 1

Общая площадь ТЦ составляет 21 400 кв. метров, из них подземная автостоянка занимает порядка 7 000 кв. метров.



Гранит, торгово-офисный комплекс

Арендная ставка: 600 – 4 000 руб./м²/мес
Арендные площади от 4 м² до 1500 м²
Общая площадь: 10580 м²

площадь Карла Маркса, 5

Архитектурный проект комплекса был выполнен с учетом сложившейся застройки, в итоге здание гармонично вписалось в существующий ансамбль.



Галерея бутиков WINDSOR, торговый центр

Арендная ставка: 500 – 2 000 руб./м²/мес
Арендные площади от 2.2 м² до 3000 м²
Общая площадь: 3000 м²

Вокзальная магистраль, 5/1

Сегодня, когда ритм жизни ускоряется, особенно актуально совершить несколько разноплановых покупок в одном месте. В бутиках представлены коллекции мужской и женской одежды всех



База, специализированный торговый центр

Арендная ставка: 600 – 1 000 руб./м²/мес
Арендные площади от 4 м² до 1000 м²
Общая площадь: 8100 м²

Пискарева, 60

крупнейший в Сибири специализированный торговый центр товаров для активного отдыха, туризма и спорта.



Виннерс, торгово-развлекательный центр

Арендная ставка: 350 – 1 000 руб./м²/мес
Арендные площади от 500 м² до 3000 м²
Общая площадь: 3000 м²

Учительская, 45

Отдельно стоящее двухэтажное здание под любой вид деятельности. Действующий развлекательный центр с ночным клубом, караоке залом, банкетным залом. Есть офисные,



Народная 48, торговый центр 1047 м²

Арендная ставка: 1 000 – 2 200 руб./м²/мес
Арендные площади от 50 м² до 1047 м²
Общая площадь: 1047 м²

Народная, 48

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

7.4. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDiligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки. Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

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

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину срока экспозиции для объектов, аналогичных рассматриваемому.

- «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРИЭЛТ»: среднее значение срока ликвидности (экспозиции) продажи на региональном рынке коммерческой недвижимости сегмент торгово-развлекательные объекты колеблется в пределах от 3 до 9 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

расчет СтатРИЭЛТ на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	10
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	4	10	7,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	9	6,5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	8	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	13	9,5
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5,5
20	Базы отдыха, санатории	6	16	11,5
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	13	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	6
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения		

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

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

- «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности торговой недвижимости РФ колеблется в пределах от 3 до 8 месяцев.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Помещения (здания)							
2	Торговые							
	Иркутск		3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8

Источник информации: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

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

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

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

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

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

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

Выводы:

- По итогам 2017 года аналитики компании Knight Frank прогнозируют преодоление показателей 2016 года и увеличение общего объема инвестиционных сделок до уровня \$5 млрд. при условии сохранения тенденции стабилизации экономической ситуации в России в целом, а также при условии сохранения интереса к российской коммерческой недвижимости со стороны иностранных инвесторов.
- В России традиционно наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций в недвижимость являются офисный и торговый сегменты: в разные годы их совокупная доля достигала 80-90% в общем объеме инвестиционных сделок. Однако сейчас возникают предпосылки к увеличению инвестиционной привлекательности складского сегмента и увеличению доли сделок со складскими объектами.
- Рынок «покупателя» в свою очередь отражается и на ценах предложений, которые в разных сегментах по-разному, но все же плавно спускаются вниз. Эксперты сходятся во мнении, что реальный торг при заключении сделки может достигать до 20-25%, при этом средняя величина ориентирована на показатель 10-15%.
- На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой региональной недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТРК), аналогичным рассматриваемым. Удельный

показатель стоимости предложения варьируется от 30 000 руб./кв.м. до 50 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение и корректировку на площадь объекта. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости.

- Потенциальными покупателями Объекта могут выступить крупные российские и международные 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.
- Земельные участки: вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется рентабельным и перспективным. Рынок земли предоставляет частному инвестору не меньше возможностей заработать, чем рынок жилья. Инвестору, собирающему вкладывать денежные средства в земельные участки, важно определить, какие из них будут пользоваться наибольшим спросом. Главное условие: земля должна быть востребованной на рынке и реализоваться в максимально короткие сроки.

Источник информации:

- <http://www.economy.gov.ru/>
- KnightFrank;
- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://www.rent.ru/novosibirsk/retail-space/catalog/index.aspx>
- <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2017>
- <https://business-planner.ru/articles/analitika/issledovanie-rynka-torgovyh-tsentrov-novosibirska-v-2017-godu.html>
- <https://2304545.ru/news>
- Группа компаний КОТИ
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



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

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

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

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

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

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

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

Допустимость с точки зрения законодательства

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

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

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

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Экономическая целесообразность

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

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

Максимальная продуктивность

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

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

8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

Законодательно разрешенное использование.

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

Физически возможный вариант использования.

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

Экономически целесообразное использование.

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

Максимально продуктивное использование.

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

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

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

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

8.3.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.4.1.2. Расчёт рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

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

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

Таблица 8.1

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

№ Аналога	1	2	3
Цена предложения, руб.	30 000 000	35 000 000	8 000 000
Площадь земельного участка, сот.	360,00	600,00	99,00
Цена за единицу, руб.	83 333	58 333	80 808
Краткая характеристика объекта аналога	<p>г. Новосибирск, Ленинский р-н, ориентир ул. Станционная Рельеф участка – ровный. Категория земель – земли населенных пунктов. Правовой статус земельного участка - аренда. Наличие всех коммуникаций (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности). Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки.</p> 	<p>г.Новосибирск, Дзержинский р-н. Промышленная ул. Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 6 га, состоит из участка 4,4 га (долгосрочная аренда на 25 лет) и участка 1,6 га (собственность). По строительству категорийного склада, продается с проектом. На участке предусмотрено локальное водоснабжение и водоотведение, получены и проплачены ТУ на электроэнергию 700 кВт и газ Асфальтовая дорога.</p> 	<p>Новосибирск, Октябрьский район, ул. Высоцкого. Активно застраиваемый микрорайон. Собственность. Назначение - строительство гостиничного комплекса, отеля, развлекательного или спортивного комплекса, (можно поменять назначение под нужное). Все подключения рядом. Подъездные пути автотранспорт.</p> 
Источник информации	https://www.beboss.ru/kn/nsk/1948627 8-913-006-53-10 Ринат	https://land.ngs.ru/view/16164981/ Светлана Попова +7 960 796-87-83	https://land.ngs.ru/view/17682031/ +7 905 956-15-56 Ольга Николаевна

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

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

Таблица 8.2

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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		30 000 000	35 000 000	8 000 000
Общая площадь	сот.	276,00	360,00	600,00	99,00
Цена за единицу площади	руб./сот.	?	83 333	58 333	80 808
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты			
Корректировка	%		0	0	0
2. Имущественное право		собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда/собств.	Собственность
Корректировка	%		15	11	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		95 833	64 750	80 808
3. Условия продажи/особые условия		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта, с инвестпроектом	публичная оферта
Корректировка	%		0	-6	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		95 833	60 865	80 808
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		15.06.2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		95 833	60 865	80 808
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		уторговывание предусмотрено			
Корректировка	%		-13,5	-13,5	-13,5
Скорректированная стоимость	руб./сот.		82 896	52 648	69 899
6. Местоположение		г.Новосибирск, мк.р-н в городской черте	г.Новосибирск, мк.р-н в городской черте	г.Новосибирск, мк.р-н в городской черте	г.Новосибирск, мк.р-н в городской черте
Корректировка	%		0	0	0
6.1. Экологические х-ки		уровень шума и загазованность р-на в пределах допустимых норм			
Корректировка	%		0	0	0
7. Физические характеристики					
7.1. Общая площадь	сот.	276,00 суммарная площадь	360,00	600,00	99,00
Корректировка	%		1	6	-10
7.2. Инженерное оборудование		все центральные городские коммуникации по границе участка	все центральные городские коммуникации по границе участка	все центральные городские коммуникации по границе участка	все центральные городские коммуникации по границе участка
Корректировка	%		0	0	0
7.3. Наличие улучшений		Условно незастроенный	незастроенный	незастроенный	незастроенный
Корректировка	%		0	0	0
8. Назначение земельного участка		под нежилую застройку			
Корректировка			0	0	0
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		1	6	-10
Скорректированная стоимость	руб./сот.		84 065	56 045	62 703
Общая валовая коррекция	%		1	6	10
Весовой коэффициент			0,4612	0,3223	0,2165
Коэффициент вариаций	%	13,24%	Средняя изменчивость вариационного ряда		
Средневзвешенная цена за единицу площади	руб./сот.		70 409		
Рыночная стоимость земельного участка 276,0 сот, в т.ч.:	руб.		19 432 962		
Рыночная стоимость земельного участка 208,5 сот	руб.		14 680 335		
Рыночная стоимость земельного участка 35,4 сот	руб.		2 492 489		
Рыночная стоимость земельного участка 32,1 сот	руб.		2 260 138		

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

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

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

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ, ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи аналогов №1, №3 и оцениваемого участка одинаковы. Аналог №2 предлагается в продажу с инвестпроектом, что увеличивает стоимость земли, необходимо введение корректировки на различие в параметре. Для определения размера вводимой корректировки Оценщик проанализировал стоимость получения исходно-разрешительной документации и разработка проектно-сметной документации.

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

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

<http://szakaz.com/tehnikeskijzakazchik/139-ishodnorazreshitelnaya>

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

<ul style="list-style-type: none"> • Согласование АГР • Согласование АГО <p>Организация и сопровождение проектирования</p> <p>Техзаказчик на этапе строительства</p> <ul style="list-style-type: none"> • Получение Разрешения на строительство • Строительный контроль • Финансово-технический аудит и мониторинг • Сопровождение строительства <p>Перепланировка нежилых зданий и помещений</p> <p>Управление инвестиционно-строительными проектами</p> <p>Регистрационные действия по зданиям и земельным участкам</p>	<h3 style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">Сбор и получение ИРД</h3> <p>Получение ИРД Техническим заказчиком (инвестором, правообладателем) происходит еще до начала проектирования и строительства. Как показывает практика, полезнее начать оформлять документы сразу же после проведения градостроительного аудита и получения первичных результатов исследований.</p> <p>Исходно-разрешительная документация собирается, прорабатывается и согласовывается на этапе предпроектной проработки, при определении посадки здания на земельном участке и его основных характеристик.</p> <p>В основе сбора документов лежит разработка Архитектурно-функциональной концепции (АФК), которая должна соответствовать действующей документации градостроительного регулирования – Генеральный план (ГП), Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), Проект планировки территории (ППТ). Если данные документы отсутствуют или не соответствуют планам Инвестора необходимо обеспечить разработку и согласование ППТ, в сложных случаях возможно требуется корректировка ПЗЗ. Далее, по параметрам АФК выполняется весь комплекс согласующих мероприятий и получение исходных данных для проектирования.</p> <p>Сбор и оформление необходимого комплекта документов производится Техническим заказчиком от имени правообладателя (собственника) земельного участка или здания. Техзаказчик обеспечивает получение нужных документов местной и областной Администрации, в профильных министерствах, в муниципальных и коммерческих организациях, других разрешительных и согласующих органах.</p> <p>Исходно-разрешительная документация оформляется согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ, действующих нормативно-правовых документов, а также практике, сложившейся в регионе.</p> <p>Правильно и профессионально собранный комплект материалов ИРД дает уверенность Инвестору в законности его действий, надежности инвестиций и избавляет от рисков на дальнейших стадиях реализации проекта.</p> <p>Опыт свидетельствует, что вовремя собранная документация позволяет избежать задержек в продвижении по проекту и обеспечить эффективность инвестиций.</p>
<h3 style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">Новости</h3> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>МАРС Russia</p> <p>24-26 апреля 2018 г. в 7 павильоне ЦЭК «Экспоцентр» прошла Международная выставка и Форум по торговой недвижимости MARS Russia с довольно плотной деловой...</p> <p>27.04.2018 Подробнее</p> </div>	<h3 style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">Состав Исходно-разрешительной документации</h3> <p>Объем комплекта ИРД зависит от индивидуальных особенностей объекта и территории его размещения.</p> <p>Пакет Исходно-разрешительной документации собирается Техническим заказчиком в объеме, необходимом для выполнения проектных работ, строительства и ввода здания в эксплуатацию.</p> <p>Состав ИРД можно кратко оценить следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Имущественно-Правовые Документы 2. Распорядительные Документы 3. Материалы Территориального Планирования 4. Результаты Изысканий 5. Технические Условия 6. Исходные Данные Для Проектирования <p style="text-align: center;">http://rantadevelopment.ru/uslugi/ird</p>

Состав пакета исходно-разрешительной документации

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

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

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

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

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

Обоснование предполагает учёт интересов соседей, данных генплана развития территории. Обоснование в процессе работы должно привести к прохождению заседания градостроительного совета и получению градостроительного заключения.

Материалы предпроектных проработок;

- градостроительное заключение в составе ГПЗУ;
- заключения по обследованию объекта недвижимости (земельного участка - если строений нет) либо здания, сооружения в случае его реконструкции либо технического переоснащения);
- заключения согласующих организаций;
- ситуационный план земельного участка по компенсационному озеленению в случае уничтожения зеленых насаждений на будущей стройплощадке;
- Предварительные технические условия (ТУ) на подключение к инженерным сетям с указанием на топографическом плане мест подключения к инженерным сетям; заключение по инженерному обеспечению объекта строительства;
- заключение Росприроднадзора;

<http://szakaz.com/tehnicheskijzakazchik/139-ishodnorazreshitelnaya>

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

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

Таким образом, средневзвешенная понижающая корректировка для аналога №2, в соответствии с типом заявленной недвижимости, составила (-6%).

ОБЪЕМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

Таблица 102

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

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

Оцениваемые земельные участки оформлены в собственность, как и аналог №№3, корректировка по данному параметру составит (0%). Для аналогов №1-№2 (долгосрочная аренда), повышающая корректировка составит: (+15%) для Аналога №1 и (+11%) для Аналога №2. Т.к. 4,4 га (73%) из 6,0 га находятся в аренде, корректировка рассчитывается следующим образом: $0,15 \cdot 0,73 = (+11\%)$.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

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

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

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

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

Дата предложения объектов аналогов актуальна на июнь 2018 года, дата проведения оценки – 15 июня 2018 года – величина корректировки равна 0%.

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

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

Исходя из представленных данных, а также согласно данным, полученным в ходе переговоров с продавцами выставленных на продажу объектов, для Аналогов №1 - №3 принята средняя понижающая корректировка в размере по (-13,5 %) каждому.

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

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В данном случае объекты оценки и объекты-аналоги №1-3 имеют сопоставимую престижность района: расположены в мк. р-нах с плотной жилой застройкой в городской черте, введение корректировок не требуется. Методика определения корректировок на различие в параметре представлена в «Справочнике оценщика недвижимости», 2017г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

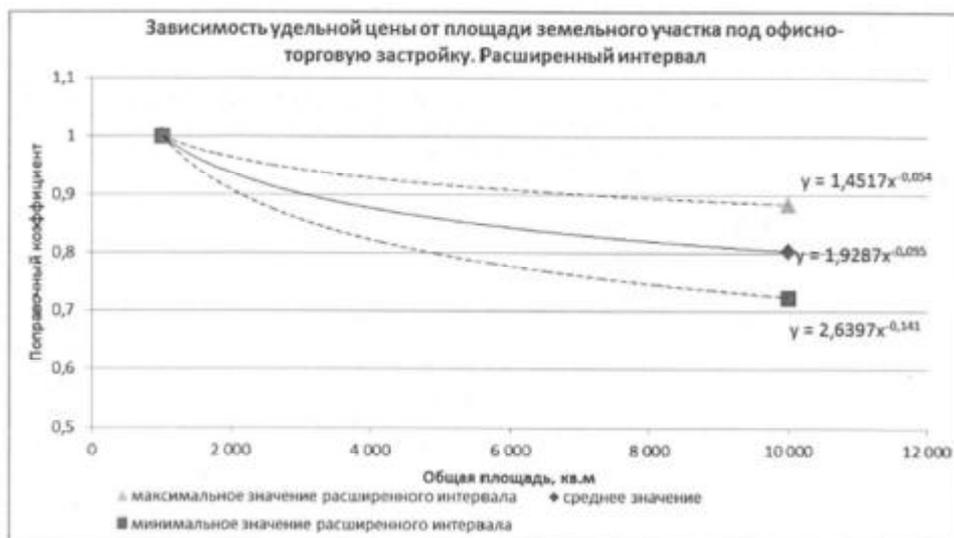
Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, промзоны	0,63	0,61	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,77

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

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-3, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, 2017 г. Том 3 Земельные участки, под ред. Лейфер Л.А. Логарифмическая зависимость, отражающая различие в площадях, приведены в таблицах ниже.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А.

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

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь ЗУ, кв.м	276,0 (суммарная площадь)	360,0	600,0	99,0
Коэффициент для расчета корректировки	1,12	1,10	1,05	1,25
Корректировка	-	1%	6%	-10%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки для объектов-аналогов №1-№3 составили: (+1%), (+6%) и (-10%) соответственно.

Топография

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

Наличие улучшений

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

Назначение земли

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

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

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

Оцениваемые земельные участки располагают центральными коммуникациями, заведенными на участок, оценивается без их учета (будут учтены далее в стоимости здания).

Надежный | <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelynykh-uchastkov>

Сервисы Зарегистрирован в ГИС Z 5 prodam

ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации

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

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

Так как у незастроенных объектов-аналогов коммуникации расположены на границе с возможностью развести коммуникации по участку, корректировка не проводится.

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

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

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

где:

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

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость земельного участка руб.
земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м	14 680 335
земельный участок общей площадью 3 540 кв.м	2 492 489
земельный участок общей площадью 3 210 кв.м	2 260 138
Итого	19 432 962

8.4.1.3. Выбор объектов-аналогов торговых помещений

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

На 1 января 2017 года:

№	Город	на 1 января 2017 года	на 1 января 2016 года	Динамика	%	Субъект РФ, в состав которого входит город
1	г. Москва	12 380 664	12 330 126	50 538	0.41	г. Москва
2	г. Санкт-Петербург	5 281 579	5 225 690	55 889	1.07	г. Санкт-Петербург
3	г. Новосибирск	1 602 915	1 584 138	18 777	1.19	Новосибирская обл.
4	г. Екатеринбург	1 455 514	1 444 439	11 075	0.77	Свердловская область
5	г. Нижний Новгород	1 261 666	1 266 871	- 5 205	-0.41	Нижегородская обл.
6	г. Казань	1 231 878	1 216 965	14 913	1.23	Республика Татарстан
7	г. Челябинск	1 198 858	1 191 994	6 864	0.58	Челябинская область
8	г. Омск	1 178 391	1 178 079	312	0.03	Омская область
9	г. Самара	1 169 719	1 170 910	- 1 191	-0.10	Самарская область
10	г. Ростов-на-Дону	1 125 299	1 119 875	5 424	0.48	Ростовская область
11	г. Уфа	1 115 560	1 110 976	4 584	0.41	Респ. Башкортостан
12	г. Красноярск	1 082 933	1 066 934	15 999	1.50	Красноярский край
13	г. Пермь	1 048 005	1 041 876	6 129	0.59	Пермский край
14	г. Воронеж	1 039 801	1 032 382	7 419	0.72	Воронежская область
15	г. Волгоград	1 015 586	1 016 137	- 551	-0.05	Волгоградская область

На 1 января 2018 года на данный момент доступны данные по двум городам - субъектам Федерации: согласно данным Росстата от марта 2018 года "Оценка численности постоянного населения на 1 января 2018 г. и в среднем за 2017 г.":

На 1 января 2018 года:

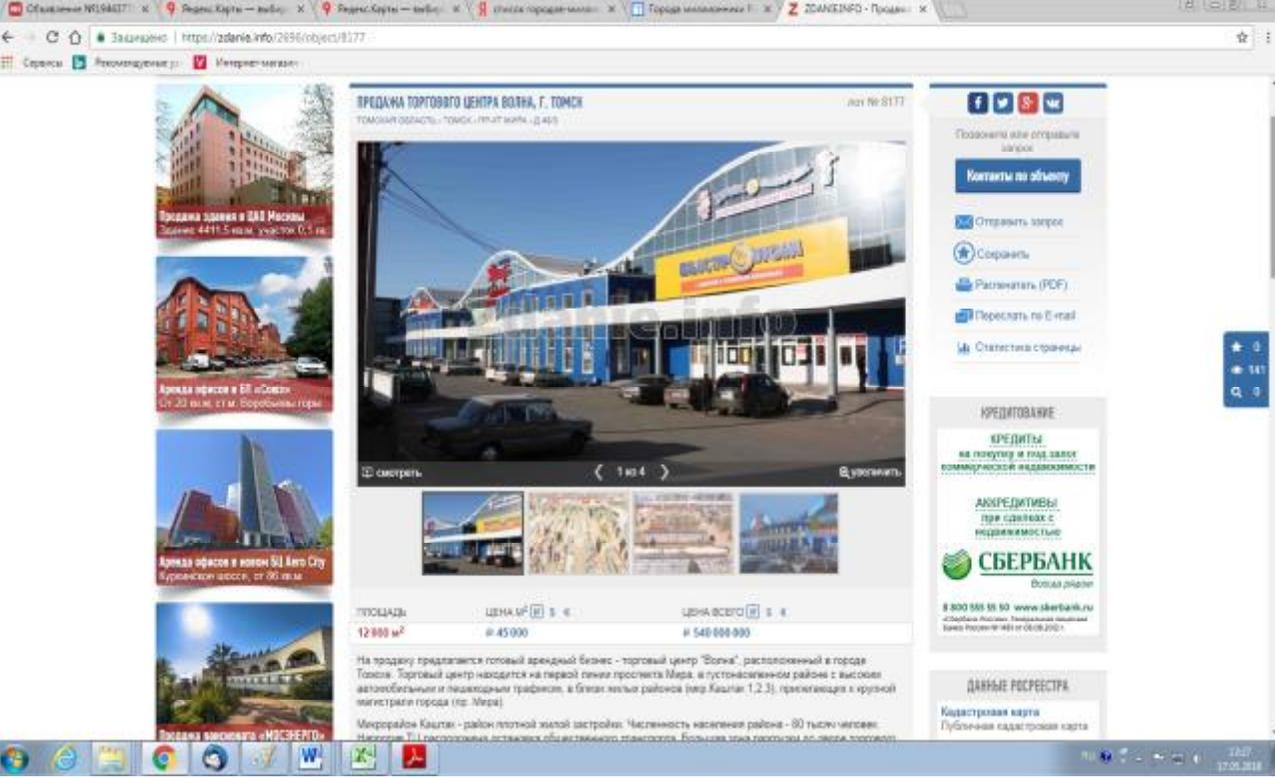
№	Город	на 1 января 2018 года	на 1 января 2017 года	Динамика	%	Субъект РФ, в состав которого входит город
1	г. Москва	12 506 468	12 380 664	125 804	1.02	г. Москва
2	г. Санкт-Петербург	5 351 935	5 281 579	70 356	1.33	г. Санкт-Петербург

Ближайшие кандидаты в города миллионники, население:

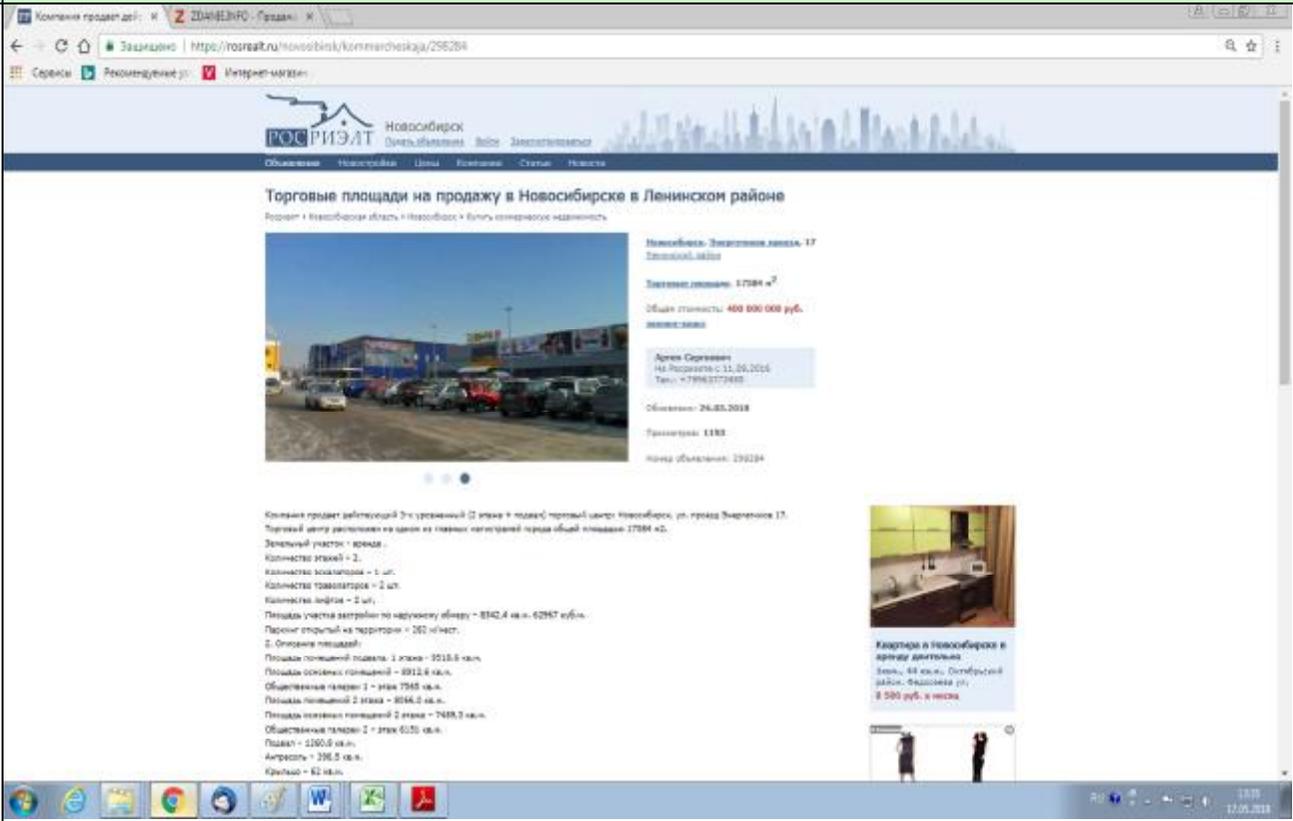
№	Город	на 1 января 2017 года	на 1 января 2016 года	Динамика	%	Субъект РФ, в состав которого входит город
16	г. Краснодар	881 476	853 848	27 628	3.24	Краснодарский край
17	г. Саратов	845 300	843 460	1 840	0.22	Саратовская область
18	г. Тюмень	744 554	720 575	23 979	3.33	Тюменская область
19	г. Тольятти	710 567	712 619	- 2 052	-0.29	Самарская область

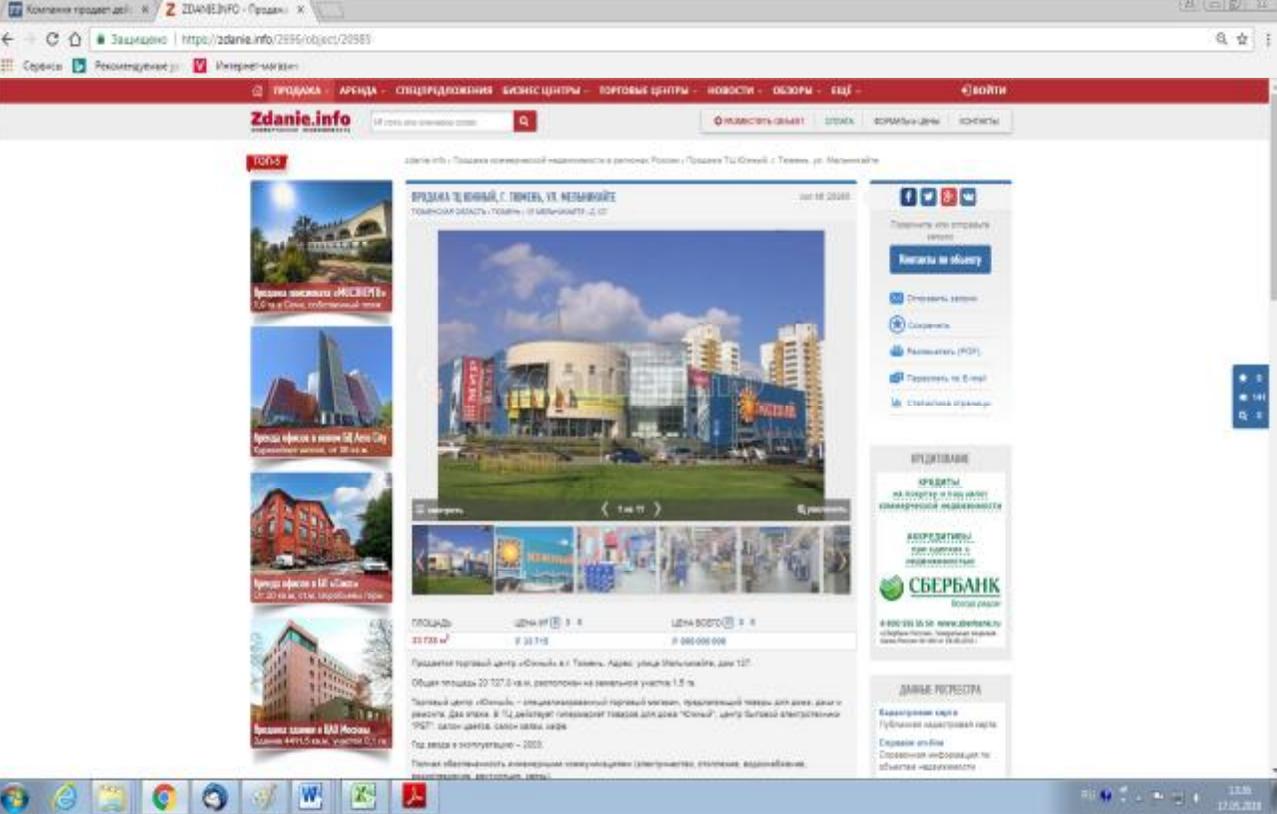
В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в июне 2018 года (либо актуальных на указанную дату), описание которых представлено в табл. 8.3.

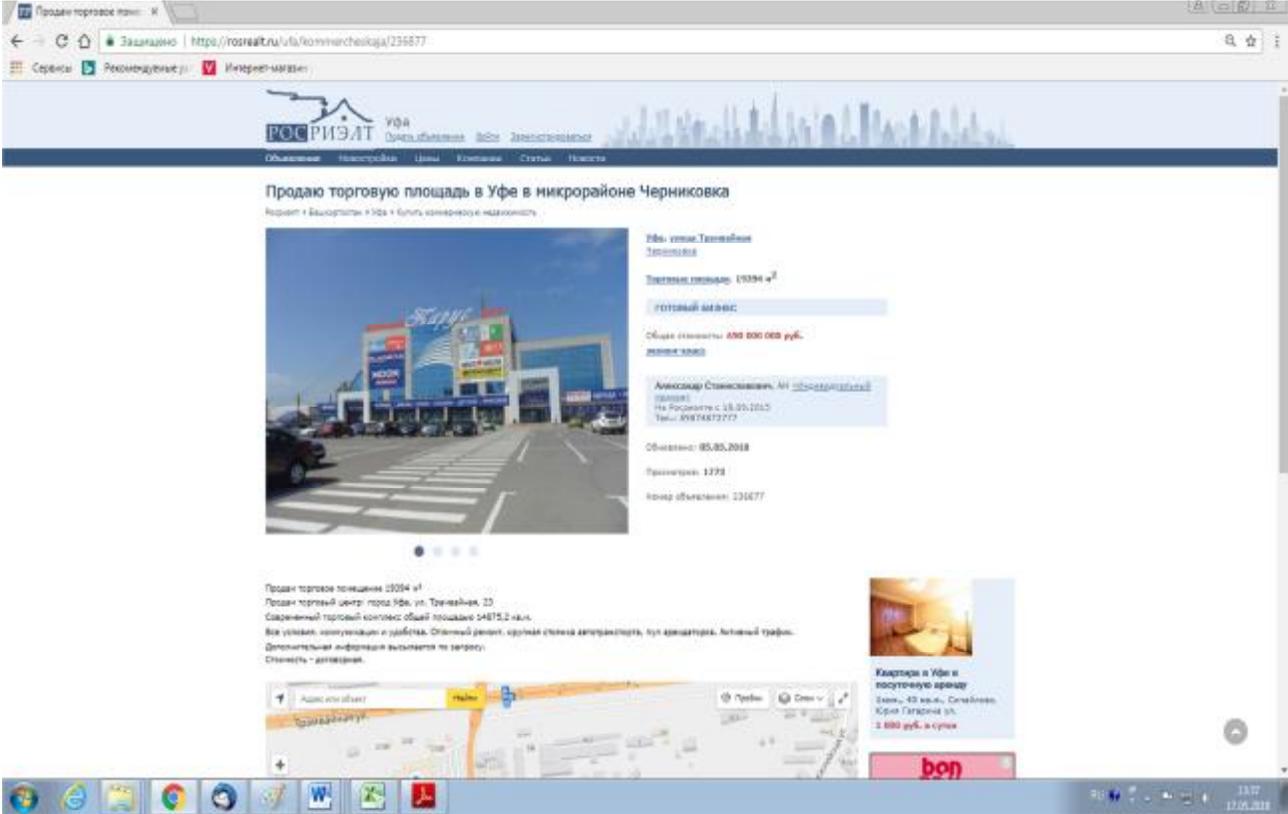
Описание объектов-аналогов

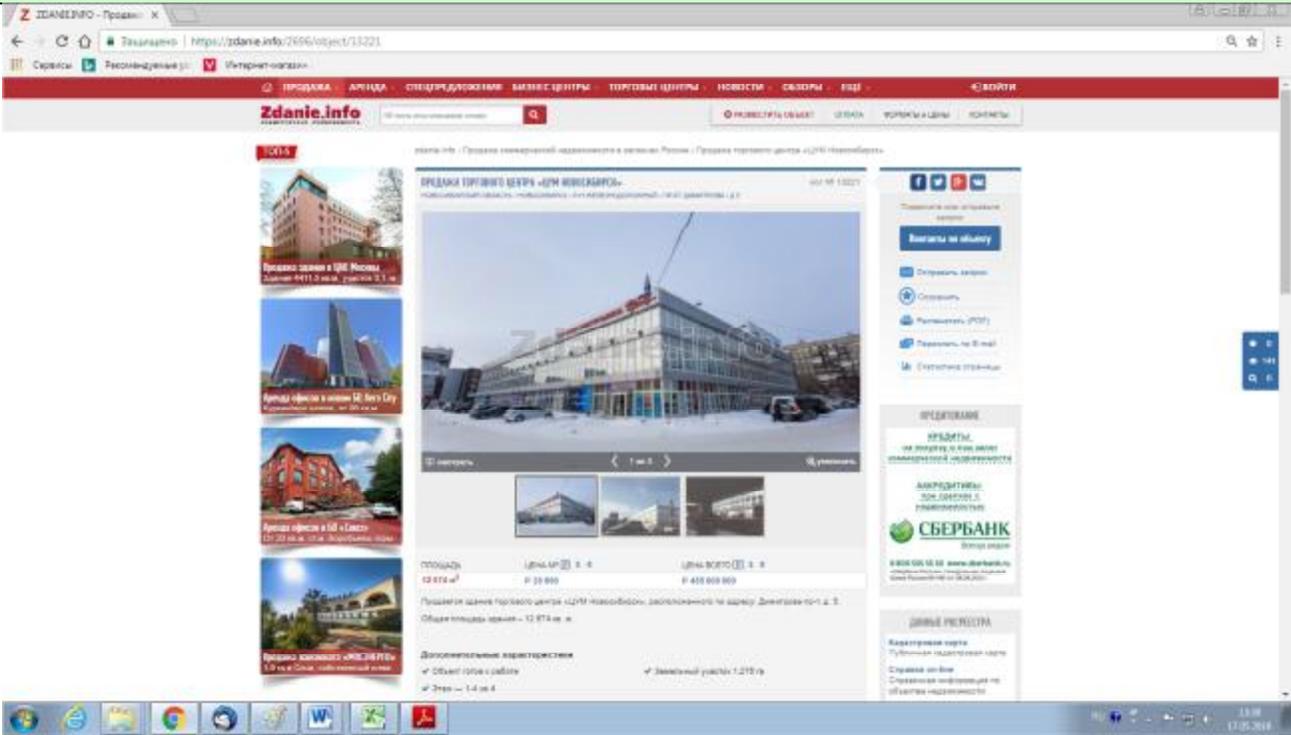
Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
540 000 000	12 000,0	 <p>площадь - 9 500 кв.м. Этажность - 2 этажа. В настоящее время 100% площадей сдано в аренду. Земельный участок - 1,6 Га в собственности. Арендаторы: гипермаркеты, минимаркеты, сотовые операторы, отделение банка, салон красоты, швейное ателье, аптека, кафе, более 60 организаций. Якорные арендаторы - супермаркет "Быстроном", "Корпорация Центр", "Дочки сыночки", "Семья". Окупаемость за счет арендных потоков - 6 лет и 5 месяцев. https://zdanie.info/2696/object/8177 Роман +7 (961) 502-80-30</p>

На продажу предлагается готовый арендный бизнес - торговый центр "Волна", расположенный в городе Томске. Торговый центр находится на первой линии проспекта Мира, в густонаселенном районе с высоким автомобильным и пешеходным трафиком, вблизи жилых районов (мкр. Каштак 1,2,3), прилегающих к крупной магистрали города (пр. Мира). Микрорайон Каштак - район плотной жилой застройки. Численность населения района - 80 тысяч человек. Напротив ТЦ расположена остановка общественного транспорта. Большая зона разгрузки до двора торгового центра. Общая площадь - 12 000 кв.м. Арендопригодная

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
400 000 000	17 584,0	 <p>Продается действующий 3-х уровневый (2 этажа + подвал) торговый центр Новосибирск, ул. проезд Энергетиков 17. ТЦ расположен на одном из главных магистралей города. Количество эскалаторов – 1 шт. Количество траволаторов – 2 шт. Количество лифтов – 2 шт. Площадь участка застройки по наружному обмеру – 8542,4 кв.м. 62967 куб.м. Паркинг открытый на территории – 282 м/мест. Площадь помещений подвала, 1 этажа - 9518,6 кв.м. Площадь основных помещений – 8912,6 кв.м. Общие торговые площади – 8912,6 кв.м. Площадь основных помещений 1 – этаж 7565 кв.м. Площадь помещений 2 этажа – 8066,0 кв.м. Площадь основных помещений 2 этажа – 7489,3 кв.м. Общие торговые площади – 8912,6 кв.м. Подвал – 1260,8 кв.м. Антресоль – 398,5 кв.м. Крыльцо – 62 кв.м. Технические коридоры – 170 кв.м. Технические помещения (клиринг) – 41 кв.м. Офис – 620 кв.м. Туалеты для персонала – 16,6 кв.м. Туалеты в общественной зоне – 78 кв.м. Гардероб персонала – 135 м2, количество кабинок - 212 шт. Асфальтовое покрытие – кв.м. Тротуары – 305 кв.м. Внутреннее остекление: входная группа -179 кв.м. лестницы – 66 кв.м. эскалатор – 32 кв.м. траволатора – 152 кв.м. Разрешенная максимальная э/э мощность 600 кВт, Разрешенная максимальная нагрузка по договору с ОАО "СибЭко" 1,12347 Гкал/ч, оплата по фактическому потреблению. Земельный участок площадью 20274 кв.м. для эксплуатации здания и открытой автопарковки на 220 машиномест-долгосрочная аренда с Мэрией г.Новосибирска. Есть федеральные арендаторы. Все правоустанавливающие документы. Рассматривается поэтажная продажа. https://rosreal.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284 Артем Сергеевич Тел.: +79963773485</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
800 000 000	23 728,0	 <p>Продается торговый центр «Южный» в г. Тюмень. Адрес: улица Мельникайте, дом 137. Общая площадь 23 727,8 кв.м, расположен на земельном участке 1,5 га. Торговый центр «Южный» – специализированный торговый магазин, предлагающий товары для дома, дачи и ремонта. Два этажа. В ТЦ действует гипермаркет товаров для дома "Южный", центр бытовой электротехники "РБТ", салон цветов, салон связи, кафе. Год ввода в эксплуатацию – 2003. Полная обеспеченность инженерными коммуникациями (электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, вентиляция, связь).</p> <p>Имеется подземный паркинг и наземная автостоянка на 150 м/мест Техническое состояние – отличное. Находится в развитом районе города Тюмени, в 1,5 км от центральной улицы, отличная транспортная и пешеходная доступность, рядом проходят магистрали: ул. Мельникайте, Широтная ул., ул. Пермякова. Близость к густонаселенным жилым районам. Дополнительные характеристики: Открытая планировка. Этаж — 1-2 из 2. Электроснабжение — мощность 1740 кВт. Возможные варианты использования: арендный бизнес: ТЦ и магазины; торговый комплекс https://zdanie.info/2696/object/20985 +7 (919) 939-93-63 АО Российский аукционный дом</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
690 000 000	19 394,0	 <p>https://rosrealt.ru/ufa/kommercheskaja/236877 89874873777, Александр Станиславович Агентство недвижимости «Индивидуальный подход» Продам торговый центр общей площадью 19394 м² город Уфа, ул. Трамвайная, 23 Современный торговый комплекс.</p> <p>Все условия, коммуникации и удобства. Отличный ремонт, крупная стоянка автотранспорта, пул арендаторов. Активный трафик.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
455 000 000,0	12 674,0	 <p>http://zdanie.info/2696/object/13221 +7 (914) 770-31-41 Анна</p> <p>Продается здание торгового центра «ЦУМ Новосибирск», расположенного по адресу: Димитрова пр-т, д. 5. Общая площадь здания – 12 674 кв. м. Дополнительные характеристики Объект готов к работе Этаж — 1-4 из 4 Земельный участок 1,276 га</p>

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

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

8.4.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4

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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	540 000 000	400 000 000	800 000 000	690 000 000	455 000 000
Площадь помещений (общая, фактическая)	кв.м.	22 293,20	12 000,00	17 584,00	23 728,00	19 394,00	12 674,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	45 000	22 748	33 715	35 578	35 900
1. Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.	по нормативу (обеспечивает размещение инфраструктуры, благоустройство и паркинг)					
Коэффициент обеспечения		1,24	1,33	0,71	0,63	1,03	1,01
Корректировка	руб.	-	-8%	43%	49%	17%	19%
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	41 537	32 444	50 215	41 521	42 606
2. Качество прав							
2.1. Обременение / обязательства по сохранению архитектурного облика	-	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 537	32 444	50 215	41 521	42 606
2.2. Качество прав							
	-	собственность на помещения и з/у					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 537	32 444	50 215	41 521	42 606
3. Условия финансирования							
	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 537	32 444	50 215	41 521	42 606
4. Особые условия							
	-	Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 537	32 444	50 215	41 521	42 606
5. Условия рынка							
5.1. Изменение цен во времени	-	май 2018	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 537	32 444	50 215	41 521	42 606
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	Фактическая сделка
Корректировка	%	-	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	34 268	26 767	41 428	34 255	35 150

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6. Местоположение							
6.1. Престижность региона	-	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Уральский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Приволжский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Адрес/ Расположение относительно основных транспортных магистралей города	-	г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г.Томск, пр. Мира (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, пр. Энергетиков (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Тюмень, ул. Мельникайте (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г.Уфа Трамвайная ул. (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, Димитрова пр-т, д. 5. (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (торгово-деловое и жилое)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики							
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	22 293,20	12 000,00	17 584,00	23 728,00	19 394,00	12 674,00
Корректировка	%		-6%	-2%	1%	-1%	-6%
7.2. Техническое состояние здания	-	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евростандарт)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7.3. Тип объекта	-	современный ТЦ (ТРЦ), капитальное здание кл. В					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7.4. Особенности планировки	-	нет (зальная, разбивка на торговые блоки, общественные и вспомогательные помещения)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
8. Экономические характеристики							
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (ТРЦ, ТЦ)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики							
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами, системами связи и охраны	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр. внутренние инженерные сети					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
9.2. Наличие парковки	-	имеется (по нормативу: 1 м-м на 50-100 кв.м торговой площади)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция	%	-	-6%	-2%	1%	-1%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	32 054	26 252	41 747	34 007	33 103
Общая валовая коррекция	%	-	6%	2%	1%	1%	6%
Коэффициенты весомости	-	-	0,1471	0,2194	0,2377	0,2385	0,1573
Коэффициент вариации		16,59%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда - до 10%				
Средневзвешенная величина рыночной стоимости Объекта (с учетом округления), с НДС	руб./кв.м		33 736				
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, с учетом НДС	руб.		752 083 395				
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки			7 848 241				
Рыночная стоимость нежилого здания без учета земли в рамках площади застройки, с учетом НДС			744 235 154				

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

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременение договорами аренды

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

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, выделенного для размещения объекта

Каждый из представленных объектов недвижимости располагает земельным участком для его эксплуатации: земельный участок представлен площадью застройки с тех.зоной и благоустройством (инфраструктурой: парковки, озеленение, пешеходные зоны, проезды); т.е. у всех сравниваемых объектов отсутствует избыточный земельный актив, позволяющий возвести дополнительные постройки. Корректировка на обеспеченность земельным участком вводилась следующим образом: обеспеченность объекта оценки: $27600 \text{ кв.м (земля)}/22293,2(\text{здание})=1,24$. На примере аналога №1: $16000/12000=1,33$. Корректировка составит: $1-(K_{OA}/K_{OO})=-8\%$. Подобным образом рассчитываются корректировки для остальных аналогов.

Отличие цены предложения от цены сделки

Исходя из анализа рыночной ситуации (см. раздел 7) – значительному количеству предложения крупноформатных объектов торгово-развлекательной недвижимости с длительным сроком экспозиции, для Аналогов №1 - №5 принята корректировка на торг в среднем размере диапазона по (-17,5%) каждому.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – актуально на июнь 2018 года (с учетом срока экспозиции), дата проведения оценки – 15 июня 2018 года – величина корректировки равна 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

Типичное использование окружающей недвижимости.

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние здания.

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

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

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

Площадь объекта

Корректировка на величину площади здания определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие объекты продаются дешевле, чем объекты меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-5, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, 2017 г. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 2. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л. А.

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу: $y=1,7906x^{0,124}$. Расчет представлен ниже.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	22 293,2	12 000,0	17 584,0	23 728,0	19 394,0	12 674,0
Коэффициент для расчета корректировки	0,52	0,56	0,53	0,52	0,53	0,55
Корректировка	-	-6%	-2%	1%	-1%	-6%

Источник информации: расчеты Оценщика

Качество отделки

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость представленной к оценке здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м. по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 15 июня 2018 года с учетом округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС, руб.
Здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.	744 235 154	630 707 758

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{NOI}{R_0},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 R_0 - общий коэффициент капитализации.

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

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

8.4.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

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

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

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)

-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

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

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

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

Выбор объектов - аналогов

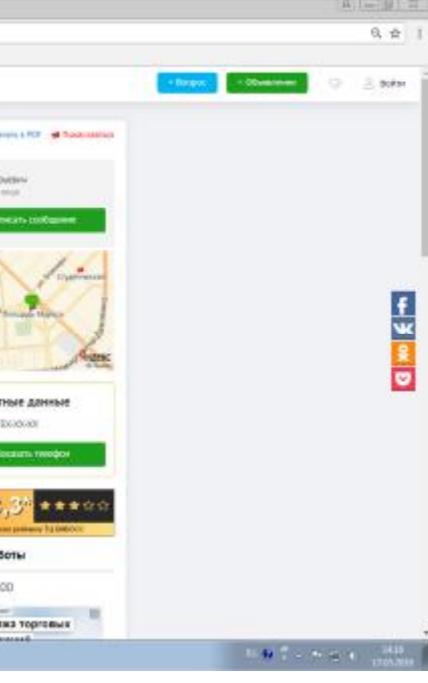
Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. торговых площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в Новосибирске. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

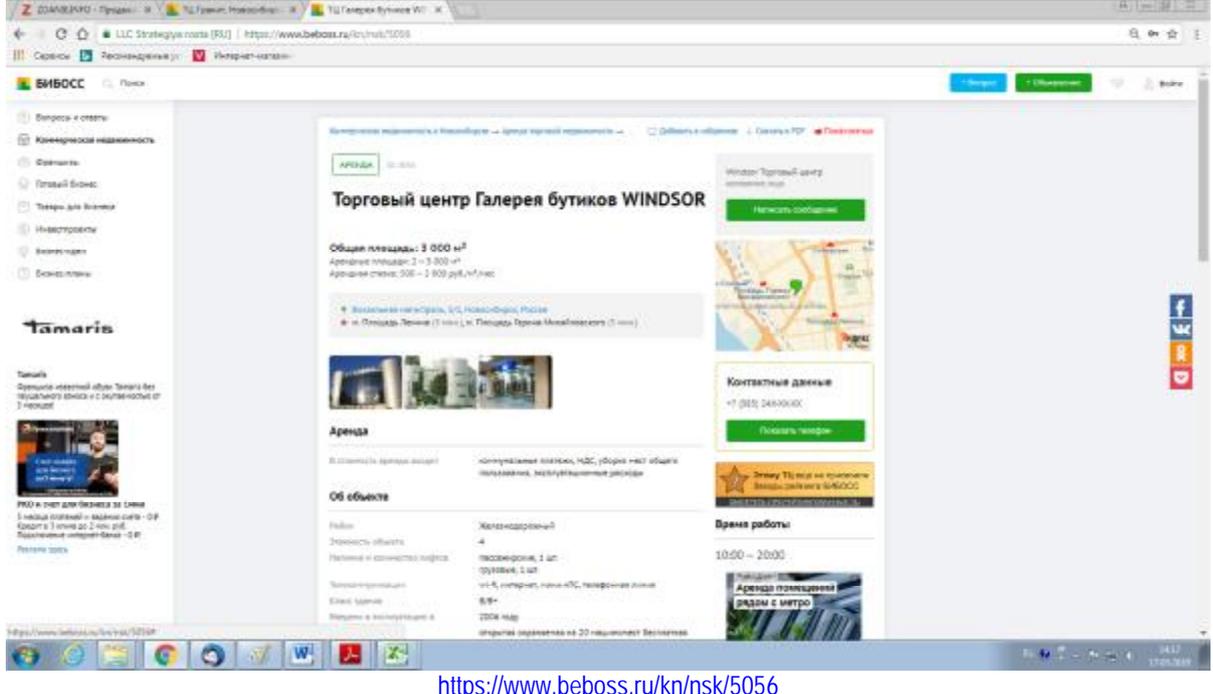
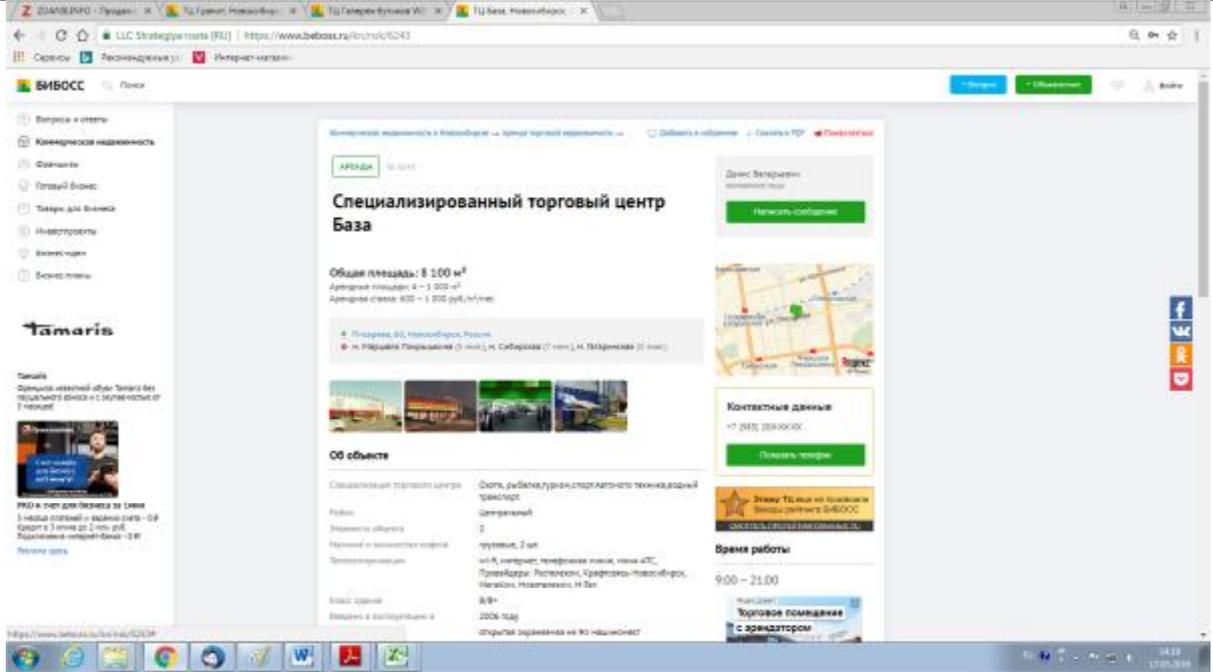
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.5*.

Таблица 8.5

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1				

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
2				https://www.beboss.ru/kn/nsk/5056
3				https://www.beboss.ru/kn/nsk/6243

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

Таблица 8.6

Расчет величины арендной платы для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Единицы изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Ставка годовой арендной платы с учетом НДС и платежей за коммунальные услуги	[руб./кв.м./год]	?	9 600	9 360	9 600
Качество прав	Регистрация договора		государственная регистрация		

Группы элементов сравнения	Единицы изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
	аренды				
Корректировка	[%]		0	0	0
Условия финансирования	Способ платежа		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты		
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Условия договора аренды		постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт		
Корректировка	[%]		0	0	0
Особые условия	Условия совершения сделки		публичная оферта		
Корректировка	[%]		0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	15.06.2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.	Актуально на июнь 2018 г.
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание возможно		
	Корректировка, [%]		-11,0	-11,0	-11,0
Корректировка	[%]		-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]		8 544	8 330	8 544
Местоположение	Экологическая чистота среды	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Окружение объекта	Жилое, торгово-офисное	Жилое, торгово-офисное	Жилое, торгово-офисное	Жилое, торгово-офисное
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Район, окружение	г.Новосибирск, Заельцовский район; плотная жилая застройка	г.Новосибирск, Ленинский район; плотная жилая застройка	г.Новосибирск, Железнодорожный район; плотная жилая застройка	г.Новосибирск, Центральный район; плотная жилая застройка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
	Корректировка, [%]		0	0	0
Физические характеристики	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Этажность	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Общая площадь объекта, [кв. м]	22 293,20	Свыше 10 000	Свыше 10 000	Свыше 10 000
	Корректировка, [%]		0	0	0
Экономические характеристики	Текущее использование	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	[%]		0	0	0
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Центральные системы жизнеобеспечения здания, состояние коммуникаций рабочих			
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки	организованная парковка			
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие систем безопасности	система пожарной сигнализации, видеонаблюдения, охрана, пропускной режим			
	Корректировка, [%]		0	0	0
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		0	0	0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]		8 544	8 330	8 544
Общая валовая	[%]		0	0	0

Группы элементов сравнения	Единицы изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
коррекция					
Весовой коэффициент	[...]		0,333	0,333	0,334
Коэффициент вариации	14,78%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда - до 20%			
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС и операционных расходов	[руб./кв. м]		8 473		
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, с учетом операционных расходов	[руб./кв. м]		7 181		

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

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

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

Для расчета обременения Оценщик сопоставил среднюю арендную ставку согласно условиям заключенного договора аренды и рыночную арендную ставку, которая была рассчитана в разделе 8.4.2.2. «Расчет ставки арендной платы» в рамках доходного подхода настоящего отчета. В виду того, что ставка аренды по предварительному договору аренды отклоняется от среднерыночных показателей более, чем на $\pm 10\%$, для дальнейших расчетов принимается средневзвешенное значение: контрактная ставка (площадь 5850 кв.м)+среднерыночная ставка (остальная площадь).

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка, без учета НДС и с учетом эксплуатационных платежей, принимаемая к дальнейшим расчетам, составит: 7534 руб./кв.м/год.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

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

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

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

Прогноз операционных расходов

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

Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину *операционных расходов* для аналогичных объектов (объект торговли), в среднерыночном размере 19% от ДВД (см. раздел 6.3. «Экономическое описание»). Реконструированный отчет о доходах от объектов недвижимости за расчетный период представлен в *табл. 8.7.*

Таблица 8.7.

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

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	22 293,20
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	7 534
Потенциальный валовой доход	Руб./год	167 967 733
Коэффициент недоиспользования	%	18,0%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0,0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	30 234 192
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	137 733 541
Условно-переменные расходы	Руб./год	26 169 373
Налог на имущество 2,2% от остаточной стоимости	Руб./год	17 121 913
Расходы на замещение 1,0% от первоначальной стоимости	Руб./год	8 701 156
Чистый операционный доход	Руб./год	85 741 099

8.4.2.3. Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

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

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод

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

Норма дохода на капитал

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

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

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

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

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

Для целей данного Отчета, для рублевого денежного потока, в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-4620-АД. На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ГКО-ФЗ составила 7,6%¹.

The screenshot shows the RUSBONDS website interface. The main content area is titled "Новости рынка облигаций" (Bond Market News) and lists several news items with timestamps and brief descriptions of bond issuances and yields. To the right, there is a section titled "Доходность" (Yield) for the "Выпуск: ОФЗ-4620-АД" (Issue: OФЗ-4620-AD). This section includes a table with various yield metrics as of 17.05.2018.

ЦЕНА (17.05.2018)	
Цена среза, чистая, % от номинала:	94,646 (-0,067)
Цена среза, грязная, % от номинала:	96,386
Накопленный Купонный Доход (НКД):	17,39 RUB
Дата последней сделки:	17.05.2018
ДОХОДНОСТЬ	
Дох-сть к погашению эф., % год:	7,6 (+8,00000037997961E-03)
Дох-сть к погаш. простая, % год:	7,1708
Текущая дох-сть, % год:	7,2903
Текущая доходность модифицир., % год:	7,5922

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

¹ <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>

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

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

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

:

$$1 + Y_{rnom} = (1 + Y_{rreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляции.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06) уровень среднего уровня инфляции в период 2015-2020 г. составит 6,23%.

По обновленным данным (апрель 2018%) сайт <http://www.cbr.ru/>

Показатель	Значение
Ключевая ставка с 26.03.2018, %	7,25
Инфляция март 2018 года, %	2,4
Цель по инфляции, %	4,0

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

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

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

средний текущий уровень инфляции составит 4%

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

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

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

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$7,6\% - 4,00\% = 3,6\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 3,6%.

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

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

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

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

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

Объект оценки является крупномасштабным объектом имеет срок экспозиции от 8 до 12 месяцев или 10 месяцев в среднем. Реальная безрисковая ставка составляет 3,6% .

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 3,6 * 10 / 12 * 100\% = 3,0\%$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 3,0%.

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

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

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

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

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

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

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

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

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

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

Изменение федерального или местного законодательства

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

Увеличение числа конкурирующих объектов

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

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

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

Риск физического износа и устаревания

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

Риск неполучения арендных платежей

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

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

Неэффективный менеджмент

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

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

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;

- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

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

Налоговые риски

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

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

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

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

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска		0,79%	1,58%	2,39%	3,17%	3,95%	4,74%	5,53%	6,32%	7,11%	7,90%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный			1							
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный			1							
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Налоговые риски	Динамичный	1									
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный			1							
Количество наблюдений		2	4	4	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1,6%	6,3%	9,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							17,50%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение, округленно							1,750%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления)											7,92%

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

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

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

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

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

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

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

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

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

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

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

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

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

Расчет премии за специфический риск

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

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

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

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «низкий - ниже среднего» находится в диапазоне (2-3)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне 2,5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При анализе технического состояния оцениваемого объекта недвижимости с привлечением инженерно-технических работников, обслуживающих данный объект, установлено, что при условии качественного технического обслуживания и при своевременном проведении текущего и капитального ремонта, оставшийся срок экономической жизни объекта может составить: $100 - (2018 - 2012) = 94$ года. Фактор фонда возмещения для оцениваемого объекта недвижимости в конце периода владения равен $1/94 = 1,1\%$.

Расчет коэффициента капитализации для чистого операционного дохода в рублях приведен в *табл. 8.8*.

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 8.8.

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка с учетом инфляции	3,6%	Безрисковая ставка для рублевого денежного потока соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения в 2036 г., сложившаяся на дату проведения оценки (источник - http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?eid=1893)
Премия за риск рынка недвижимости.	1,75%	Расчет премии за риск представлен в табл. «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».
Премия за ликвидность	3,0%	Расчет премии за риск представлен на стр. 115
Премия за риск инвестиционного менеджмента	2,50%	В данном проекте процесс управления связан денежными потоками от сдачи объекта в аренду, что не предполагает сложной структуры инвестиций, риск может заключаться только в нестабильности получения доходов (ниже среднего).
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, пожары)	0,10%	тариф по информации страховых компаний
Ставка дохода на капитал	10,95%	
Норма возврата капитала	1,10%	Расчет фактора фонда возмещения выполнен прямолинейным методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта вследствие физического износа в течение оставшегося срока экономической жизни здания. Норма возврата капитала составляет 1,1% (1/94).
Итого		12,05%

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

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

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

Таблица 8.9.

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	85 741 099
Коэффициент капитализации	%	12,05%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	711 544 392
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	839 622 383

Таблица 8.10.

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом земли, руб.	839 622 383
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки здания, руб.	7 848 241
Рыночная стоимость нежилого здания без учета земли, руб.	831 774 142

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 15 июня 2018 года с учетом округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС (18%), руб.
Здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.	831 774 142	704 893 341

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях

Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

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

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

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

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

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

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

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_n	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_2/W_1	...	W_n/W_1	$K_1 = ((1^*W_2/W_1)^* \dots * W_n/W_1)^{1/n}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
C_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$K_n = ((W_n/W_1)^* (W_n/W_2)^* \dots)^{1/n}$	$K_{nn} = K_n / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1,0

Отношение согласования ОС

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

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

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

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

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

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

	Д	С		
Д	1	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
Сумма			2,3095	1,0000

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

	Д	С		
Д	1	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
Сумма			2,3095	1,0000

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

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

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

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,228	0,057	0,260	0,455	подхода
Д	0,5000	0,2500	0,2500	0,5000	0,435
С	0,5000	0,7500	0,7500	0,5000	0,565
Сумма					1,00000

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

$$C = (CC \times k_c) + (ДС \times k_d) \text{ где}$$

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

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленного к оценке здания общей пл. 22 293,2 кв. м. и земельных участков общей суммарной пл. 27600 кв. м. по адресу: Новосибирский район, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Дуси Ковальчук, д.1/1, по состоянию на 15 июня 2018 года составляет:

Согласование рыночной стоимости для нежилого здания (без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки) и условно-свободных земельных участков

Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	744 235 154	831 774 142
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	782 314 614		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 850,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	14 680 335	-
Рыночная стоимость, руб.	14 680 335		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 540,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 492 489	-
Рыночная стоимость, руб.	2 492 489		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 210,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 260 138	-
Рыночная стоимость, руб.	2 260 138		

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на

основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

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

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15 июня 2018 года составляет:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Нежилое здание общей площадью 22 293,2 кв.м, г, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, без учета стоимости земельного участка	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	782 314 614
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	662 978 486

Наименование объекта	Справедливая стоимость*, руб.
Земельный участок общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	14 680 335
Земельный участок общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.	2 492 489
Земельный участок общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.	2 260 138

Объекты оценки: итого справедливая стоимость

Справедливая стоимость с учетом НДС (18%), руб.	801 747 576
Справедливая стоимость без учета НДС*, руб.	682 411 448

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

Генеральный директор:
Куликов А.В.

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



«15» июня 2018 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2018 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

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

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



Президент СРО РАО **К.И. Овчинников**

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

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

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



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

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Пleshкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным сталом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питивская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнить.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действующим (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. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Пleshкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: (Начальник Отдела специализации финансовых и профессиональных рисков Агентства С.Ю., действующий на основании доверенности № 3798245-3/17 от 20.11.2017 г.)



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма (цифрами и прописью)		Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:


/Д.Г. Старостин/
М.П.


Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.beboss.ru/kn/nsk/1948627>. The page is titled "Продажа земельного участка, 36000 м², Станционная". The listing details include:

- Площадь:** 36000 м²
- Цена продажи:** 30 000 000 руб.
- Цена:** 834 руб./м²
- Локация:** Станционная, Новосибирск, Россия

There is a map showing the location of the plot. The "Об объекте" section includes:

- Район:** Ленинский
- Рельеф:** равный
- Производственные/складские помещения:** нет
- Позиционные точки:** отсутствуют

The "Описание объекта" section states: "Контрагент: Плательщик 0,6 га. Расположение – площадь расположена по ул. Станционная (ориентир ул. Станционная, 91). Рельеф участка – равный. Категория земель – земля населенных пунктов. Правовой статус земельного участка – аренда. Наличие всех коммунальных (газ, канализация, водоснабжение, электрические мощности). Использование участка в прошлом – территория свободна от застройки."

At the bottom of the page, there is a button "Написать государственному" and a "Написать сообщение" button.

<https://www.beboss.ru/kn/nsk/1948627>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://land.ngs.ru/view/16164981/>. The page is titled "Продам коммерческую землю". The listing details include:

- Объект:** земельный участок
- Локация:** Новосибирский район, Кривошаповка
- Ориентир:** ул. Промышленная
- Цена:** 35 000 000 руб. (58 333 руб./сотка)
- Площадь:** 600 соток

The "Детали" section includes:

- Асфальтовое дорож:** Да
- Канализация подведена:** Нет
- Вода подведена:** Нет

The "Комментарий" section states: "Земельный участок общей площадью 6 га, состоит из участка 4,4 га (долгосрочная аренда на 25 лет) и участка 1,6 га (собственность). Земли промышленного назначения, участок прямоугольной формы, ровный ландшафт. На данном участке запроектировано строительство склада класса "А" общей площадью 25 тысяч м², получено разрешение на строительство. На участке предусмотрено локальное водоснабжение и водоснабжение, получены и проложены ТУ на электроэнергию 700 кВт и газ. Есть возможность заезда на участок жд транспорта. Стоимость участка с проектом 35 млн руб., возможна продажа только земельного участка."

The "Контакты" section lists:

- Светлана Попова**
- Телефон:** +7 960 796-87-83, +7 383 230-43-43

At the bottom right, there is a button "Отправить нам сообщение".

<https://land.ngs.ru/view/16164981/>

Продажа земельных участков | Продажа коммерческой недвижимости | Объявление № 17682031

Защитлено | <https://land.ngs.ru/view/17682031/>

Спецпредложения

Собственный дом по цене квартиры

Высота с козырьком

Сдать на 10 лет

16.05.18 | **Вопрос-ответ: как купить земельный участок**

10.05.18 | **Что дальше: застройщик**

Новости на 10.05

14.05.18 | **XXXI Национальный конкурс «Юридическая практика» в 2018 году пройдет в Новосибирске**

26.04.18 | **Семья владельцев АПК «Автоматика» вывезла строительный мусор с Ново-Сибирска**

Экспертное мнение

14.05.18 | **У кого больше покупать квартир**

Курь о том, на что обратить внимание при покупке квартиры

Новосибирск, Октябрьский район

Продам коммерческую землю

8 000 000 руб. 80 000 руб. / сотка [Предложить свою цену](#)

Площадь: 95 соток

Комментарий

Предлагаем к продаже отменный участок сейчас, выглядит по другому вывезен строительный мусор, территория выровнена, ориентир- новые дома по ул. Высоцкого 53, под строительство жилого дома, гостиничного комплекса с парковочным аяли спортивного комплекса, можно поменять назначение под нужное. (в очень удачном месте: в застроенном, большом микрорайоне! Назначение позволяет построить гостиничный комплекс с различными объектами бытового назначения: кинотеатр, кафе, рестораны, магазины, тренажерный зал для фитнеса, бассейн, аптека и многое другое! Месторасположение- суперудачное, масса большой, многоэтажной До центра города доехать можно за 10-15 минут! Специалист Компании ответит на все Ваши вопросы по данному объекту, организует для Вас просмотр, и при необходимости поможет с ипотекой, по приятной для Вас ставке в надежном банке города. Звоните в любое время. 24 часа в сутки, 7 дней в неделю.

Контакты

Ольга Николаевна

+7 905 956-15-56

[Попросить о звонке](#)




<https://land.ngs.ru/view/17682031/>

цены участков | цены участков | динамика цен | динамика цен | динамика цен | Коммерческая | ЦИФРА: Зем | Земля торгов | Купить землю | Продам торго |

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

РОСРЕАЛ Уфа
Земельные участки | Вывоз строительного мусора

Объявления | Новостройки | Цены | Контракты | Статьи | Новости

Продаю торговую площадь в Уфе в микрорайоне Черниковка

Роспотб + Башкортостан + Уфа + Битль коммерческого назначения

Уфа- улица Гагарина
Торговая площадь

Торговая площадь: 43294 м²

Полный бизнес

Общая стоимость: 600 000 000 руб.
ипотека-звонки

Александр Савицкий, АИ [@alexander2018](#)
ИП/ООО
На Рыбинске с 18.09.2015
Тел.: 8007481277

Обновлено: 05.05.2018
Просмотров: 1769
Номер объявления: 236877



Продаю торговую площадь 43294 м²
Продаю торговый центр, город Уфа, ул. Троицкий, 23
Современный торговый комплекс общей площадью 44875,2 кв.м.
Все услуги, коммуникации и удобства. Отличный ремонт, уютная атмосфера, нул арендаторы. Активный трафик.
Дополнительная информация выслагается по запросу.
Открытость - деловая.



Квартиры в Уфе и
посутенную аренду
Земли, 40 кв.м., Спиритово,
Курь Гагарина ул.
1 000 руб. в сутки

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

ЗДАНИЕ.INFO - Продажи X

Здание.info | <https://zдание.info/2696/object/8177>

Сервисы | Рекомендации (3) | Интернет-магазин

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА ВОЛНА, Г. ТОМСК

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ - ТОМСК - ПРЧАТ МИРА, Д 482

lot № 8177

Позовите 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 сделках с
недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
Сбербанк России. Генеральный офис
Банк России № 709 от 28.08.2011

ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Кадастровая карта
Публичный кадастр: торговая карта

ПРОЩАДИ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА №	ЦЕНА ВСЕГО
12 000 м²	₽ 45 000	₽ 540 000 000

На продажу предлагается готовый арендный бизнес - торговый центр "Волна", расположенный в городе Томске. Торговый центр находится на первой линии проспекта Мира, в густонаселенном районе с высокой автомобильной и пешеходной трафиком, вблизи ж/д вокзала (авт. Каштак: 1,2,3), прилегающая к крупной магистрали города (пр. Мира)

Микрорайон Каштак - район плотной жилой застройки. Численность населения района - 30 тысяч человек. Напротив ТЦ расположена остановка общественного транспорта. Большая зона разгрузки до двора торгового центра

Общая площадь - 12 000 кв. м. Арендаторская площадь - 9 500 кв. м. Этажность - 2 этажа.

В настоящее время 100% площадей сданы в аренду

Земельный участок - 1,8 Га в собственности.

Арендаторы: супермаркеты, мини-маркеты, готовые операторы, отделение банка, салон красоты, швейное ателье, аптека, кафе, более 40 организаций.

Якорные арендаторы - супермаркет "Быстрые", "Корпорация Центр", "Дочки сыновей", "Самый".

Срочность за счет аренды платежей - 6 лет и 6 месяцев

Возможные варианты использования

арендный бизнес: ТЦ и магазины - торговый комплекс

Объект на карте

Как добраться?

Пробки | Стоп

13:29 17.05.2014

ЗДАНИЕ.INFO - Продажи X

Здание.info | <https://zдание.info/2696/object/8177>

Сервисы | Рекомендации (3) | Интернет-магазин

Здание.info
коммерческая недвижимость

18 объектов коммерческой недвижимости

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) | [ОБЪЕКТ](#) | [ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#) | [КОНТАКТЫ](#)

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ЦЕНТРА ВОЛНА, Г. ТОМСК

автомобильной и пешеходной трафиком, вблизи ж/д вокзала (авт. Каштак: 1,2,3), прилегающая к крупной магистрали города (пр. Мира)

Микрорайон Каштак - район плотной жилой застройки. Численность населения района - 30 тысяч человек. Напротив ТЦ расположена остановка общественного транспорта. Большая зона разгрузки до двора торгового центра

Общая площадь - 12 000 кв. м. Арендаторская площадь - 9 500 кв. м. Этажность - 2 этажа.

В настоящее время 100% площадей сданы в аренду

Земельный участок - 1,8 Га в собственности.

Арендаторы: супермаркеты, мини-маркеты, готовые операторы, отделение банка, салон красоты, швейное ателье, аптека, кафе, более 40 организаций.

Якорные арендаторы - супермаркет "Быстрые", "Корпорация Центр", "Дочки сыновей", "Самый".

Срочность за счет аренды платежей - 6 лет и 6 месяцев

Возможные варианты использования

арендный бизнес: ТЦ и магазины - торговый комплекс

Объект на карте

Кадастровая карта
Публичный кадастровый карта

Справка по Бю

Справочная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН

Проверка документа
Проверить электронную выписку

13:29 17.05.2014

<https://zдание.info/2696/object/8177>

цены участ... X цены участ... X диванки... X диванки... X диванки... X Коммерче... X ОЦЕНКА... X Земля про... X Купить зем... X Цены на з... X Копилка... X

Защитено <https://rosrealt.ru/novosibirsk/kommercheskaja/298284>

Сервисы Рекомендации... X Интернет-магазины

РОСРИЭЛТ Новосибирск
Земельная служба Земельная служба

Объявления Новостройки Цены Коммерция Статьи Новости

Торговые площади на продажу в Новосибирске в Ленинском районе

Новосибирск - Ленинский район - 17
Земельный участок

Земельная площадь: 17584 м²
Общая стоимость: **400 000 000 руб.**
КОПИЛКА

Агенты: Сергей Иван
Имя: Сергей Иван
Телефон: +7 (383) 2773445

Объявлено: 24.05.2018
Просмотров: 1198
Новое объявление: 290284



Копилка продает действующий 3-х уровневый 2-этажный торговый центр Новосибирск, ул. пр.вд. Англетера 13. Торговый центр расположен на одной из главных магистралей города общей площадью 17584 м².
Земельный участок - аренда.
Количество этажей - 3.
Количество кооператоров - 1 шт.
Количество трансформаторов - 2 шт.
Количество лифтов - 2 шт.
Площадь участка застроен по наружному обмеру - 8240,4 кв.м. 62967 куб.м.
Парковочный двор на территории - 262 машино-мест.
3. Отдельные помещения:
Площадь помещений склада: 1 этаж - 9518,6 кв.м.
Площадь помещений торговой - 8912,8 кв.м.
Общественные помещения - 1 этаж - 7945 кв.м.
Площадь помещений 2 этажа - 8066,2 кв.м.
Площадь помещений 2 этажа - 7408,2 кв.м.
Общественные помещения - 1 этаж - 6253 кв.м.



Квартира в Новосибирске в аренду долгосрочно
Земельный участок, Ленинский район, Фадеева ул.
8 500 руб. в месяц

Копилка продает действующий 3-х уровневый 2-этажный торговый центр Новосибирск, ул. пр.вд. Англетера 13. Торговый центр расположен на одной из главных магистралей города общей площадью 17584 м².
Земельный участок - аренда.
Количество этажей - 3.
Количество кооператоров - 1 шт.
Количество трансформаторов - 2 шт.
Количество лифтов - 2 шт.
Площадь участка застроен по наружному обмеру - 8240,4 кв.м. 62967 куб.м.
Парковочный двор на территории - 262 машино-мест.
3. Отдельные помещения:
Площадь помещений склада: 1 этаж - 9518,6 кв.м.
Площадь помещений торговой - 8912,8 кв.м.
Общественные помещения - 1 этаж - 7945 кв.м.
Площадь помещений 2 этажа - 8066,2 кв.м.
Площадь помещений 2 этажа - 7408,2 кв.м.
Общественные помещения - 2 этаж - 6253 кв.м.
Площадь - 1280,8 кв.м.
Асфальт - 398,3 кв.м.
Крыша - 62 кв.м.
Техническое помещение - 170 кв.м.
Техническое помещение (подземный) - 42 кв.м.
Офис - 620 кв.м.
Туалеты для персонала - 24,6 кв.м.
Туалеты в общественной зоне - 76 кв.м.
Гаражи/парковки - 135 шт. (включая кабинет) - 212 шт.
3. Помещения подсобные:
Асфальтовые покрытия - кв.м.
Тротуары - 205 кв.м.
Внутреннее освещение
Полы: группа - 179 кв.м.
напольные - 66 кв.м.
кооператоры - 32 кв.м.
трансформаторы - 182 кв.м.
Разрешение на эксплуатацию в/л мощностью 400 кВт. Возмещение неиспользуемых мощностей по договору с ОАО "ОдЭко" 1,112347 руб/кВт, оплата по фактическому потреблению.
Информация по земле:
Земельный участок площадью 20274 кв.м. для эксплуатации здания и открытой автостоянки на 200 машино-мест. Земельная аренда в Ленинском районе Новосибирска.
Есть фактические арендаторы. Все правоустанавливающие документы. Рассматривается полная продажа.




Квартира в Новосибирске в аренду долгосрочно
Земельный участок, Ленинский район, Фадеева ул.
8 500 руб. в месяц

Летние платья 1 990 руб. 1 990 руб.
Летние платья 1 990 руб. 1 990 руб.

KUPIVIP.RU

13:24
18.05.2018

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

ЗДАНИЕ.ПРО - Продажи - К | ТЦ Гранит, Новосибирск - К

Защитное | <https://tk-granit.beboss.ru>

Ссылки | Рекомендуемые | Интернет-магазины

БЕБОСС Поиск

Вопросы и ответы
Коммерческая недвижимость
Франшизы
Готовый бизнес
Товары для бизнеса
Инвесторства
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

Tamaris
Франшиза известной марки Tamaris без предварительных вложений и с окупаемостью от 3 месяцев!

PRO и счет для бизнеса за 3 дня!
3 месяца платите и в конце счета - 0 Р!
Кредит в 3 дня до 2 млн. руб.
Полное обслуживание - 0 Р!

[Реклама здесь](#)

Канер-возм. недвижимость в Новосибирске — аренда здания —

Аренда от 4000

Торговый комплекс Гранит

Общая площадь: 10 580 м²
Арендные площади 4 – 3 500 м²
Арендная ставка 600 – 4 000 руб./м²/мес.

площадь Карла Маркса, 3, Новосибирск, Россия

Сергей Курьер
контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные
+7 (903) 933-0000

Показать телефон

Рейтинг делового ТЦ 3,3

Время работы
9:00 – 21:00

Продажа торговых площадей

Об объекте

Район	Ленинский
Площадь торговой части	4500 м ²
Площадь офисной части	3000 м ²
Этажность объекта	3 – 6
Назначение и количество лифтов	пассажирские, 1 шт. грузовосъемные, 1 шт. эскалаторы, 1 шт.

<https://tk-granit.beboss.ru/>

<https://tk-granit.beboss.ru/>

ЗДАНИЕ.ПРО - Продажи - К | ТЦ Галерея бутиков WINDSOR - К

Щ.С. Strategique moda (RU) | <https://www.beboss.ru/tn/nsk/5056>

Ссылки | Рекомендуемые | Интернет-магазины

БЕБОСС Поиск

Вопросы и ответы
Коммерческая недвижимость
Франшизы
Готовый бизнес
Товары для бизнеса
Инвесторства
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

Tamaris
Франшиза известной марки Tamaris без предварительных вложений и с окупаемостью от 3 месяцев!

PRO и счет для бизнеса за 3 дня!
3 месяца платите и в конце счета - 0 Р!
Кредит в 3 дня до 2 млн. руб.
Полное обслуживание - 0 Р!

[Реклама здесь](#)

Канер-возм. недвижимость в Новосибирске — аренда торговой недвижимости —

Аренда от 3000

Торговый центр Галерея бутиков WINDSOR

Общая площадь: 3 000 м²
Арендные площади 2 – 3 000 м²
Арендная ставка 300 – 2 000 руб./м²/мес.

Восточная магистраль, 5/3, Новосибирск, Россия
м. Площадь Ленина (3 мин.) | м. Площадь Трина-Николаевского (3 мин.)

Windsor Торговый центр
контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные
+7 (383) 243-0000

Показать телефон

Этому ТЦ еще не присвоили звезды делового БЕБОСС

Время работы
10:00 – 20:00

Аренда помещений рядом с метро

Аренда

В стоимость аренды входят:

- коммунальные платежи, НДС, уборка мест общего пользования, эксплуатационные расходы

Об объекте

Район	Железнодорожный
Этажность объекта	4
Назначение и количество лифтов	пассажирские, 1 шт. грузовые, 3 шт.
Телекоммуникации	Wi-Fi, интернет, кабель-ТВ, телефонная линия
Класс здания	B/B+
Введено в эксплуатацию в	2006 году

опытная организация на 20 месяцев без потерь.

<https://www.beboss.ru/tn/nsk/5056>

<https://www.beboss.ru/tn/nsk/5056>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.beboss.ru/kn/nsk/6243>. The page displays a listing for a specialized trading center named 'База' (Base) in Novosibirsk. The listing includes the following details:

- Общая площадь:** 8 100 м²
- Арендная площадь:** 4 – 3 000 м²
- Арендная ставка:** 600 – 1 000 руб./м²/мес.
- Адрес:** Пискарева, 60, Новосибирск, Россия
- Район:** Центральный
- Этаж:** 2
- Особенности:** торговый центр, торговый центр, торговый центр
- Класс здания:** B/B+
- Вид использования:** торговый центр

The page also features a map, contact information (+7 (383) 200-00-00), and a 'Время работы' section indicating hours from 9:00 to 21:00. A sidebar on the left contains navigation links and a 'Tamaris' advertisement. The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with the date 17.01.2018 and time 14:11.

<https://www.beboss.ru/kn/nsk/6243>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.05.2017, поступившего на рассмотрение 16.05.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8187	
Кадастровый номер:	54:35:032600:120
Номер кадастрового квартала:	54:35:032600
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	630001 Новосибирская область, г Новосибирск, ул Дуся Ковальчук, д 1/1
Площадь, м²:	22293.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание предприятий торговли
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том же подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	1798263366.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:032600:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	54:35:032600:1551
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мазуренко Наталья Викторовна
Ведущий инженер	А.В. Подякова
<small>(полное наименование должности)</small>	ИНЖЕНЕР Е. В. ИВАНОВА



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

Здание		(над объектом недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8187		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		54:35:032600:120
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 общая долевая собственность: 1 (целая), 54-54-01/453/2009-332, 13.10.2009 г.	
3. Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид: Доверительное управление		
дата государственной регистрации: 13.10.2009		
номер государственной регистрации: 54-54-01/453/2009-332		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 11.08.2008 г. не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арбитражный бизнес", ИНН 7710183778		
4.1.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-88/09 от 14.08.2009 г.; Акт приема-передачи от 14.08.2009 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", зарегистрированные ФСОФР №0252-74113866 от 25.08.2004 г.; Изменения и дополнения от 11.11.2005 г.; Изменения и дополнения от 12.02.2008 г.; Изменения и дополнения от 21.02.2007 г.; Изменения и дополнения от 11.05.2006 г.; Изменения и дополнения от 16.10.2007 г.; Изменения и дополнения от 11.12.2007 г.; Изменения и дополнения от 25.07.2006 г.; Изменения и дополнения от 23.08.2007 г.; Изменения и дополнения от 16.01.2007 г.	
4.1.2.	вид: Аренда	
дата государственной регистрации: 15.03.2013		
номер государственной регистрации: 54-54-01/136/2013-99		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.03.2013 г. на 15 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "О КЕЙ", ИНН 7826087713		
основание государственной регистрации: Договор аренды (с приложениями) №УК-280/12 от 02.10.2012 г. Дата регистрации: 15.03.2013 г. Номер регистрации: 54-54-01/136/2013-99.		
Ведущий инженер		И.В. Полюнова
(подпись инициалы фамилия)		ИНЖЕНЕР (подпись, печать) Е.В. ИВАНОВА



Здание													
(один объект недвижимости)													
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>												
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8187	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>												
Кадастровый номер:	54:35:032600:120												
4.1.3.	<table border="1"> <tr><td>вид:</td><td>Аренда</td></tr> <tr><td>дата государственной регистрации:</td><td>14.04.2014</td></tr> <tr><td>номер государственной регистрации:</td><td>54-54-01/008/2014-970</td></tr> <tr><td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>с 01.02.2014 г. по 18.04.2021 г.</td></tr> <tr><td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>Общество с ограниченной ответственностью "Максимилано-Казань", ИНН 1655186284</td></tr> <tr><td>основание государственной регистрации:</td><td>Договор аренды помещения №УА-24/14 от 01.02.2014 г. Дата регистрации: 14.04.2014 г. Номер регистрации: 54-54-01/008/2014-970.</td></tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	14.04.2014	номер государственной регистрации:	54-54-01/008/2014-970	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.02.2014 г. по 18.04.2021 г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Максимилано-Казань", ИНН 1655186284	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения №УА-24/14 от 01.02.2014 г. Дата регистрации: 14.04.2014 г. Номер регистрации: 54-54-01/008/2014-970.
вид:	Аренда												
дата государственной регистрации:	14.04.2014												
номер государственной регистрации:	54-54-01/008/2014-970												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.02.2014 г. по 18.04.2021 г.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Максимилано-Казань", ИНН 1655186284												
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения №УА-24/14 от 01.02.2014 г. Дата регистрации: 14.04.2014 г. Номер регистрации: 54-54-01/008/2014-970.												
4.1.4.	<table border="1"> <tr><td>вид:</td><td>Аренда</td></tr> <tr><td>дата государственной регистрации:</td><td>06.05.2016</td></tr> <tr><td>номер государственной регистрации:</td><td>54-54/001-54/001/847/2016-700/2</td></tr> <tr><td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>с 06.05.2016 г. на 3 года</td></tr> <tr><td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>Акционерное общество "Русская Телефонная Компания", ИНН 7709356049</td></tr> <tr><td>основание государственной регистрации:</td><td>Договор аренды помещения, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Завельдовский район, ул. Дуся Ковальчук, 1/1 (с приложениями) №УА-61/15 от 01.06.2015 г. Дата регистрации: 06.05.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/847/2016-700/1.</td></tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	06.05.2016	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/847/2016-700/2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.05.2016 г. на 3 года	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Русская Телефонная Компания", ИНН 7709356049	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Завельдовский район, ул. Дуся Ковальчук, 1/1 (с приложениями) №УА-61/15 от 01.06.2015 г. Дата регистрации: 06.05.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/847/2016-700/1.
вид:	Аренда												
дата государственной регистрации:	06.05.2016												
номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/847/2016-700/2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.05.2016 г. на 3 года												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Русская Телефонная Компания", ИНН 7709356049												
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Завельдовский район, ул. Дуся Ковальчук, 1/1 (с приложениями) №УА-61/15 от 01.06.2015 г. Дата регистрации: 06.05.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/847/2016-700/1.												
4.1.5.	<table border="1"> <tr><td>вид:</td><td>Аренда</td></tr> <tr><td>дата государственной регистрации:</td><td>15.06.2016</td></tr> <tr><td>номер государственной регистрации:</td><td>54-54/001-54/001/865/2016-796/2</td></tr> <tr><td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>с 15.06.2016 г. по 30.12.2020 г.</td></tr> <tr><td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>Общество с ограниченной ответственностью "Мелодия здоровья 2", ИНН 5405415901</td></tr> <tr><td>основание государственной регистрации:</td><td>Договор аренды помещения №УА-11/15 от 01.04.2015 г. Дата регистрации: 15.06.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/865/2016-796/1.</td></tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	15.06.2016	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/865/2016-796/2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2016 г. по 30.12.2020 г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мелодия здоровья 2", ИНН 5405415901	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения №УА-11/15 от 01.04.2015 г. Дата регистрации: 15.06.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/865/2016-796/1.
вид:	Аренда												
дата государственной регистрации:	15.06.2016												
номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/865/2016-796/2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2016 г. по 30.12.2020 г.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мелодия здоровья 2", ИНН 5405415901												
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения №УА-11/15 от 01.04.2015 г. Дата регистрации: 15.06.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/865/2016-796/1.												
Ведущий инженер	А.В.Полкова												
(подпись исполнителя документа)	Исполнитель Е. В. ИВАНОВА												



Здание		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8187		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		54:35:032600:120	
4.1.6.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.06.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/870/2016-254/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.06.2016 г. на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН 7729265128		
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения №УА-137/15 от 01.12.2015 г. Дата регистрации: 21.06.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/870/2016-254/1.; Дополнительное соглашение к договору аренды помещения № УА-137/15 от 01 декабря 2015 г. №1 от 30.03.2016 г. Дата регистрации: 21.06.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/870/2016-254/1.		
4.1.7.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.06.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/870/2016-252/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.06.2016 г. по 30.11.2020 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соколов Илья Николаевич		
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения (с приложением) №УА-136/15 от 27.11.2015 г. Дата регистрации: 21.06.2016 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/870/2016-252/1.		
4.1.8.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.04.2014	
	номер государственной регистрации:	54-54-01/191/2014-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.04.2014 г. по 18.04.2019 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Максимилианс НСК", ИНН 5402573233		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды помещения (с приложением) №МК-15/04/14 от 15.04.2014 г. Дата регистрации: 15.04.2014 г. Номер регистрации: 54-54-01/191/2014-1.		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ведущий инженер		А.В.Полякова	
(подпись)		ИНЖЕНЕР (подпись, фамилия) Е.В.Иванова	



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

Здание			
(тип объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
16.05.2017	№ 54-0-1-121/4601/2017-8187		
Кадастровый номер:		54:35:032600:120	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер			А. В. Полякова
(подпись заявителя/заказчика)			ИНЖЕНЕР (подпись заявителя)
			Е. В. ИВАНОВА



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.05.2017, поступившего на рассмотрение 16.05.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8188	
Кадастровый номер:	54:35:032600:85
Номер кадастрового квартала:	54:35:032600
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 130 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1
Площадь:	3540 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4620000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Малуренко Надежда Викторовна
Ведущий инженер	А. В. Полякова



ИНЖЕНЕР
Е. В. ИВАНОВА

Раздел 2

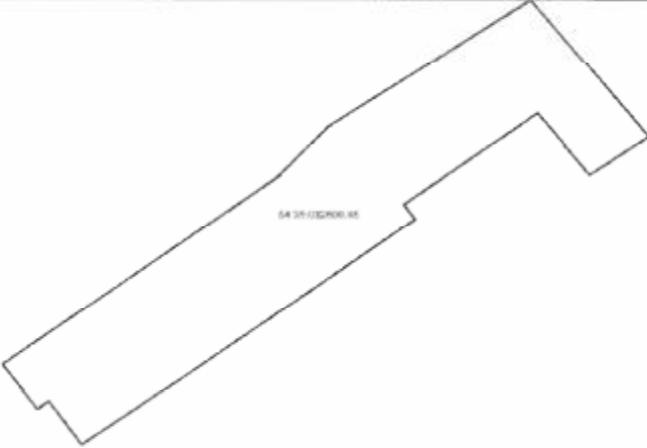
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8188	
Кадастровый номер:	54:35:032600:85
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активдами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 1 (целая), 54-54-01/440/2011-618, 02.09.2011 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий инженер	А. В. Полякова



ИНЖЕНЕР
Е. В. ИВАНОВА

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

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.05.2017 №	54-0-1-121/4601/2017-8188			
Кадастровый номер:			54:35:032600:85	
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения		
Ведущий инженер			А.В.Полыхова	
(подпись)			(подпись)	



ИНЖЕНЕР
Е. В. ИВАНОВА

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Рядел 1

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

На основании запроса от 15.05.2017, поступившего на рассмотрение 16.05.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8190			
Кадастровый номер:		54:35:032600;86	
Номер кадастрового квартала:	54:35:032600		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание предприятия торговли. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1		
Площадь:	20850 +/- 50 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	27230000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:35:032600:120		
Категория земель:	Земля населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мазуренко Наталья Владимировна		
Ведущий инженер	А.В.Полякова		
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>		



ИНЖЕНЕР
Е. В. ИВАНОВА

Раздел 2

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

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
16.05.2017 № 54-0-1-121/4601/2017-8190	
Кадастровый номер:	54:35:032600:86
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 1 (целая), 54-54-01/453/2009-334, 13.10.2009 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	13.10.2009
номер государственной регистрации:	54-54-01/453/2009-334
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 11.08.2008 г. не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", зарегистрированные ФСФР №0252-74113866 от 25.08.2004 г.; Изменения и дополнения от 11.11.2005 г.; Изменения и дополнения от 12.02.2008 г.; Изменения и дополнения от 21.02.2007 г.; Изменения и дополнения от 11.05.2006 г.; Изменения и дополнения от 16.10.2007 г.; Изменения и дополнения от 11.12.2007 г.; Изменения и дополнения от 25.07.2006 г.; Изменения и дополнения от 23.08.2007 г.; Изменения и дополнения от 16.01.2007 г.; Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-88/09 от 14.08.2009 г.; Акт приема-передачи от 14.08.2009 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий инженер	А.В. Полякова
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

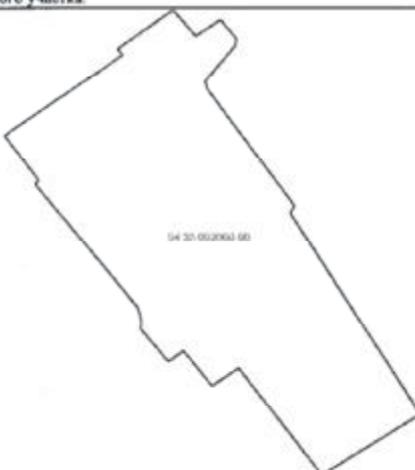


Е. В. ИВАНОВА

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

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
16.05.2017	№ 54-0-1-121/4601/2017-8190		
Кадастровый номер:		54:35:032600:86	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

Ведущий инженер	(подпись, наименование должности)	А. В. Полякова	(подпись, фамилия)
		ИНЖЕНЕР	
		Е. В. Иванова	



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.05.2017, поступившего на рассмотрение 16.05.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
16.05.2017 №	54-0-1-121/4601/2017-8192		
Кадастровый номер:		54:35:032600:87	
Номер кадастрового квартала:	54:35:032600		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание предприятия торговли. Участок находится примерно в 140 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, 1/1		
Площадь:	3210 +/- 20 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	4190000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мазуренко Наталья Васильевна		
Ведущий инженер			А. В. Полякова
(подпись специалиста делопроизводства)			ИНЖЕНЕР Е. В. ИВАНОВА (подпись, фамилия)



Раздел 2

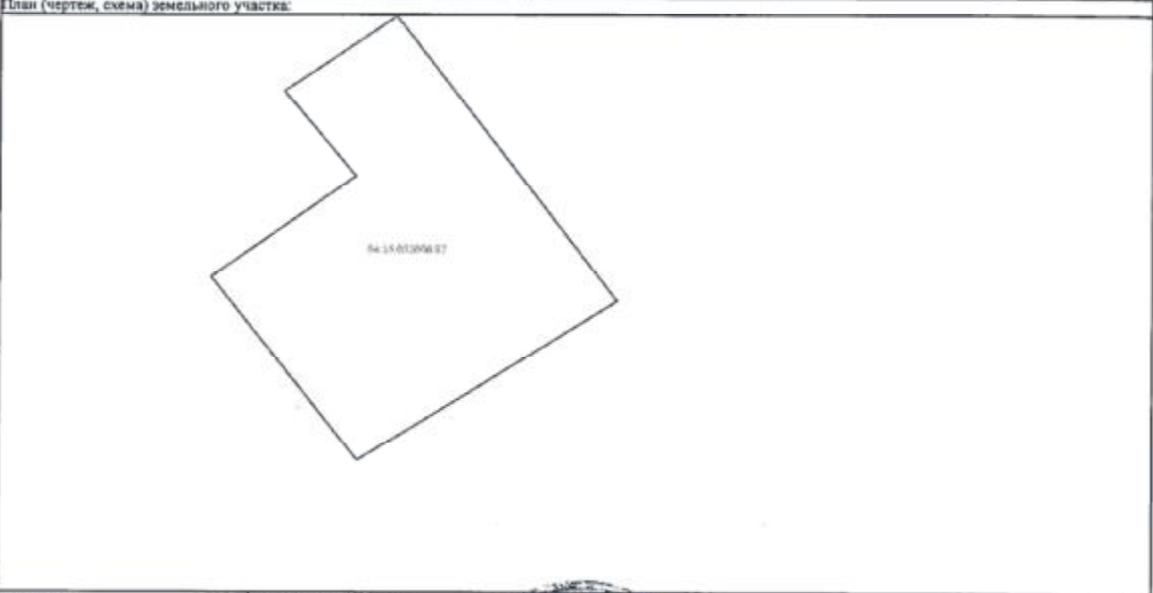
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
16.05.2017 №	54-0-1-121/4601/2017-8192
Кадастровый номер:	54:35:032600:87
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 1 (целая), 54-54-01/474/2011-410, 02.09.2011 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий инженер	А. В. Полякова
(подпись специалиста делопроизводства)	
ИНЖЕНЕР Е. В. ИВАНОВА (подпись, фамилия)	



Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
16.05.2017 №	54-0-1-121/4601/2017-8192		
Кадастровый номер:		54:35:032600:87	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Ведущий инженер		А.В. Полякова	
<small>(или иное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	
			
		ИНЖЕНЕР Е. В. ИВАНОВА	

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

155 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

