



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-407061/1-64

**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 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
6.2. Юридическое описание объектов	10
6.3. Экономическое описание объектов оценки	11
6.4. Строительно-техническое описание объектов	12
6.4.1. Общее описание объектов оценки	12
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	14
6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки	16
6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки	19
6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки	20
6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания	21
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА	29
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	29
7.2. Макроэкономические показатели рынка коммерческой недвижимости	31
7.2. Классификация торговой недвижимости	38
7.3. Анализ рынка торговой недвижимости Новосибирска по итогам 3 кв.2015г.	45
7.4. Оценка ликвидности	52
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	54
8.1. Этапы проведения оценки	54
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	55
8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	56
8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	57
8.3. Подходы к оценке	58
8.3.1. Затратный подход	58
8.3.2. Сравнительный подход	59
8.3.3. Доходный подход	59
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	60
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	60
8.4.1.1. Методология сравнительного подхода	60
8.4.1.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков	62
8.4.1.3. Выбор объектов-аналогов торговых помещений	69
8.4.1.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	75
8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	81
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	82
8.4.2.1. Методология доходного подхода	82
8.4.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	82
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	91
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	97
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
Приложения к отчету	100
Приложение 1	100
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	100
Приложение 2	101
Копии документов, подтверждающих полномочия проведения оценки	101
Приложение 3	107
Копии информационно-аналитического материала	107
Приложение 4	114
Копии документов строительно-технического и юридического характера	114



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, адрес объектов:

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 64 от 22 декабря 2015 г. к Договору №Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.

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

Собственник объектов: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».

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

Дата проведения оценки: 27 июля 2015 г.

Дата составления Отчета: 26 декабря 2015 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Справедливая стоимость здания общей площадью 22 293,2 кв.м без учета земельного участка в рамках площади застройки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	815 821 275	941 310 857

Рыночная стоимость здания общей площадью 22 293,2 кв.м без учета земельного участка в рамках площади застройки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	815 821 275	941 310 857

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	15 759 568	-

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	15 759 568	-

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 675 725	

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 675 725	

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 426 293	-

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 426 293	-

Итоговая стоимость объектов оценки:

Объект оценки: нежилое здание

Справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 22 293,2 кв.м. с учетом НДС (18%) без учета земельного участка, руб.	870 409 243
Справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 22 293,2 кв.м. без учета НДС без учета земельного участка, руб.	737 634 952
Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 22 293,2 кв.м. с учетом НДС (18%) без учета земельного участка, руб.	870 409 243
Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 22 293,2 кв.м. без учета НДС без учета земельного участка, руб.	737 634 952

Объекты оценки: земельные участки

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	15 759 568
Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.	2 675 725
Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.	2 426 293

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1	15 759 568
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.	2 675 725
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.	2 426 293

Объекты оценки: итого

Справедливая стоимость с учетом НДС (18%), руб.	891 270 830
Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	758 496 538

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

Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	891 270 830
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	758 496 538

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

Особые условия:

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

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

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



«26» декабря 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м. земельный участок общей площадью 20 850,0 кв.м. земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м земельный участок общей площадью 3 210,0 кв.м
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость.
Дата оценки	26 декабря 2015 г.
Срок проведения оценки	26 декабря 2015 г.
Дата составления Отчета	26 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; Полное наименование – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 г.; Место нахождения – 123317, г. Москва, Пресненская набережная., д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 Адрес регистрации: 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис: № 433-022122/15, срок действия договора страхования с 22.04.2015 по 21.04.2016. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности 3 года (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлеченных специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. 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 расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
11. 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.
12. 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.
13. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
14. Здание (предприятий торговли) нежилого назначения имеет обременение в виде договоров аренды. Оценщик счел возможным не учитывать данное обременение при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как средняя величина ставки арендной платы находится в рынке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ 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.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.1.

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

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

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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 (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1
Форма собственности	Частная
Собственник здания	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АГ №752489 от 13.10.2009 г.
Текущее использование	Торговый центр
Существующие ограничения (обременения) права	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	Частная
Собственник земельного участка	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк

	Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АГ №752490 от 13.10.2009 г.
Площадь земельного участка	20 850,0 кв.м.
Кадастровый номер	54:35:032600:86
Сервитуты	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
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	Частная
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АД №450060 от 16.09.2011 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:85
Сервитуты	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
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	Частная
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54 АД №450061 от 16.09.2011 г.
Кадастровый номер	54:35:032600:87
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 6.3.

Балансовая стоимость, руб.	На 04.06.2010	На 26.06.2015
	870 115 611,00	869 670 109
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	<i>налог на имущество</i>	
	расчетный нормативный: 2,2% от остаточной стоимости	
	Операционные расходы : 4800 руб./кв.м/год с учетом НДС (18%) на дату оценки, - среднерыночные для торговых помещений региона*	

Примечания:

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

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Общее описание объектов оценки

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

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



Фото 1-2. Лицевой фасад здания



Фото 3. Лицевой фасад здания

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

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

Таблица 6.3

Общие сведения

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

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

Фотографии объекта оценки



Фото 4. Общий вид внутренний помещений ТЦ



Фото 5. Общий вид внутренний помещений ТЦ



Фото 6. Общий вид внутренний помещений ТЦ



Фото 7. Общий вид внутренний помещений ТЦ



Фото 8. Общий вид внутренний помещений ТЦ



Фото 9. Общий вид внутренний помещений ТЦ

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

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

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

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"

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источников информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

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

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

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

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

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

Обоснование выбора метода

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 – 3 года (дата начала реконструкции – ориентировочно 2012г.)

В соответствии с Техническим паспортом, представленным Заказчиком, оцениваемое здание относится к III группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

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

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2015 - 2012)}{125} \times 100 = 2,4\%.$$

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

Таблица 6.4.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

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, имеющегося функционального устаревания).

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

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



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

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

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

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для торговых помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 2 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

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

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

Таблица 6.5

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

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

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

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

Таблица 6.6.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание	2,4%	0%	21%	23%

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

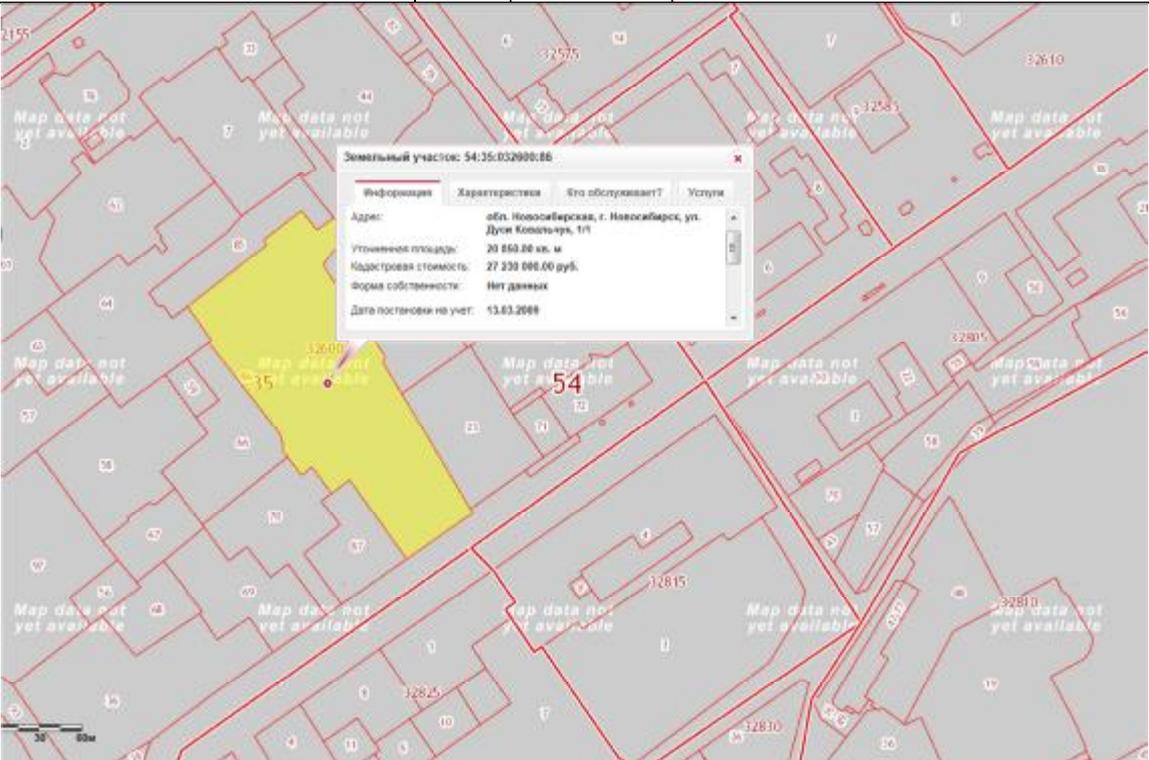
Земельные участки располагаются в Новосибирской области, г.Новосибирск, Заельцовском районе, ул.Дуси Ковальчук, 1/1.

Представленные земли относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

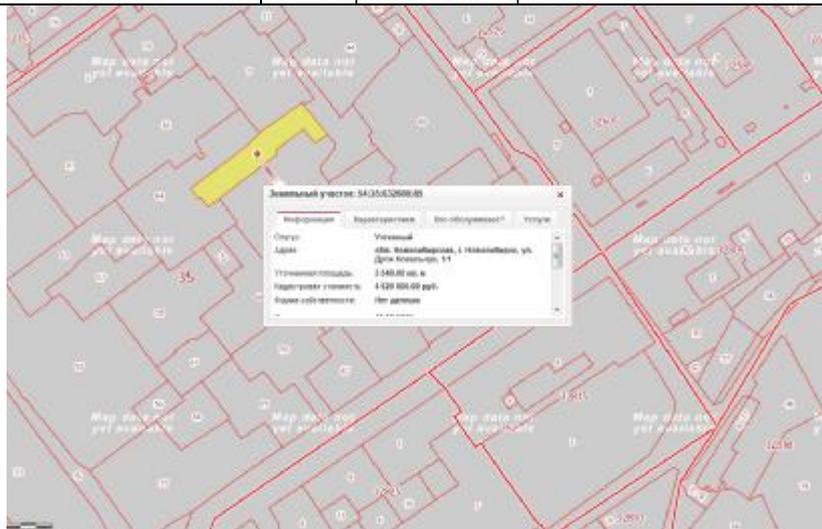
Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается Федеральными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

Описание земельных участков

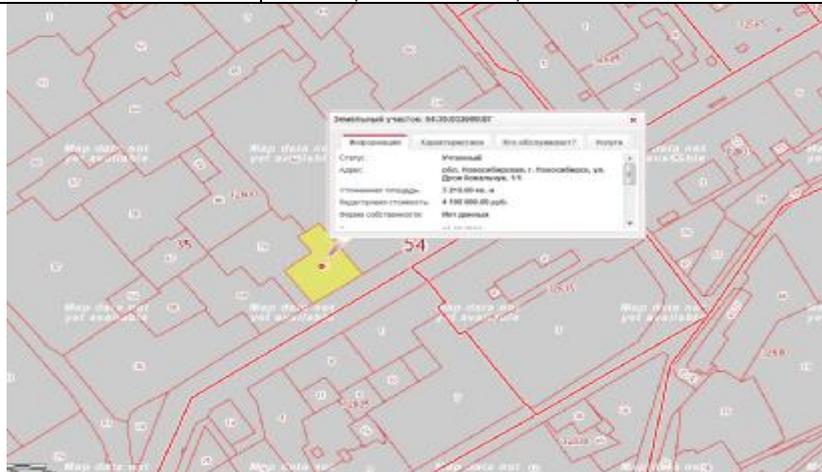
Таблица 6.7

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	Площадью 20 850,0 кв.м.
Форма собственности	Частная
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО «Сбербанк Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок общей площадью 20850,0 кв.м серия 54 АЕ №346509 от 07.02.2014 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Сервитуты (для всех оцениваемых участков)	Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка.
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки
	

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 3 540,0 кв.м.
Адрес объекта оценки	участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 1/1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия розничной торговли (супермаркеты, торговые центры и т.п.)
Кадастровый номер	54:35:032600:85
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление, телефон на границе
Рельеф	Участок с ровным рельефом. В своей оценке мы исходим из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки



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



6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

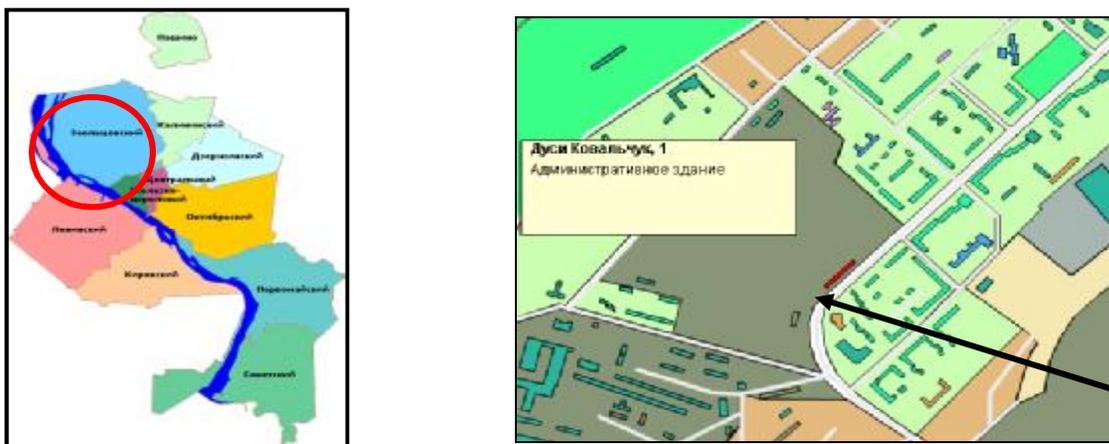


Рис.6.3. Местоположение объектов оценки
Новосибирская область, г. Новосибирск



Новосибирская область



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Новосибирская область

2В

подтвержден

11.12.2014

г. Новосибирск

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- ОАО «СибЭко» — крупная энергетическая компания
- Западно-Сибирская железная дорога — филиал ОАО «Российские железные дороги»;
- ООО «Новотелеком» (Портал Электронный город) — оператор связи;
- ОАО «Новосибирский завод тяжёлых станков и крупных гидрокпрессов» 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 дистрибуторов фармпродукции в России;
- ЗАО «Сибирский электротехнический завод» — завод по производству крановых, общепромышленных, рольганговых и высоковольтных электродвигателей;
- ЗАО «Делсот» — завод по производству электротеплового оборудования;
- ОАО «Сибмост» — российская мостостроительная компания;
- «Vetra.Net» — производитель курток, ветровок и пуховиков, владелец сети собственных розничных магазинов в Сибири и на Урале;
- ООО «ДубльГис» — разработчик электронных справочников с интерактивной картой города;
- ООО «Термофор» — крупнейший российский производитель банных и отопительных печей;
- ООО «Корпорация «ЭДКОМ» — электротехническая продукция;
- ООО «Электросибмонтаж плюс» — российская электромонтажная компания;
- ЗАО «Гормашэкспорт» — производство обогатительных машин, технологий обогащения.

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

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

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

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

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

Заельцовский район

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

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



Рис. 6.3. Основные характеристики и местоположение Заельцовского района

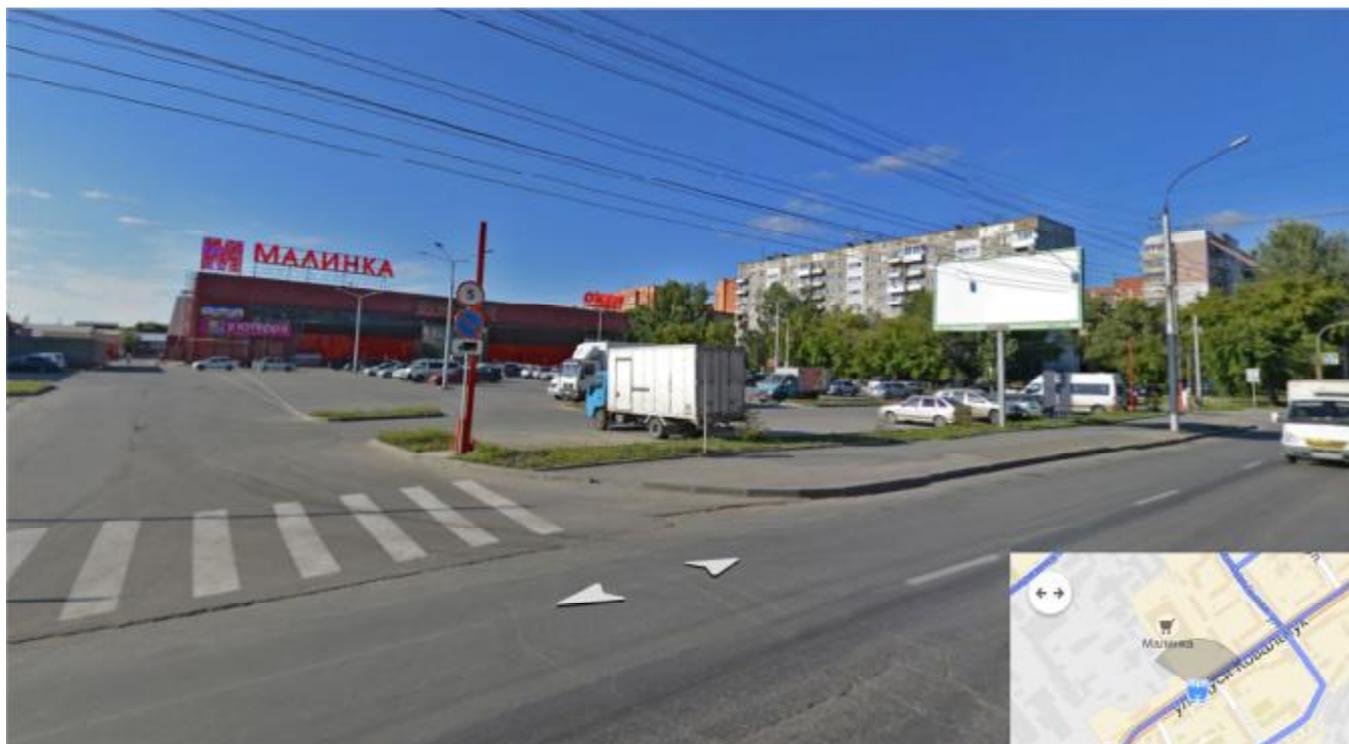


Рис. 6.4. Видовые характеристики здания (фото из интернет-ресурсов)

Местоположение объектов

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

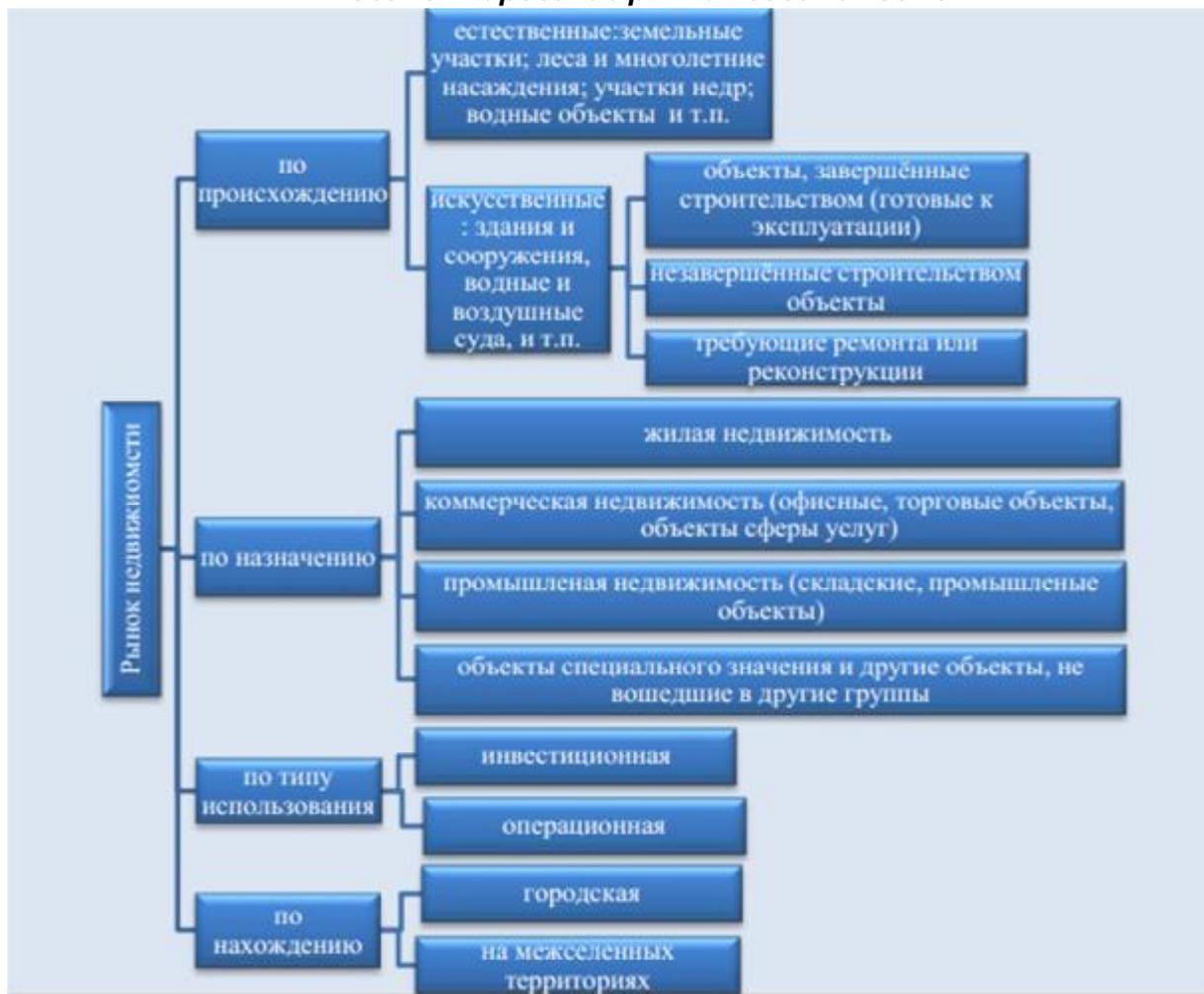
Вывод: Анализ района месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод об их достаточной инвестиционной привлекательности, при условии использования в качестве объекта торгового назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

7.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ 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.

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

Прогноз социально-экономического развития на 2014–2017 гг.

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

Таблица 7.1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

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

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

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

На электроэнергию, по расчетам Минэкономразвития России, в июле 2015 г. цены на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей выросли на 8,5 процента (в июле были повышены оптовые цены на газ и сетевые тарифы в электроэнергетике – на 7,5%, тарифы на электроэнергию для населения – на 8,5%). С начала года рост цен на электроэнергию составил 7,5%, за годовой период – 7,0 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

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

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

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

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

По итогам обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в августе 2015 г. составила 77,4 млн. человек, что на 238,5 тыс. человек больше, чем в июле текущего года. В основном рост произошел за счет увеличения занятого населения, численность которого в августе была на 240,2 тыс. человек больше июльских показателей и составила 73,3 млн. человек. Вынужденная неполная занятость в течение летнего периода остается стабильной. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 2 сентября 2015 г. численность работающих неполное рабочее время, находящихся в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон, составила 275,8 тыс. человек, что на 46,5 тыс. человек меньше, чем было на 5 августа 2015 года. Несмотря на увеличение занятости безработица в августе осталась на уровне июля – 5,3 % экономически активного населения. При этом с исключением сезонного фактора безработица выросла до 5,6 % экономически активного населения. Численность официально зарегистрированных безработных в августе 2015 г. уменьшилась относительно июля на 18,9 тыс. человек и составила 956,2 тыс. человек. Негативным фактором остается снижение потребности работодателей в работниках, которая за август уменьшилась на 22,2 тысячи вакансий. В результате сокращения количества

вакансий коэффициент напряженности в расчете на 100 заявленных вакансий в августе текущего года вырос и составил – 86,2 человек (за соответствующий месяц 2014 г. – 48 человек).

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

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



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

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

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

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

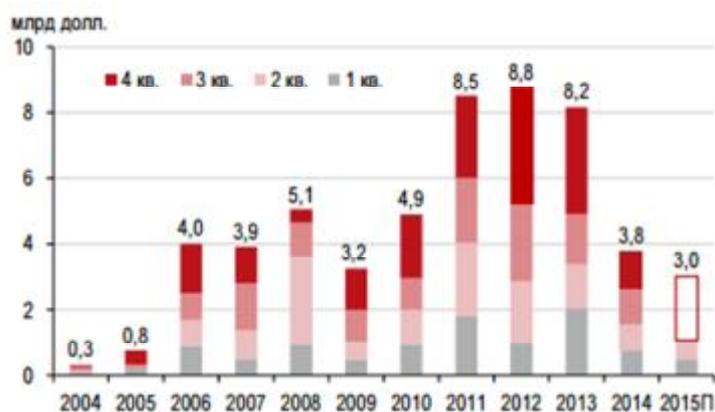
Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

Обзор рынка инвестиций в недвижимость России. I полугодие 2015.

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

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

Динамика инвестиций в недвижимость России, млрд долл.*

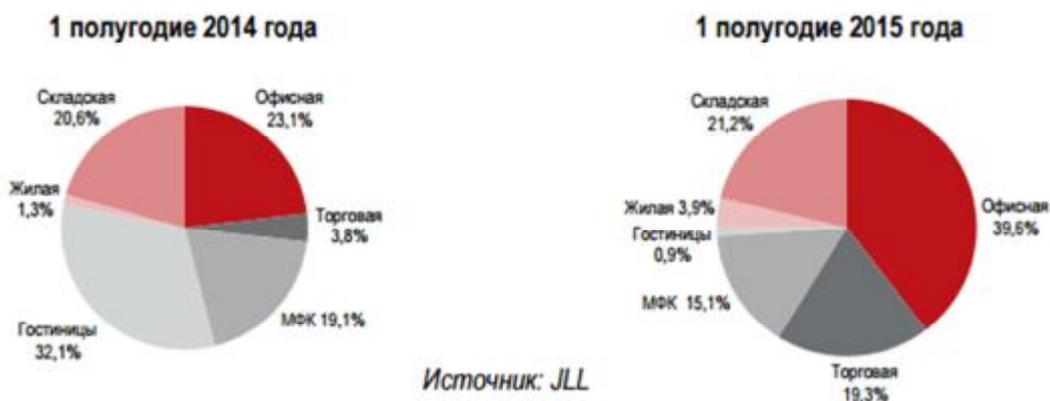


* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям

Источник: JLL

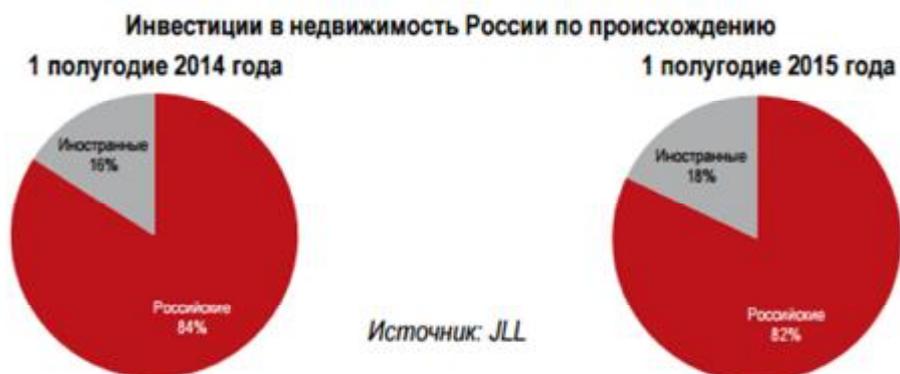
В 1-м полугодии 2015 года интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен на офисном сегменте рынка, на который пришлось 40% от общего объема инвестиций за период. Доля складского сектора достигла 21% от объема вложений за полугодие в результате приобретения группой «БИН» индустриального парка «ПНК-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

Доля инвестиций по секторам рынка недвижимости России



Источник: JLL

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



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

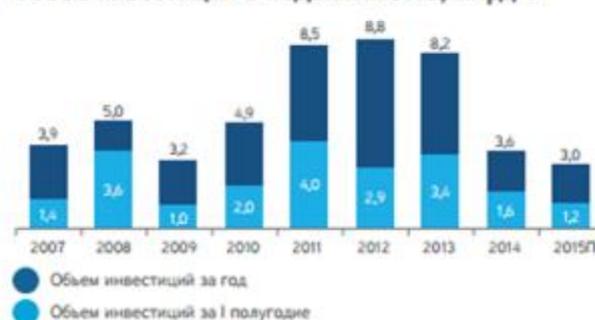
Источник: http://www.1rre.ru/upload/iblock/382/analitics_investment_market_30_06_2015_95942.pdf

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

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

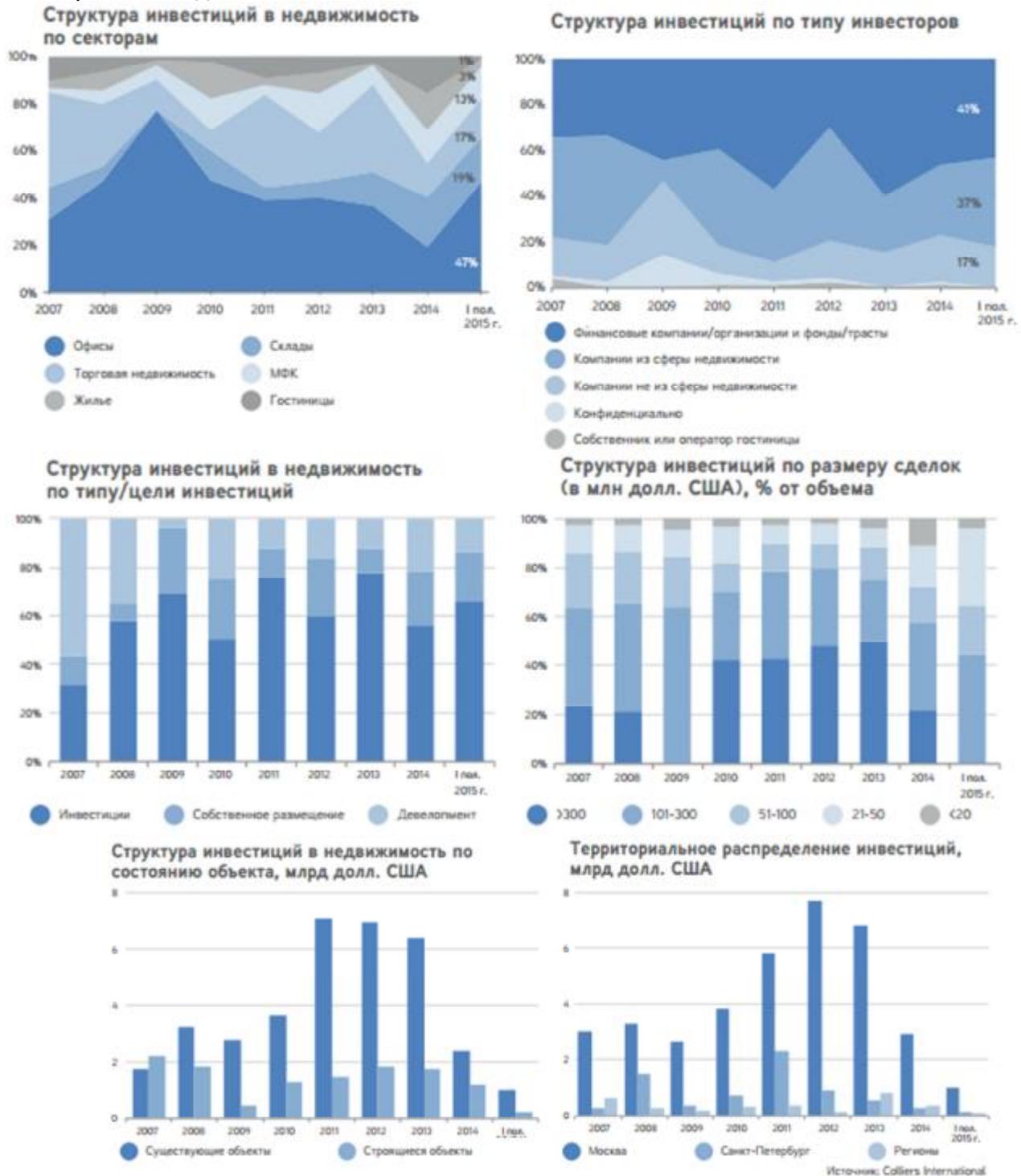
Источник: Colliers International

Объем инвестиций в недвижимость, млрд \$



Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Центральным банком России (16 июня ставка была снижена до 11,5%), заемное финансирование остается дорогим и малодоступным, что является ограничивающим фактором для заключения крупных инвестиционных сделок в России. Кроме того, для российской экономики и инвестиционного

рынка в целом определяющими факторами по-прежнему будут динамика курса рубля и цены на нефть. При этом важно отметить, что, несмотря на текущую неопределенность на рынке, мы наблюдаем возросшее количество знаковых инвестиционных сделок, что, несомненно, является важным сигналом о возвращении инвесторов на рынок и возросшем интересе к российской коммерческой недвижимости.



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



Прогноз на 2015 год

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

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

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

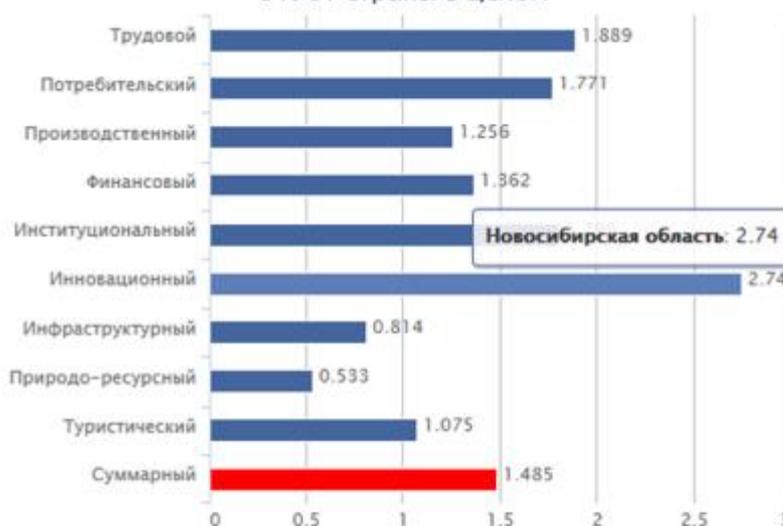
Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.

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

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

Основные показатели Новосибирской области

Распределение частных видов потенциалов, в % от страны в целом

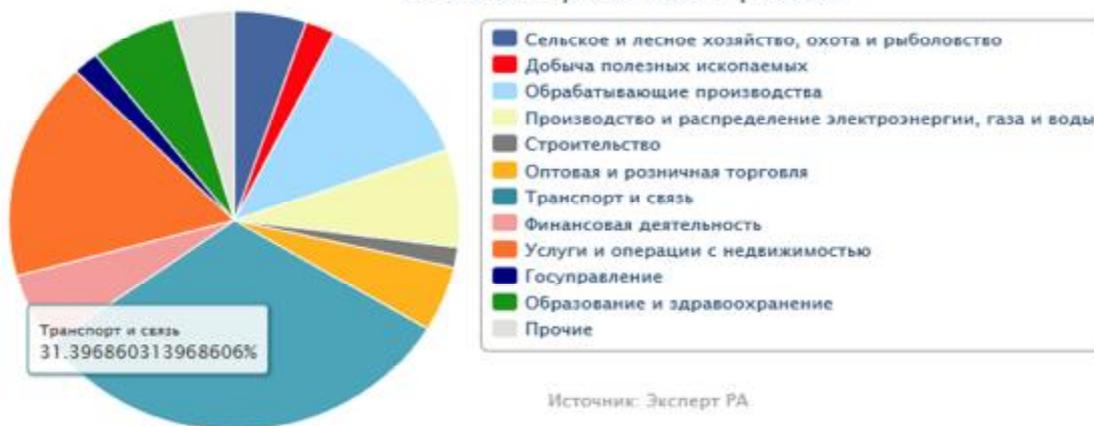


Источник: Эксперт РА

Распределение частных видов рисков в сравнении со средним по стране



Основные отрасли инвестирования



7.2. КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Районный торговый центр (Neighborhood center). Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от

3 000 до 10 000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра являются торговые центры "Европа", "ГУМ-Прага", "Магнит".

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

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

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

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

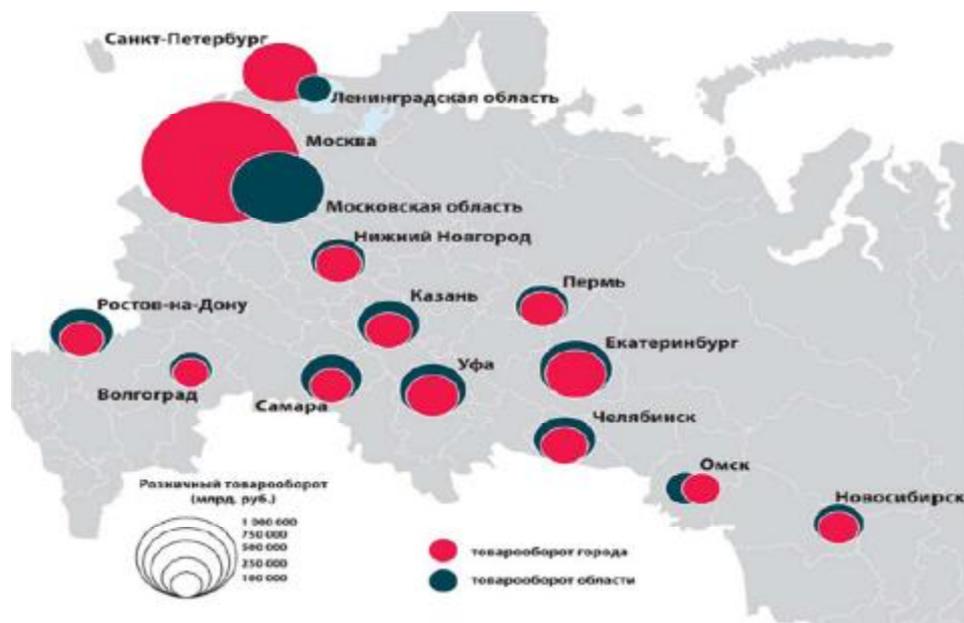
Региональный торговый центр (Regional center). Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. ТЦ строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии площадью не менее 5 000 кв.м. Типичная для данной категории общая арендная площадь составляет 45 000 кв.м, на практике она варьируется в диапазоне 23 000 кв.м – 85 000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги,

характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра составляет 150 000 человек и более. Типичным примером регионального ТЦ является "Рамстор-Сити".

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

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

«Миллионники» формируют оборот своих регионов.



Товарооборот крупнейших городов РФ

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



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

Основные тенденции рынка торговой недвижимости России

Темпы прироста розницы впервые за 10 лет стали отрицательными. Первая половина года для сектора розничной торговли оказалась неутешительной: по итогам января – мая 2015 темп прироста розницы сократился почти на 7,7%. Напомним, что прогноз Минэкономразвития пока остался неизменным: розница сократится на 8,2% по сравнению с 2014 годом. Основными причинами падения розничного товарооборота остаются снижение темпов прироста реальных располагаемых денежных доходов (-3% за первую половину года) и сокращение потребительского кредитования.



*Источник: Росстат, *прогнозы МЭР, в % к соответствующему периоду прошлого года*

По данным Национального бюро кредитных историй, доля кредитов, по которым фиксируется просроченная задолженность за начало года выросли до 6,5% – это пятилетний максимум. Больше всего неплатежей фиксируется по потребительским кредитам – 8,6% по состоянию на апрель 2015 года. Потребители сохраняют пессимистичный настрой. Во втором квартале индекс потребительской уверенности, фиксируемый Росстатом, оказался выше уровня первого квартала, но остался на низком значении в -23 пункта. При этом, изменения в настроении вызваны надеждами населения на будущее улучшение ситуации, и не подкреплены реальными изменениями в экономике.



Данные Watcom Shopping Index свидетельствуют о том, что посещаемость в московских торговых центрах падает: -6,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Причем, если сначала посещаемость падала только у профилей «одежды», «обуви», то к середине года просел и рынок товаров для дома: -25,6 %.



Падение посещаемости объясняется переходом потребителей в режим экономии и сокращением денег на руках. Данные опросов ВЦИОМ свидетельствуют о том, что потребители стали экономить и гораздо рациональнее относиться к тратам: сказывается рост цен и снижение доходов. Так, каждый третий житель России отказывается от дорогих товаров в пользу более дешевых аналогов, а каждый четвертый тратит на покупку товаров накопленные ранее сбережения. Данные исследовательского холдинга «Ромир» также свидетельствуют о сокращении повседневных расходов россиян в июне: индекс потребительской активности снизился относительно мая на 6,7%

Объемы нового предложения

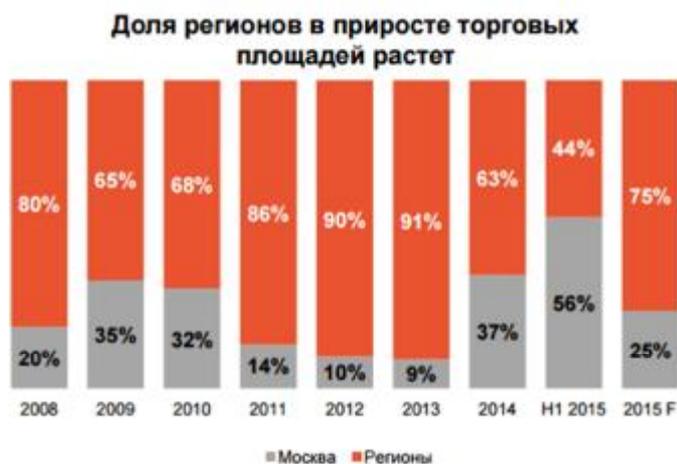
В первом полугодии 2015 года в регионах России, без учета Москвы, было введено в эксплуатацию 7 ТЦ совокупной арендопригодной площадью 234 тыс. кв.м GLA. И если Москва продолжает бить рекорды по вводу торговых площадей, то регионы России сокращают объемы нового предложения.



Соотношение регионального объема нового предложения к столичному по результатам первой половины 2015 года составило примерно 40/60. Тем не менее, как мы и прогнозировали ранее, доля столицы будет постепенно снижаться, достигнув уровня в 25% к концу года.

Введенные в Н1 2015 объекты – отложенное открытие с конца 2015 года

Все торговые центры, введенные в регионах России в начале года, планировались к открытию до конца прошлого 2014 года и запустились бы в любом случае. Схожая тенденция отмечалась и в предшествующую волну кризиса. Так, если провести параллель со вторым кварталом 2009 года, то можно заметить, что и тогда в регионах ввелось мало объектов (пять ТЦ в Q2 против 33 за весь год), и открытия также были не совсем успешными. Например, в тот период в Ростове–на–Дону был открыт «Золотой Вавилон» (52 тыс. кв.м GLA). В центре на момент открытия функционировало 35 магазинов из 150.



Как в Москве, так и в регионах, торговые центры открываются с минимальной долей функционирующих магазинов.

Например, в первом квартале 2015 ТЦ «Италмас» в Ижевске по факту открылся только с действующим продуктовым якорем «Магнит», а СпешиLove в Перми – только с «Ашан Сити». Во втором квартале открытие «Волны» в Барнауле также состоялось за счет премьеры «Ашана» в городе. В «Мурманск Молле» большая часть открытых площадей пришлось на крупных арендаторов – «Спортмастер» и «Детский Мир».

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в регионах России в Н1 2015

№	Название объекта	Город, адрес	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер
1	КомсоМОЛЛ	Иркутск, Верхняя Набережная ул.	75 000	47 700	DVI Group
2	Мурманск Молл	Мурманск, Ленина просп.	80 000	45 000	Доринда Холдинг
3	Италмас	Ижевск, 40 лет Победы ул.	54 000	38 000	АССО-Строй
4	Остров	Тюмень, Федюнинского ул.	52 000	36 400	Остров
5	Волна	Барнаул, Власихинская ул.	30 000	28 000	Мария–Ра
6	СпешиLove	Пермь, Спешилова ул.	58 000	25 100	Логистик Про
7	People's Park – 2 оч.	Улан–Удэ, Жердева ул.	20 000	14 000	ИП Рогов
8	Парма	Сыктывкар, Коммунистическая ул.	22 200	13 800	УК Альфа

В Н1 2015 на кластер 500К–1М человек пришлось 60% открытий, треть – на города с численностью менее 500К человек. Планы девелоперов устремлены в малые по численности города Девелоперы ТЦ все активнее смотрят в города менее 500 тыс. человек – более 40% заявленного до конца 2015 года объема ввода ТЦ. В этих городах низкий уровень конкуренции, что позволяет вводить новые объекты. Мы также фиксируем, что в города этого кластера стремятся и международные бренды – также в силу низкого уровня насыщенности местного рынка. Вместе с развитием рынка торговой недвижимости, эти города будут прирастать брендами.



До конца года к вводу в регионах ожидается еще 30 ТЦ. До конца 2015 года в регионах России планируются к открытию еще 30 торговых центров совокупной арендопригодной площадью 1,2 млн кв.м. Напомним, что в начале года к открытию в 2015 году было заявлено свыше 60 объектов суммарной GLA 2,6 млн кв.м. В первом квартале эта цифра сократилась вдвое – до 1,3 млн кв.м. В целом, на вторую половину 2015 мы прогнозируем открытие не более 40% от заявленного объема.

Начиная с середины прошлого года процесс согласования и пересогласования условий договоров аренды начал растягиваться на более продолжительное время. У многих федеральных и международных операторов было ограничено финансирование и денег на развитие не выделялось. Кроме того, банки либо поднимали стоимость кредитования (в среднем, ставки по кредитам выросли до 25–30%), либо вовсе отказывались выделять деньги на открытие магазинов, руководствуясь неблагоприятными макроэкономическими прогнозами. В этих условиях некоторые девелоперы искусственно затягивали сроки строительства или принимали решение о переносе даты ввода.

Реализации проектов в срок также мешает высокая стоимость заемных средств С учетом текущих ставок по кредитам, многие девелоперы не спешат переходить от бумажной фазы проектов к стройке. Банки, имея негативный опыт управления залоговыми объектами недвижимости, полученными в прошлый кризис, сейчас предпочитают, чтобы активные стройки торговых центров были завершены. При этом все стороны понимают, что какое-то время ТЦ будут работать полупустыми. Но эта ситуация оказывается предпочтительнее, чем заморозка строек.

Уровень пустующих площадей в региональных ТЦ продолжит рост. В регионах, как и в Москве, ТЦ открываются с минимальной долей работающих площадей. Кроме того, поскольку ритейлеры в регионах развиваются через местных партнеров, а экономические перипетии ударяют по ним в первую очередь, площади освобождаются и в действующих ТЦ.

Крупнейшие торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в регионах России до конца года

№	Название объекта	Город, адрес	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер
1	Зеленопарк	Московская область, Ленинградское ш.	140 000	110 000	Development Group 19
2	Алмаз	Челябинск, Копейское ш.	220 000	90 000	Родник
3	Макси	Тула, Пролетарская ул.	105 350	85 000	Макси
4	Небо	Нижний Новгород, Лядова пл.	131 000	69 000	ГК Электроника, Маринс Групп
5	Жар Птица	Нижний Новгород, пл. Советская	100 000	60 000	Столица Нижний

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА ПО ИТОГАМ 3 кв.2015г.

По итогам 2014 года Новосибирск занял девятое место среди городов-миллиоников (и 11-е с учетом Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности ритейлом - на 1 тыс. жителей здесь приходится 271 кв. м торговых площадей.

В течение 2014 года в Новосибирске было введено два качественных торговых центра: "Калейдоскоп" на пл. Маркса (34 тыс. кв. м GLA) и "Галерея Новосибирск" (54 тыс. кв. м GLA). В результате общая площадь качественных торговых площадей в городе составила 412,7 тыс. кв. м. На разных стадиях строительства сейчас находится два торговых центра - "Европейский" на Танковой ул. и "Эдем" в районе Академгородок. Их суммарная площадь составляет 66 тыс. кв. м.

Рынок Новосибирска интересен для федеральных и международных сетей: город занимает 6 место среди российских городов по количеству действующих в нем международных брендов. По состоянию на середину 2014 года в Новосибирске было представлено 114 представителей международных сетей или 24% от общего числа в России. В течение 2014 года на рынок Новосибирска вышли такие сети как McDonald's, Sony Centre, Prenatal Milano, Coffeeshop Company.

Арендные ставки, номинированные в долларах, как правило заключаются при фиксации курса рубля на уровне 35-40 рублей за 1 доллар:

Арендатор	Средняя площадь	Ставка, долл./кв. м/год
Якорные арендаторы	>8,000	80-100
	1,000-4,000	200-300
	1,500-4,500	150-300
	>2,000	180-220
Торговая галерея	500-1,200	250-450
	250-500	450-600
	100-250	600-800
	50-100	850-1200
	<50	1,200-1,400
Фуд корт	50-100	750-1000

Максимально высокие арендные ставки были на торговые помещения расположенные в местах высокого пешеходного трафика с большими витринными окнами в районе станции метро "Площадь Калинина", в этих местах арендная ставка колеблется в пределах значения 7 тыс. рублей за 1 кв. м, минимальная ставка аренды зафиксирована в Дзержинском районе - 185 рублей за 1 кв. м.

Диапазон среднего значения цены предложения, помещений торгового назначения, был в интервале 77 тыс. до 137 тыс. рублей за 1 кв. м.

Наиболее высокая цена предложения была отмечена в Ленинском районе - 476 тыс. рублей за 1 кв. м, минимальная цена предложения помещений торгового назначения была в Ленинском районе - 55 тыс. рублей за 1 кв. м.

Сданные объекты

Объект	Адрес	Площадь кв. м	Дата открытия
Фестиваль	пл. Карла Маркса, 2	17 452	2005
Континент	Гусинобродское ш., 20	13 140	2005
МЕГА	ул. Ватутина, 107	98 000	2007
Ройал Парк	Красный Проспект 101	35 000	2007
Сибирский Молл	ул. Фрунзе, 238	40 000	2008
Версаль	пл. Карла Маркса, 3	19 157	2010
Голден Парк	ул. Курчатова, 1	19 000	2010
Аура	ул. Военная, 5	62 000	2011
Сан Сити	площадь им. Карла Маркса, 7	44 000	2011
Малинка	ул. Дуси Ковальчук, 1/1	17 700	2013
Галерея Новосибирск	ул. Гоголя, 13	54 000	2014
Калейдоскоп	пл. Карла Маркса	34 000	2014

Новые проекты

Объект	Адрес	Общая площадь (GVA), кв. м	Арендопригодная площадь (GLA), кв. м	Дата открытия
Европейский	Танковая ул., д.1	104 312	н/д	2015
Здем	Кутателадзе ул.	37 500	25 000	2015
МФК "Снежная миля"	Большевистская ул.	17 630	н/д	2017

Прогноз, ожидаемые тренды (торговая недвижимость)

Рынок Новосибирска близок к насыщению, поэтому появление новых проектов будет осложнено высоким уровнем конкуренции. В торговой недвижимости привлеченные кредиты на строительство большинство девелоперов даже после событий 2008 года брало в инвалюте. Здесь тоже ничего оптимистичного. Но как именно сложится, зависит от позиции собственников или управляющих компаний объектов синдицированной торговой розницы.

Крупные объекты, локализованные в центральной городской части, останутся на плаву. Остальные смогут сохранить арендаторов только при сохранении или даже снижении ставок, перехода на комбо-ставки (фиксированная + % выручки) или полностью на процент с оборота. В противном случае региональным арендаторам просто не продержаться, они уйдут в интернет, в удаленные и более дешевые места или совсем уйдут с рынка. Уже имеются факты снижения арендных ставок для крупных арендаторов офисов и торговых помещений.

Торговые центры

В настоящее время в Новосибирске насчитывается 15 крупнейших торговых центров с общей торговой площадью 1 433 715 кв.м.



Тип: Окружной
Гранд Сити Новосибирск

Статус: Строится
Город: Новосибирск
Адрес: Проезд Энергетиков, д. 6/1.

Гипермаркет (5600 кв.м), сибирский центр электроники и техники DOMO (7125 кв.м), магазин мебели и товаров для дома (4500 кв.м), кинотеатр "Мечта" (2589 кв.м), "Планета Боулинг" (2377 кв.м), детский центр "Динопланета" (1098 кв.м).



Тип: Специализированный
Каменка

Статус: Строится
Город: Новосибирск

Продуктовый гипермаркет (17 900 кв.м), гипермаркет оператора DIY (12 700 кв.м), сопутствующие арендаторы, развлекательный сегмент.



Тип: Окружной
Капитал

Статус: Строится
Город: Новосибирск
Адрес: Площадь Маркса

Гипермаркет "МегаС" (5300 кв.м), магазин товаров для детей (2300 кв.м), гипермаркет электроники и бытовой техники "М.Видео" (3000 кв.м), кинотеатр "Киномакс" (3600 кв.м), семейный развлекательный центр "Игромакс" (800 кв.м).



⌚ 10:00 - 22:00 / Тип: Районный
Континент

Город: Новосибирск
Адрес: ул. Троллейная, 130А.

Магазины Глория Джинс, Охара, Adidas, Urbana, Джинсоград, Фемели, По Карману, Непоседа, Счастливые дети, Elise, Комод, Мама и Я, Маркус-С, Анна и К, Детский развлекательный центр "Страна Континенталия", бильярдная "Чемпион", кинотеатр "Кронверк-Синема", салоны услуг, зона food-court



Тип: Окружной
Малинка (Мозаика)

Статус: Строится
Город: Новосибирск
Адрес: ул. Дуся Ковальчук, д.1.

ТРЦ "Малинка" в Новосибирске - проект реконструкции торгового центра "Мозаика". Продуктовый гипермаркет "О'Кей", крупноформатные магазины бытовой техники, товаров для дома, спортивных товаров и детских товаров, рестораны, операторы фуд-корт и детский развлекательный центр.



⌚ 10:00 - 22:00 / Тип: Суперрегиональный
Мега Новосибирск

Город: Новосибирск
Адрес: ул. Ватулина, д. 99.

Гипермаркет Ашан, магазин IKEA, магазин DIY Leroy Merlin, IL Патио, "Шоколадница", "Кофе-Хауз", Traveler's coffee, зона food-court, детский игровой центр, каток, салоны услуг и более ста магазинов в торговой зоне: Benetton, Bershka, Lady&Gentleman City, Marc O'Polo, Oysho, Alba, Carlo Pazzolini, Carnaby, Сити обувь, Эконика, Egle, Goldas, Бюстье, Calzedonia, Dim.

Каталог торговых центров



Тип: Специализированный
PGP Retail Center

Статус: Строится
Город: Новосибирск
Адрес: Толмачевское шоссе

Первый в России ритейл-парк, общая площадь проекта составит около 130 000 кв.м. Объект расположен на основной магистрали города



⌚ 10:00 - 22:00 / Тип: Региональный

Аура

Город: Новосибирск
Адрес: Пересечение улицы Воеводина и Каменской магистрали

Продуктовый гипермаркет, магазин электроники и техники, развлекательный центр, многозальный кинотеатр, кафе, рестораны, зона food-court.



Тип: Региональный

Галерея Новосибирск

Статус: Строится
Город: Новосибирск
Адрес: Пересечение улиц Мамрина и Гоголя

Продуктовый супермаркет, крупноформатные магазины бытовой техники и электроники, детских товаров, многозальный кинотеатр, семейный развлекательный центр, кафе и рестораны, более 150 магазинов.



⌚ 10:00 - 21:00 / Тип: Районный

Горский

Город: Новосибирск
Адрес: ул. Невмировича-Данченко, 142

Гипермаркет электроники "М.Видео", "Детский мир", супермаркет "Холлидей", Л'Этуаль, Hauber, Incanto, Dim, развлекательный Комплекс "Скай-сити".



Тип: Региональный

Планета (Новосибирск)

Статус: Строится
Город: Новосибирск
Адрес: Пересечение Проекта Димитрова и Владимирской улицы

Гипермаркет, многозальный кинотеатр, магазин электроники и бытовой техники, магазин спортивных товаров, торговая галерея, рестораны, кафе, развлекательный центр.



⌚ 10:00 - 21:00 / Тип: Окружной

Ройял Парк

Город: Новосибирск
Адрес: Красный проспект, д. 101.

Гипермаркет "Кора", гипермаркет электроники "Техносила", многозальный кинотеатр "Синема Парк", развлекательный центр, Edmins, Hallmark, Sunie Li, Консул, Froggy, ВельПостель, DIM, Sephora, Esprit, bfree, Intersport, Белый Ветер - Цифровой.



⌚ 09:00 - 22:00 / Тип: Окружной

Сан Сити

Город: Новосибирск
Адрес: Площадь Маркса

Супермаркет "Megas" (3 300 кв.м), спортивные товары "Чемпион" (1 300 кв.м), O'Stin (700 кв.м), детский магазин "Дочки-Сыночки" (1 800 кв.м), кинотеатр "Синема Парк" (3 800 кв.м), детский развлекательный центр Funky Town (1 700 кв.м), фитнес центр X-fit (2 600 кв.м).



⌚ 10:00 - 21:00 / Тип: Региональный

Сибирский Молл

Город: Новосибирск
Адрес: улица Фрунзе

Супермаркет электроники и техники "М.Видео", развлекательный центр "Игромакс", кинокомплекс, боулинг, зона food-court.



⌚ 10:00 - 22:00 / Тип: Суперрегиональный

Мега Новосибирск

Город: Новосибирск
Адрес: ул. Ватутина, д. 99.

Гипермаркет Ашан, магазин IKEA, магазин DIY Leroy Merlin, IL Патио, "Шоколадница", "Кофе-Хауз", Traveler's coffee, зона food-court, детский игровой центр, каток, салоны услуг и более ста магазинов в торговой зоне: Benetton, Berhka, Lady&Gentleman City, Marc O'Polo, Oysho, Alba, Carlo Pazoni, Carnaby, Сити обувь, Эконика, Egle, Goldas, Вюстье, Salzedonia, Dim.



⌚ 10:00 - 21:00 / Тип: Суперрегиональный

Омега Plaza

Город: Новосибирск
Адрес: Площадь Маркса

Трехуровневый одежный универмаг, гипермаркет бытовой техники, развлекательный центр Космос, мультиплексо (11 залов + IMAX), супермаркет спорттоваров, продуктовый гипермаркет, гипермаркет бытовой техники и электроники.

Коммерческая земля

Аналитики «СибАкадемстрой Недвижимость» (КВАДРОТЕКА) озвучили результаты мониторинга предложения земельных участков под коммерческое строительство за 4 квартал 2014 года. Наиболее высокая средняя удельная цена на земельные участки в Новосибирске - в центральных районах. Предложения в данных районах в текущем квартале представлены единичными объектами (в основном под строительство административных зданий и многоквартирных домов).



Источник: <http://www.sasn.ru/market/17671525/>

Средняя удельная цена предложения земельных участков составила 469,77 тыс. руб. за 1 сотку. По сравнению с максимумом, зафиксированным в 2008 году, средняя удельная цена предложения земли уменьшилась на 43%.

- Большинство предложений (41%) - это участки для строительства логистических и производственно-складских комплексов с административно-бытовыми помещениями. В основном они сосредоточены в промышленных зонах на выездах из города. Основным источником предложения земельных участков – это территории действующих охраняемых производственно-складских комплексов, земли бывших предприятий (поэтому в наличии железнодорожные пути или тупики, все коммуникации и выделенные мощности) и площади вдоль объездных транспортных магистралей.

Наибольшая средняя удельная цена традиционно зафиксирована на земельные участки с назначением «под строительство многоэтажных домов».

Основной объем предложений приходится на участки, отведенные под индивидуальное жилищное строительство. Самые высокие средние кадастровые цены на участки под ИЖС, наблюдаются в Железнодорожном районе. По данным аналитического центра, повышение цен на начало года наблюдалось в трех районах: в Дзержинском (на 30%), Октябрьском (на 49%) и в Первомайском районе (на 74%), в остальных районах города средние цены снизились, или имели незначительное повышение.

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.

По данным аналитического консалтингового центра «СибАкадемСтрой Недвижимость» основные предложения к продаже составляют средние участки – от 0,1 до 1 Га, под строительство административных зданий.

Цены на недвижимость в Новосибирске в ноябре 2015 г.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Новосибирске в ноябре на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость в Новосибирске за месяц	Изменение цены на недвижимость в Новосибирске с начала 2015 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений в ноябре
ПРОДАЖА					
Земля	216 778 руб. за сотку	+5,76%	-63,49%	-49,08%	90

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

В сегменте земельных участков мы отмечаем пока ситуацию, что **цены предложений** практически не изменились по отношению к ценам прошлого года.

Тем не менее при конкретном торге, можно всегда получить дисконт в 5-10% (минимум), и до 30%.

Источник: http://www.nazarov-partners.com/blog/old_644.html

Скидка на торг недвижимости на 01.10.2015 года

Родительская категория: Статистика рынка недвижимости
Категория: Итоги III квартала 2015 года

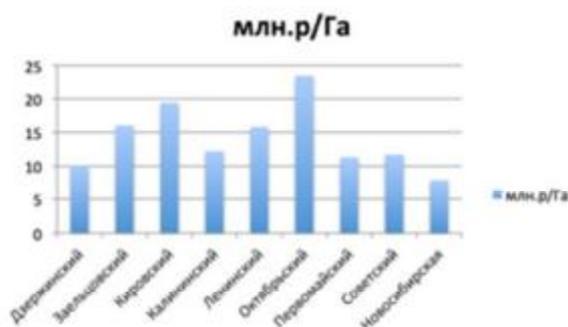
Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов

(на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statirelt)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи			
Земельных участков:			
Земельных участков (земли населенных пунктов) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,84	0,98	0,90
Земельных участков (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, качества дорог	0,80	0,92	0,86

Источник: <http://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iii-kvartala-2015-goda/244>

Район	млн.р/Га
Дзержинский	10
Заельцовский	16
Кировский	19,4
Калининский	12,2
Ленинский	15,8
Октябрьский	23,5
Первомайский	11,3
Советский	11,7
Новосибирская область	7,9



Средняя цена предложения по районам

Источник: http://www.nazarov-partners.com/blog/old_644.html

Ставки капитализации

Минимальные ставки капитализации продолжают реагировать на внешнеполитическую обстановку и ситуацию на рынке. Согласно ожиданиям экспертов, недоступность и высокая стоимость заемного финансирования может привести к дальнейшему росту ставок капитализации в 2016 году.

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

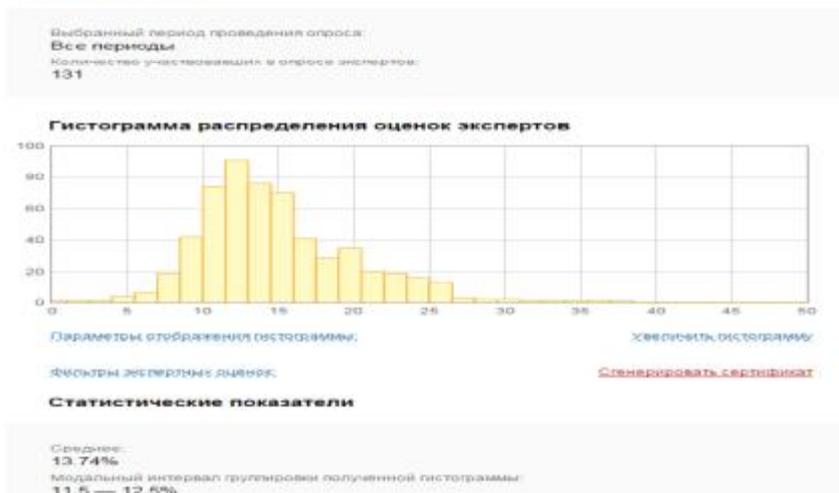
Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

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

Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)



Источник: http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah?history_id=-1

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Ставка капитализации для офисных помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	14.66	13 — 14.5	16
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/60-stavka-kapitalizacii-dlya-ofisnyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Ставка капитализации для земельных участков (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.29	10.5 — 11.5	107
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	12.39	10 — 13	27
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	11	10.5 — 12	14

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/125-stavka-kapitalizacii-dlya-zemelnyh-uchastkov-v-procentah>

7.4. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

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

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

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

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

Выводы:

- **Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.**
- **События на Украине 2014 года привели к сильнейшему за последние 50 лет политическому и экономическому давлению на Россию, сдетонировали обрушение мировых цен на нефть и вызвали падение курса рубля. В этих условиях у России исключены возможности накопления золотовалютных резервов, позволявших в прошедшие годы решать бюджетные задачи, социальные проблемы и выполнять экономические программы. Участие и успехи России в войне Сирии против ИГ с одной стороны усиливают авторитет страны в мире, с другой - все больше приводят к противодействиям и экономической изоляции от США и стран запада. По мнению специалистов Statrielt, учитывая политические события и структурные проблемы в экономике, экономическое положение в ближайшие 3 - 5 лет будет напряженным и полностью зависеть от политики руководства страны.**
- **Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (http://pogostim.com/info/prognoz_rynka_nedvizhimosti_2015). В связи со «второй волной» кризиса, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрirosсийских, непосредственно связанных со сферой недвижимости и строительства. Развитие ситуации в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке.**
- **С учетом текущих ставок по кредитам, многие девелоперы не спешат переходить от бумажной фазы проектов к стройке. Банки, имея негативный опыт управления залоговыми объектами недвижимости, полученными в прошлый кризис, сейчас предпочитают, чтобы активные стройки торговых центров были завершены. При этом все стороны понимают, что какое-то время ТЦ будут работать полупустыми. Но эта ситуация оказывается предпочтительнее, чем заморозка строек.**

- *Уровень пустующих площадей в региональных ТЦ продолжит рост*
- *В регионах, как и в Москве, ТЦ открываются с минимальной долей работающих площадей. Кроме того, поскольку ритейлеры в регионах развиваются через местных партнеров, а экономические перемены ударяют по ним в первую очередь, площади освобождаются и в действующих ТЦ.*
- *Темпы прироста розницы впервые за 10 лет стали отрицательными. Первая половина года для сектора розничной торговли оказалась неутешительной: по итогам января – мая 2015 темп прироста розницы сократился почти на 7,7%. Напомним, что прогноз Минэкономразвития пока остался неизменным: розница сократится на 8,2% по сравнению с 2014 годом. Основными причинами падения розничного товарооборота остаются снижение темпов прироста реальных располагаемых денежных доходов (-3% за первую половину года) и сокращение потребительского кредитования.*
- *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.*
- *Наибольшая средняя удельная цена зафиксирована на земельные участки, предназначенные для строительства административных зданий, бизнес-центров, гостиниц. Немного уступают им в цене участки «под строительство многоквартирных домов».*
- *Потенциальными покупателями Объекта могут выступить крупные российские и международные торговые сети и инвестиционные фонды.*

Источник информации:

- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- http://www.arendator.ru/files/PRO_Novosibirsk.pdf
- <http://www.analitix.ru/trades.php?ID=298&act=full>
- <http://www.rent.ru/novosibirsk/retail-space/catalog/index.aspx>
- <http://www.granovit.ru/>
- http://www.bmetr.ru/press/analitika/dvuh_slovah_rynke_nedvizhimosti/
- http://www.rosrealty.ru/statya_nedvizhimost/1165/
- <http://nazarov-partners.com/?page=com>
- http://www.ntpp.ru/presscenter/news/Trade_Center_01.06.2015.html

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основные этапы процесса оценки.



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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

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 Калининском 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. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», 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, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297,, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», 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, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 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.	15 000 000	6 950 000	130 000 000
Площадь земельного участка, сот.	150,00	60,00	1409,22
Цена за единицу, руб.	100 000	115 833	92 250
Краткая характеристика объекта аналога	<p>Новосибирск, Октябрьский район. Земельный участок в собственности под коммерческую недвижимость. Рельеф участка ровный, площадка подготовлена под застройку, имеются пр.-складские улучшения площадью 270 кв.м.</p> 	<p>Новосибирск, Ленинский район. Земельный участок в собственности под коммерческую недвижимость. Рельеф участка ровный, площадка подготовлена под застройку с ж/д тупиком.</p> 	<p>Новосибирск, Калининский район. Земельный участок в собственности под коммерческую недвижимость. Рельеф участка ровный, площадка подготовлена под застройку.</p> 
Источник информации	http://agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=10 Нишляева Наиля 8-913-918-9570	http://agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=183 Неля Александровна, 8-913-918-9570	http://agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=213 Лысенко Ирина (383) 363-18-18

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.		15 000 000	6 950 000	130 000 000
Общая площадь	сот.	276,00	150,00	60,00	1409,22
Цена за единицу площади	руб./сот.	?	100 000	115 833	92 250
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты			
Корректировка	%		0	0	0
2. Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0	0	0
3. Имущественное право		собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность
Корректировка	%		0	10	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		100 000	115 833	92 250
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		26.12.2015 г.	Актуально на декабрь 2015 г.	Актуально на декабрь 2015 г.	Актуально на декабрь 2015 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		100 000	115 833	92 250
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			уторговывание предусмотрено		
Корректировка	%		-18	-18	-18
Скорректированная стоимость	руб./сот.		82 000	94 983	75 645
6. Местоположение		г.Новосибирск, Заельцовский район	г.Новосибирск, Октябрьский район	г.Новосибирск, Ленинский район	г.Новосибирск, Калининский район
Корректировка	%		0	0	0
6.1. Экологические характеристики		уровень шума и загазованность р-на в пределах допустимых норм			
Корректировка	%		0	0	0
7. Физические характеристики					
7.1. Общая площадь	сот.	276,00 суммарная площадь	150,00	60,00	1 409,22
Корректировка	%		-3	-8	9
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, ж/д тупик	все центральные городские коммуникации по границе участка
Корректировка	%		0	-15	0
7.3. Наличие улучшений		Условно незастроенный	Пр.-складские строения 270 кв.м	незастроенный	незастроенный
Корректировка	%		-13	0	0
8. Назначение земельного участка		земли поселений под коммерческую застройку			
Корректировка			0	0	0
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		-16	-23	9
Скорректированная стоимость	руб./сот.		68 962	73 042	82 755
Общая валовая коррекция	%		16	23	9
Весовой коэффициент			0,336	0,261	0,403
Коэффициент вариаций	%	9,46%	Низкая изменчивость вариационного ряда		
Средневзвешенная цена за единицу площади	руб./сот.		75 585		
Рыночная стоимость земельного участка 276,0 сот, в т.ч.:	руб.		20 861 586		
Рыночная стоимость земельного участка 208,5 сот	руб.		15 759 568		
Рыночная стоимость земельного участка 35,4 сот	руб.		2 675 725		
Рыночная стоимость земельного участка 32,1 сот	руб.		2 426 293		

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 10% Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

ОБЪЕМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ

Оцениваемые участки находятся в собственности, как и Аналоги №1 - №3. Корректировка на различие в параметре не требуется.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

Дата предложения объектов аналогов актуальна на декабрь 2015 года, дата проведения оценки – 26 декабря 2015 года – величина корректировки равна 0%.

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Анализ текущей рыночной ситуации показал, что величина корректировки на торг для земельных участков может достигать 30% (см. раздел 7. «Анали рынка»)

В результате телефонных переговоров с продавцами недвижимости, величина корректировки, применяемая к ценам предложения аналогов – незастроенных земельных участков, по которым возможен торг, составит среднее значение по (-18%).

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

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В рамках рассмотрения местоположения земельного участка основным параметром является районное расположение в городе. Оцениваемый участок и все объекты-аналоги располагаются одинаковых по престижности районах – Заельцовском, Октябрьским, Ленинском и Калининском. Все сравниваемые участки находятся в развитой городской зоне, с сопоставимой экологией - введения корректировки не требуется.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Известно, что объекты с меньшей площадью обладают большей удельной стоимостью. К оценке представлен земельный участок, общей суммарной площадью 276,0 сот. (участок с наибольшей площадью 208,5 сот.) Объектами – аналогами являются земельные участки с диапазоном общих площадей «от 60 до 1409 сот.»

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

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

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

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

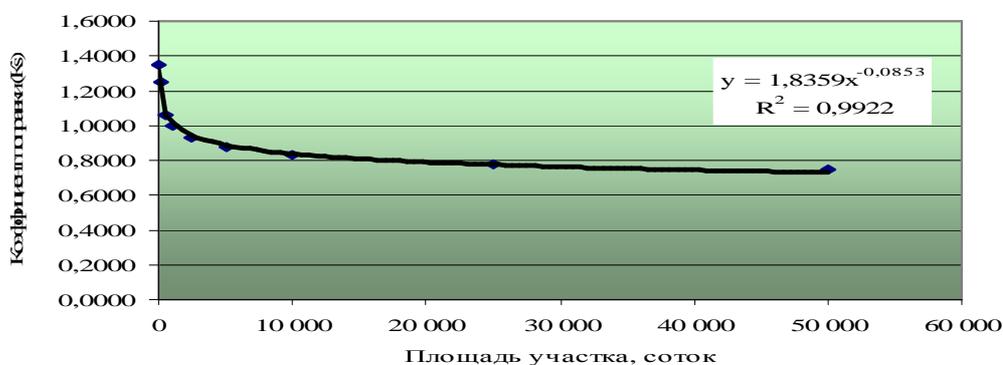


Рис. 8.4.1 Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

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

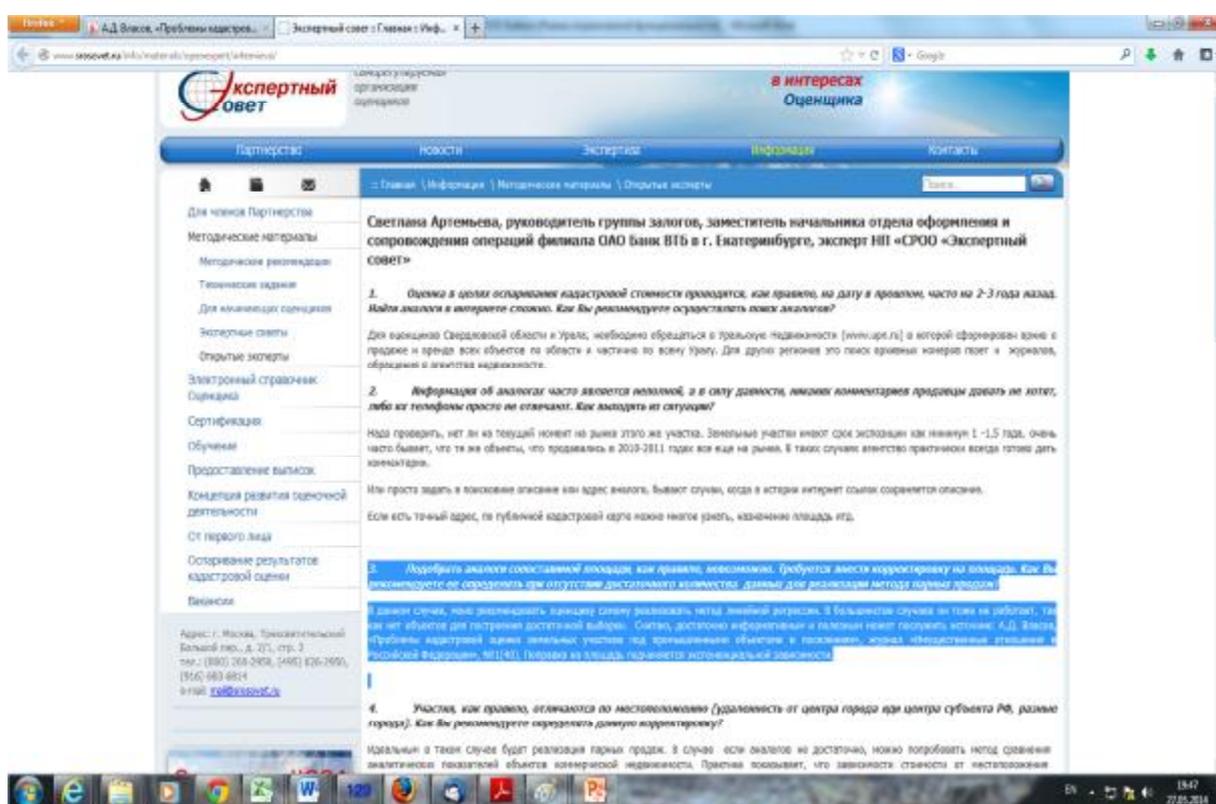
KS – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировки на площадь приведен в следующей таблице.

Наименование объекта	Площадь земельного участка, сот	Коэффициент корректировки (K _s)	Корректировка на площадь округленно, %
Оцениваемый земельный участок (суммарная площадь)	276	1,3454	-
Объект-аналог №1	150	1,3916	-3%
Объект-аналог №2	60	1,4639	-8%
Объект-аналог №3	1 409	1,2294	9%

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



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

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

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Все представленные объекты-аналоги инженерные коммуникации имеют на участке. Объект оценки имеет все инженерные коммуникации на участке. Соответственно корректировка для всех объектов-аналогов принимается в размере 0%.

Наличие ж/д ветки Наличие ж/д ветки (ж/д тупика) повышает стоимость объектов индустриальной недвижимости на 20%. Объект оценки, как и Аналоги №1 и №3, не располагают ж/д веткой (ж/д тупиком, рампой) на территории комплекса, для Аналога №2 понижающая корректировка составит (-15%).

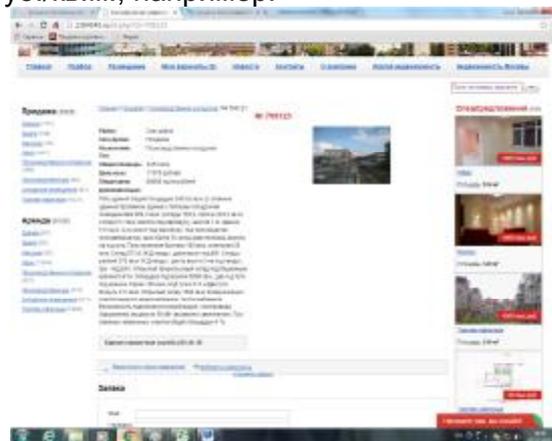
Анализ выявил наличие зависимости ставки от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на цену оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте продажи железнодорожного подъезда цены продаж на 20% выше, чем в случае его отсутствия.

Источник <http://blizservice.ru/prom-zem/>

Наличие улучшений Оцениваемый земельный участок (по всей суммарной площади) рассматривается как условно незастроенный. Свободны от застройки также Аналоги №2 и №3. Аналог №1 имеет улучшения – производственно-складские строения (в т.ч. неотапливаемые) общей площадью 270 кв.м. Известно, что средняя стоимость производственно-складских объектов класса «С»-«Д», в т.ч. неотапливаемых, без учета стоимости земельного участка, составляет 7 000 руб./кв.м., например:



<http://2304545.ru/id.php?id=905103>



<http://2304545.ru/id.php?id=709123>

Корректировка составит: $270 \text{ кв.м} * 7000 \text{ руб./кв.м} = 1\,890\,000 \text{ руб.}$, и в удельных величинах по отношению к общей стоимости предложения: $1\,890\,000 / 15\,000\,000 = 0,127 = (-13\%)$.

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

Прочие корректировки не вводились, т.к. по остальным параметрам все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики. Стоимость между объектами недвижимости распределялась пропорционально удельному весу объекта в стоимости затратного подхода.

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

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

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

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

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	15 759 568
земельный участок общей площадью 3 540 кв.м	2 675 725
земельный участок общей площадью 3 210 кв.м	2 426 293
Итого	20 861 586

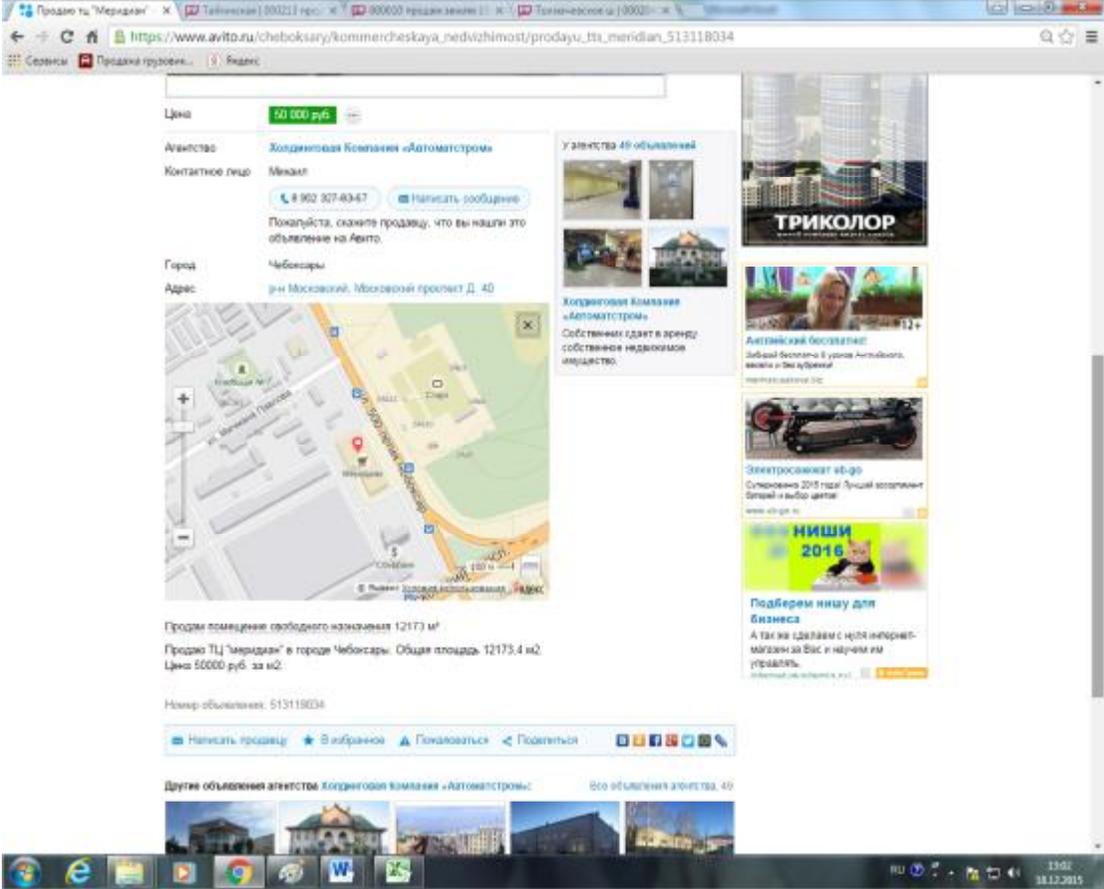
8.4.1.3. Выбор объектов-аналогов торговых помещений

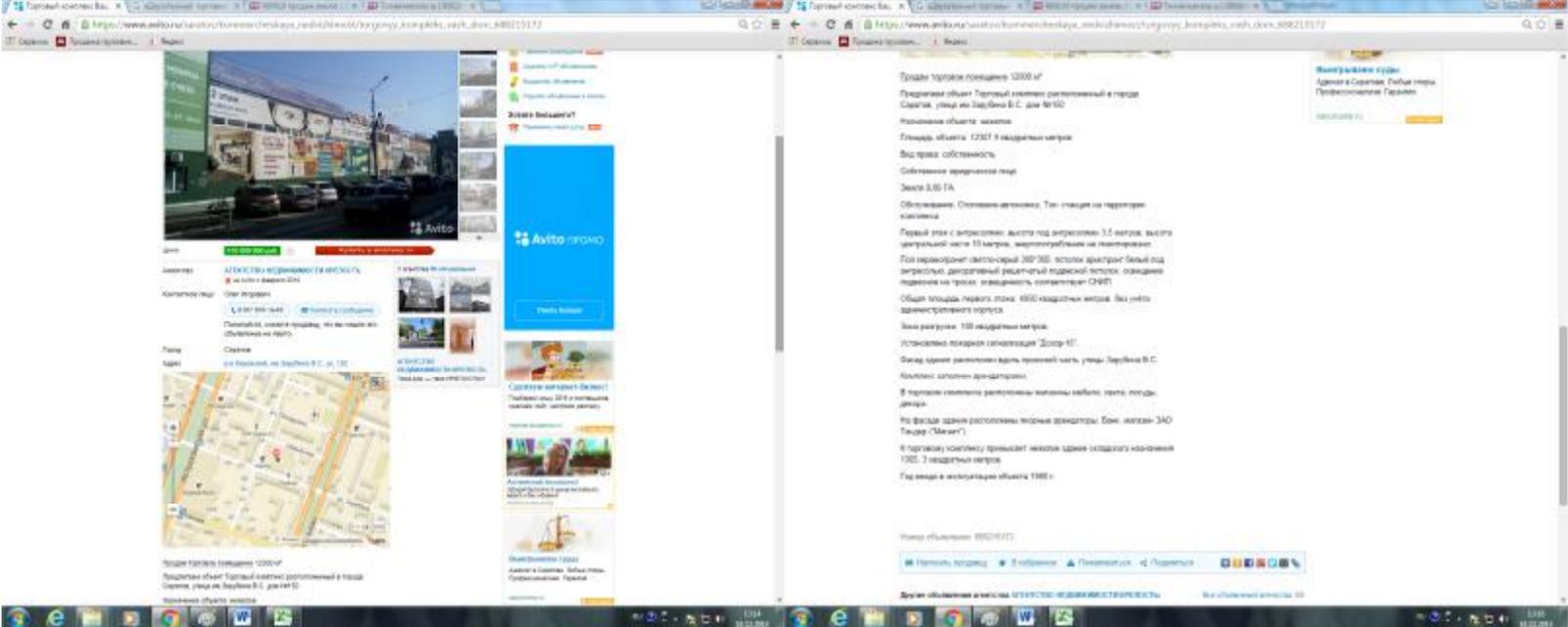
Аналогами Объекта являются современные здания торговых центров масштаба не меньше окружного, расположенные в областных центрах либо крупных городах со средним инвестиционным рейтингом и умеренными рисками (по данным www.raexpert.ru).

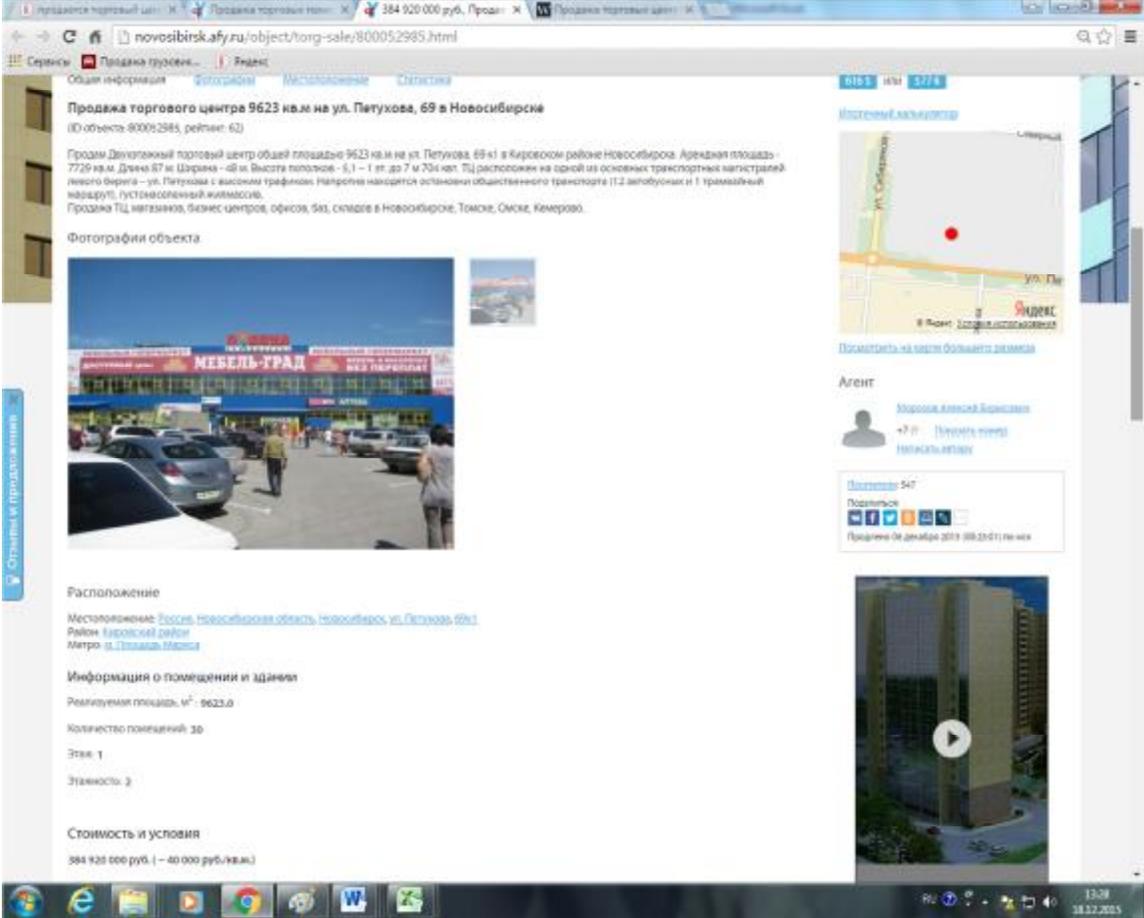
Место	Город	Год достижения численности в 1 млн жителей	Население, тыс. чел. (оценка на 1.01.2012)	Экономический район	Административный округ
Города-мультимиллионеры (>2 млн жителей)					
1	Москва	1897	11 013	Центральный	Центральный
2	Санкт-Петербург	~1888	4 953	Северо-Западный	Северо-Западный
Города-миллионеры (1-2 млн жителей)					
3	Новосибирск	1962	1 499	Западно-Сибирский	Сибирский
4	Екатеринбург	1967	1 378	Уральский	Уральский
5	Иркутск, Новосибир	~1902	1 255	Восточно-Сибирский	Приволжский
6	Самара	1967	1 169	Приволжский	Приволжский
7	Казань	1979	1 161	Приволжский	Приволжский
8	Омск	1975	1 157	Западно-Сибирский	Сибирский
9	Челябинск	1976	1 143	Уральский	Уральский
10	Ростов-на-Дону	1987	1 096	Северо-Кавказский	Южный
11	Уфа	1980	1 072	Уральский	Приволжский
12	Волгоград	1980 (до 1999), 2002 (до 2005), 2010	1 019	Приволжский	Южный
13	Пермь	1979 (до 2004), 2011	1 001	Уральский	Приволжский
14	Красноярск	2012	997 (св. 1 000 на апрель 2012 г.)	Восточно-Сибирский	Сибирский
15	Воронеж	2012	991 (св. 1 000 на 17 декабря 2012 г.)	Центрально-Медоленный	Центральный
Города-субмиллионеры (700—1000 тыс. жителей)					
16	Саратов	-	837	Приволжский	Приволжский
17	Краснодар	-	764	Северо-Кавказский	Южный
18	Тольятти	-	720	Приволжский	Приволжский
Итого численность населения крупнейших городов:		-	33 825		
Доля численности населения крупнейших городов в общей численности населения России, %		-	23,6 %		
Доля численности населения крупнейших городов в общей численности городского населения России, %		-	32,0 %		

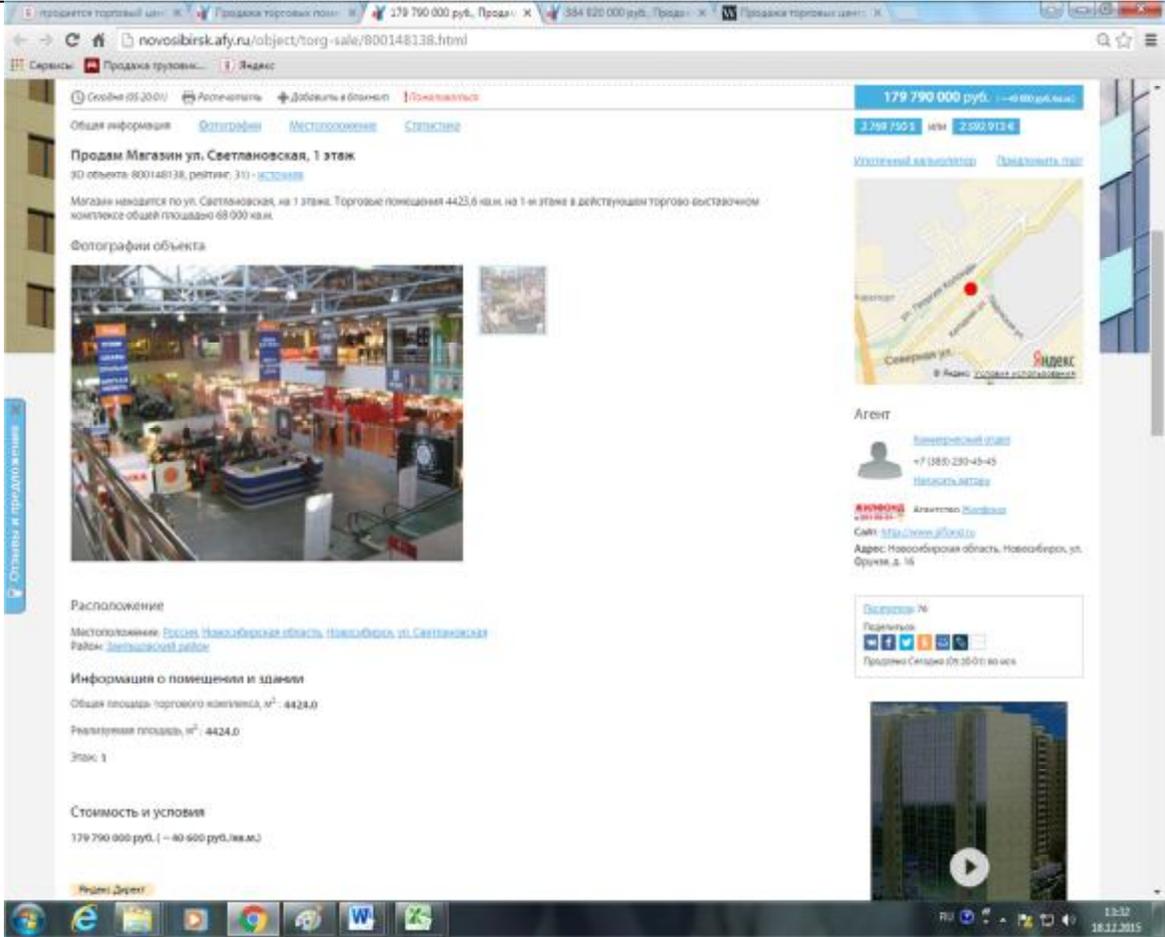
В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в декабре 2015 года (либо актуальных на указанную дату), описание которых представлено в табл. 8.3.

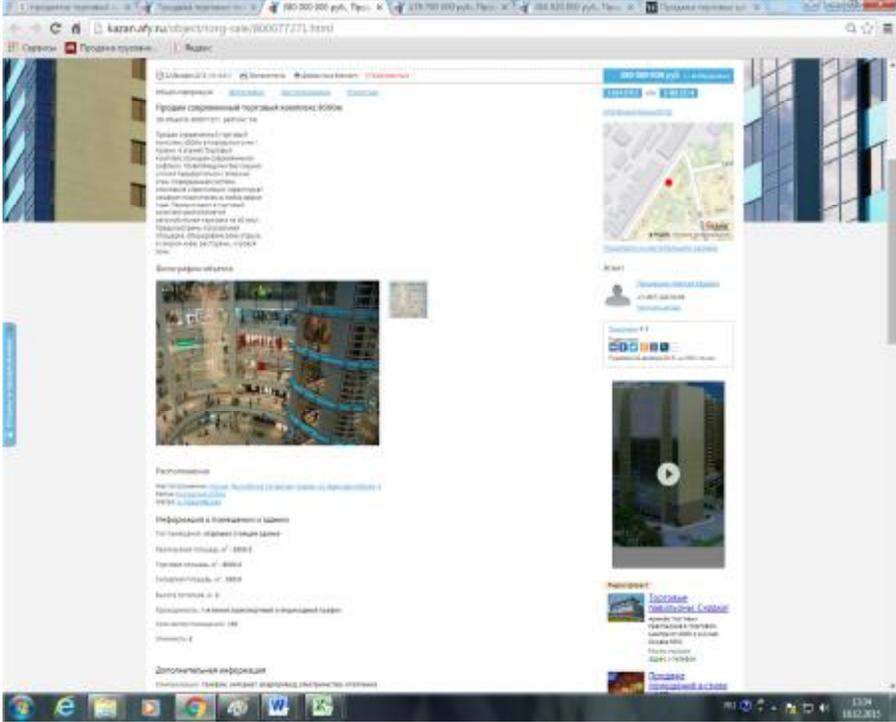
Описание объектов-аналогов

Рыночная стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
608 670 000	12 173,4	 <p>https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_tts_meridian_513118034</p> <p>г. Чебоксары, р-н Московский, Московский проспект Д. 40 Продаю ТЦ "меридиан" в городе Чебоксары. Общая площадь 12173,4 м2. Цена 50000 руб. за м2. Право собственности</p>

Рыночная стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
410 000 000	12 000,0	 <p>https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_vash_dom_688215172</p> <p>Предлагаем объект Торговый комплекс расположенный в городе Саратов, улица им.Зарубина В.С. дом №150 Назначение объекта: нежилое Площадь объекта: 12307,9 квадратных метров</p> <p>Вид права: собственность Собственник юридическое лицо Земля 0,86 Га.</p> <p>Обслуживание; Отопление-автономка, Ток- станция на территории комплекса.</p> <p>Первый этаж с антресолями, высота под антресолями 3,5 метров, высота центральной части 10 метров, энергопотребление не лимитировано. Пол керамогранит светло-серый 300*300, потолок армстронг белый под антресолю, декоративный решетчатый подвесной потолок, освещение подвесное на тросах, освещенность соответствует СНИП.</p> <p>Общая площадь первого этажа: 4950 квадратных метров, без учёта административного корпуса. Зона разгрузки: 100 квадратных метров. Установлена пожарная сигнализация "Дозор-16". Фасад здания расположен вдоль проезжей часть улицы Зарубина В.С.</p> <p>Комплекс заполнен арендаторами. В торговом комплексе расположены магазины мебели, света, посуды, декора. На фасаде здания расположены якорные арендаторы, Банк, магазин ЗАО Тандер ("Магнит"). К торговому комплексу примыкает нежилое здание складского назначения 1305, 3 квадратных метров. Год ввода в эксплуатацию объекта 1980 г.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
384 920 000	9 623,0	 <p>Продажа торгового центра 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 в Новосибирске (ID объекта: 800052985, рейтинг: 62)</p> <p>Продам Двухэтажный торговый центр общей площадью 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 к1 в Кировском районе Новосибирска. Арендная площадь - 7729 кв.м. Длина 87 м. Ширина - 48 м. Высота потолков - 5,1 – 1 эт. до 7 м 704 квт. ТЦ расположен на одной из основных транспортных магистралей левого берега – ул. Петухова с высоким трафиком. Напротив находятся остановки общественного транспорта (12 автобусных и 1 трамвайный маршрут), густонаселенный жилмассив.</p> <p>Продажа ТЦ магазинов, бизнес центров, офисов, S&L, складов в Новосибирске, Томске, Омске, Кемерово.</p> <p>Фотографии объекта:</p>  <p>Расположение</p> <p>Местоположение: Россия, Новосибирская область, Новосибирск, ул. Петухова, 69 к1 Район: Кировский район Метро: ст. Пискаревская</p> <p>Информация о помещении и здании</p> <p>Реализуемая площадь, м²: 9623,0 Количество помещений: 30 Этаж: 1 Этажность: 2</p> <p>Стоимость и условия</p> <p>384 920 000 руб. (- 40 000 руб./кв.м.)</p> <p>http://novosibirsk.afy.ru/object/torg-sale/800052985.html</p> <p>Продам Двухэтажный торговый центр общей площадью 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 к1 в Кировском районе Новосибирска. Арендная площадь - 7729 кв.м. Длина 87 м. Ширина - 48 м. Высота потолков - 5,1 – 1 эт. до 7 м 704 квт. ТЦ расположен на одной из основных транспортных магистралей левого берега – ул. Петухова с высоким трафиком. Напротив находятся остановки общественного транспорта (12 автобусных и 1 трамвайный маршрут), густонаселенный жилмассив.</p>

Рыночная стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
179 790 000	4 423,6	 <p>http://novosibirsk.afy.ru/object/torg-sale/800148138.html</p> <p>Магазин находится по ул. Светлановская, на 1 этаже. Торговые помещения 4423,6 кв.м. на 1-м этаже в действующем торгово-выставочном комплексе общей площадью 68 000 кв.м. Местоположение: Россия, Новосибирская область, Новосибирск, ул. Светлановская Район: Заельцовский район</p>

Рыночная стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Местоположение Описание объекта-аналога, источник информации
380 000 000,0	8 500,0	 <p>http://kazan.afy.ru/object/torg-sale/800077271.html</p> <p>Продам современный торговый комплекс 8500м в Кировском р-не г. Казани, Адмиралтейская ул., д. 3. 6 этажей. Торговый комплекс оснащен современными лифтами, позволяющими без лишних усилий передвигаться с этажа на этаж. Совершенная система отопления и вентиляции гарантирует комфорт посетителям в любое время года. Перед входом в торговый комплекс располагается автомобильная парковка на 80 мест. Предусмотрены погрузочная площадка, оборудована зона отдыха, в скором кафе, рестораны, игровая зона.</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.	?	608 670 000	410 000 000	384 920 000	179 790 000	380 000 000
Площадь помещений (общая, фактическая)	кв.м.	22 293,20	12 173,40	12 000,00	9 623,00	4 423,60	8 500,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	50 000	34 167	40 000	40 643	44 706
1. Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.	по нормативу (обеспечивает размещение инфраструктуры, благоустройство и паркинг)					
Коэффициент обеспечения		1,20	1,20	1,20	1,20	1,00	1,20
Корректировка	руб.	-	0%	0%	0%	17%	0%
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	50 000	34 167	40 000	47 417	44 706
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	-	50 000	34 167	40 000	47 417	44 706
2.2. Качество прав							
	-	собственность на помещения и з/у					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 000	34 167	40 000	47 417	44 706
3. Условия финансирования							
	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 000	34 167	40 000	47 417	44 706
4. Особые условия							
	-	Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 000	34 167	40 000	47 417	44 706
5. Условия рынка							
5.1. Изменение цен во времени	-	декабрь 2015	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 000	34 167	40 000	47 417	44 706
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	44 000	30 067	35 200	41 727	39 341

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6. Местоположение							
6.1. Престижность региона	-	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Приволжский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Приволжский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Сибирский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)	Приволжский ФО; инвестиционный потенциал средний и ниже среднего, умеренный риск (www.raexpert.ru)
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. Чебоксары, Московский проспект (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Саратов, Зарубина ул. (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, ул. Петухова (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Новосибирск, ул. Светлановская (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)	г. Казань, Татарстан, Адмиралтейская ул. (вблизи центра города, основные "торговые" улицы, высокий пешеходный и автомобильный трафик)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	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	12 173,40	12 000,00	9 623,00	4 423,60	8 500,00
Корректировка	%		-5%	-6%	-7%	-13%	-8%
7.2. Техническое состояние здания	-	хорошее 2014г. капвложения, (ремонт не требуется, отделка евро-, 2013 г.п.)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евро-, 2011 г.п.)	удовлетворительное (ремонт не требуется, отделка евро-, г.п. - 1980 г.п.)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евро-, до 2000 г.п.)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евро-, г.п. - 2000-е годы)	хорошее (ремонт не требуется, отделка евро-, 2011 г.п.)
Корректировка	%	-	0%	9%	4%	1%	1%
7.3. Тип объекта	-	современный ТЦ (ТРЦ), капитальное здание кл. В					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7.4. Особенности планировки	-	нет (зальная, разбивка на торговые блоки, общественные и вспомогательные помещения)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
8. Экономические характеристики							
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (магазин, ТЦ)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики							
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами,	-	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
<i>системами связи и охраны</i>							
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
9.2. Наличие парковки							
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Выводы</i>							
Общая чистая коррекция	%	-	-5%	4%	-4%	-12%	-8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 624	31 175	33 947	36 522	36 362
Общая валовая коррекция	%	-	5%	15%	11%	14%	9%
Коэффициенты весомости	-	-	0,2250	0,1820	0,1990	0,1860	0,2080
Коэффициент вариации		10,74%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда - до 20%				
Средневзвешенная величина рыночной стоимости Объекта (с учетом округления), с НДС	руб./кв.м	36 151					
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом земельного участка, с учетом НДС	руб.	805 921 473					
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки		8 425 209					
Рыночная стоимость нежилого здания без учета земли в рамках площади застройки, с учетом НДС		797 496 264					

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%, 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 кв.м (земля)/22 293,2(здание)=1,2. На примере аналога №1: 14000/12173=1,17. Корректировка составит: $1 - (K_{OA}/K_{OO}) = 0\%$. Подобным образом рассчитываются корректировки для остальных аналогов.

Отличие цены предложения от цены сделки

На основе проведенного анализа рынка, можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на региональном рынке коммерческой недвижимости колеблется в пределах 10-15%. Исходя из анализа рыночной ситуации (см. раздел 7) – значительному количеству предложения крупноформатных объектов торгово-развлекательной недвижимости, для Аналогов №1 - №5 принята корректировка на торг в среднем размере диапазона по (-12%) каждому.



СРД-17, ноябрь 2015 г.

1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Беларуси, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	3-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Минск	4 (8,5)	8-9 (8,5)	-	8-10 (9)	-	7-11 (9)	-	10-12 (11)	6-7 (6,5)
Средние города*									
Владивосток	3-4 (3)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	12-15 (13,5)	9-16 (12,5)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	7-12 (9,5)	7-10 (8,5)	8-13 (11,5)	10-14 (12)
Омск	4-6 (5)	6-10 (8,0)	6-8 (7)	9-14 (11,5)	7 (7)	8-11 (9,5)	-	10-13 (11,5)	13-16 (14,5)
Севастополь	6-10 (8)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	14-18 (16)	-	14-19 (16,5)	12-16 (14)
Ставрополь	-	5-10 (7,5)	-	7-12 (9,5)	3-8 (5,5)	10-13 (11,5)	5-11 (8)	10-14 (12)	10-16 (13,0)
Тамбов	-	7-9 (8,5)	-	9-12 (10,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	8-9 (8,5)	7	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-13 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2015 г. (без Севастополя)	4,2	8,0	6,9	10,4	6,0	10,1	8,3	12,2	12,6
Несредние города и населенные пункты									
Московская область	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	8-12 (10)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

Источник информации: СРД №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – актуально на декабрь 2015 года (с учетом срока экспозиции), дата проведения оценки – 26 декабря 2015 года – величина корректировки равна 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

Типичное использование окружающей недвижимости. Состояние окружающей застройки, а так же, как и состояние фасада зданий, существенным образом влияют на стоимость объекта, так вследствие снижения качества окружения объекта снижается и рыночная стоимость. В данном случае у всех аналогов преобладает преимущественно жилая, производственно-складская, административная 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 Аналоги №2-№5 имеют различие по параметру «год постройки» и соответственно, различное техническое состояние.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от величины физического износа здания, в котором они расположены (<http://www.ocenichik.ru/docs/10.html>).

$$ОС = 0,98 - 0,94 * ОИ, (K = 0,97); \text{ где:}$$

ОС – относительная рыночная стоимость;

ОИ – физический износ,

K – коэффициент корреляции.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Показатель физического износа объекта, кв.м	5%	5%	30%	20%	10%	10%
Относительный коэффициент	0,97765	0,97765	0,8954	0,9424	0,9706	0,9706
Корректировка на техническое состояние, %		0%	9%	4%	1%	1%

Назначение здания. Объектом оценки является торговый центр, объектами аналогами являются здания торговые здания/часть здания нежилого назначения, величина корректировки равна 0%.

Площадь объекта

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

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

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости¹:

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

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

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

Расчет представлен в следующей таблице.

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	12 173,4	12 000,0	9 623,0	4 423,6	8 500,0
Относительная расчетная стоимость	956	1 010	1 012	1 032	1 101	1 043
Корректировка на общую площадь, %		-5%	-6%	-7%	-13%	-8%

Следует отметить, что торговые площади, как правило, имеют равноценный спрос в силу того, что каждая группа товаров требует определенного размера площадей и одинаково востребована.

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%.

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

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 всеми необходимыми коммуникациями, состояние хорошее. Введение корректировки не требуется.

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.

Вентиляция и кондиционирование. Объект оценки и объекты аналоги имеют приточно-вытяжную вентиляцию и кондиционеры. 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 26 декабря 2015 года с учетом округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки	
	с учетом НДС (18%), руб.	без учета НДС (18%), руб.
Здание (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв.м.	797 496 264	675 844 292

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

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

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

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

Выбор объектов - аналогов

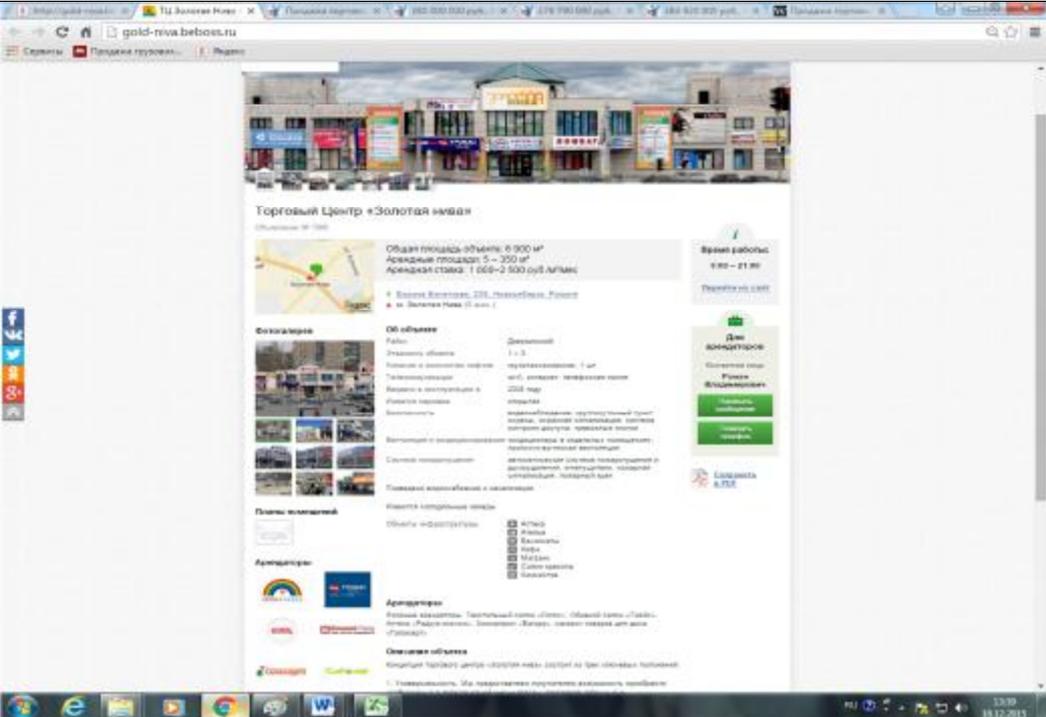
Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. торговых площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в Новосибирске. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

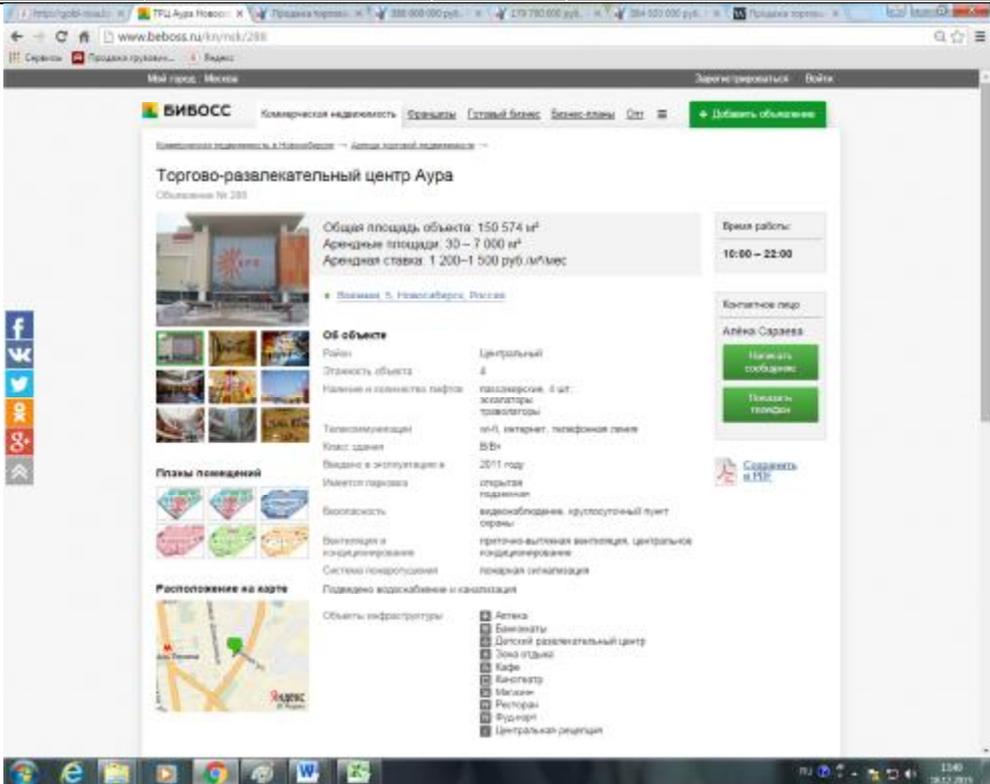
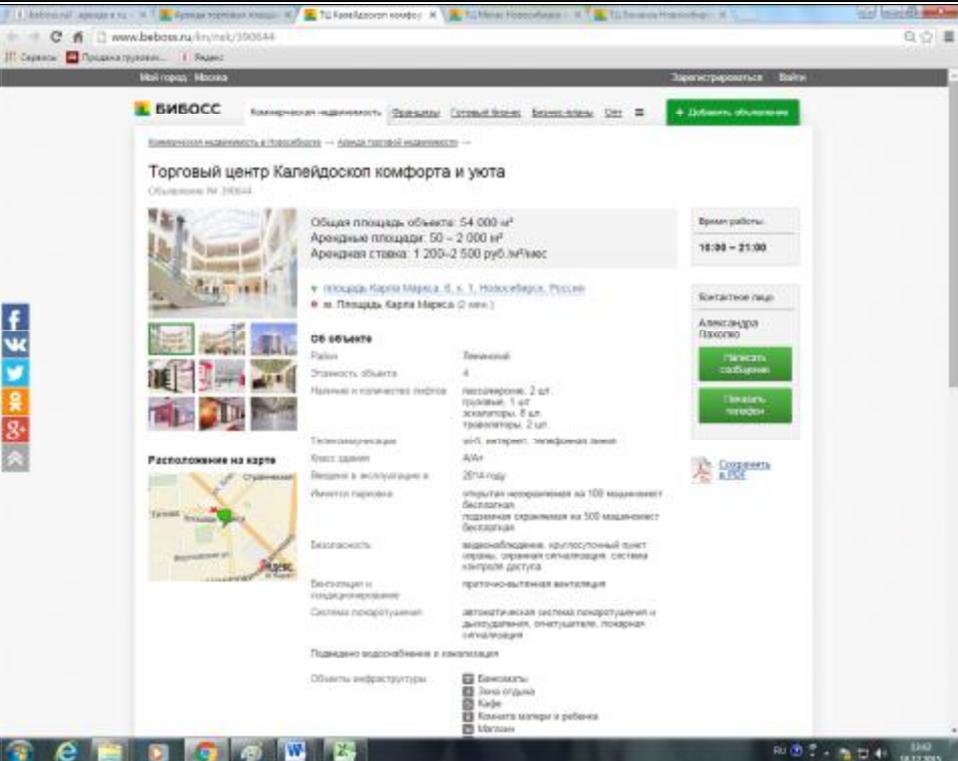
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.5*.

Таблица 8.5

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1				 <p>http://gold-niva.beboss.ru/ Роман Владимирович Телефон: +7 (383) 310-80-65</p>

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
2				 <p>http://www.beboss.ru/kn/nsk/288 Алена Сараева Телефон: +7 (383) 310-80-65</p>
3				 <p>http://www.beboss.ru/kn/nsk/390644 Александра Пахолко Телефон: +7 (383) 310-80-65</p>

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

Расчет величины арендной платы для нежилого здания

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Ставка годовой арендной платы с учетом НДС и платежей за коммунальные услуги	[руб./кв.м./год]	?	20 000	18 000	20 000
Качество прав	Регистрация договора аренды		государственная регистрация		
Корректировка	[%]		0	0	0
Условия финансирования	Способ платежа		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты		
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Условия договора аренды		постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт		
	Корректировка, [%]		0	0	0
Корректировка	[%]		0	0	0
Особые условия	Условия совершения сделки		публичная оферта		
Корректировка	[%]		0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	26.12.2015 г.	Актуально на декабрь 2015 г.	Актуально на декабрь 2015 г.	Актуально на декабрь 2015 г.
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание возможно		
	Корректировка, [%]		-12,5	-12,5	-12,5
Корректировка	[%]		-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]		17 500	15 750	17 500
Местоположение	Экологическая чистота среды	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка	благоприятная экологическая обстановка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Типичное использование окружающей недвижимости	Жилое, промышленное, административное	Жилое, промышленное, административное	Жилое, промышленное, административное	Жилое, промышленное, административное
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Район	г.Новосибирск, Заельцовский район	г.Новосибирск, Дзержинский район	г.Новосибирск, Центральный район	г.Новосибирск, Центральный район
	Корректировка, [%]		0	0	0
Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	
Корректировка, [%]		0	0	0	
Физические характеристики	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Этажность	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	Часть ОСЗ
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Общая площадь объекта, [кв. м]	22 293,20	26 600,00	19 344,00	54 000,00
Корректировка, [%]		0	0	0	
Экономические характеристики	Текущее использование	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка	[%]		0	0	0
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций рабочее			

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
	коммуникаций				
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки	организованная парковка			
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие систем безопасности	система пожарной сигнализации, видеонаблюдения, охрана, пропускной режим			
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Вентиляция и кондиционирование	система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция			
	Корректировка, [%]		0	0	0
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		0	0	0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]		17 500	15 750	17 500
Общая валовая коррекция	[%]		0	0	0
Весовой коэффициент	[---]		0,333	0,333	0,334
Коэффициент вариации	5,90%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда - до 10%			
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС и эксплуатационных платежей	[руб./кв.м]		16 954		
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, с учетом эксплуатационных платежей	[руб./кв. м]		14 368		

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, с учетом предусмотренной ежегодной 5%-ной индексации составляет 8693 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 определено среднерыночное значение:

Таблица 8.7

Ставка арендной платы на дату заключения договора, руб./кв.м./год с НДС с учетом операционных расходов	8 693
Потенциальная арендная ставка, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб./кв.м./год с НДС и с учетом операционных расходов	16 954
Средневзвешенная ставка для настоящего расчета, руб./кв.м./год с НДС с учетом операционных расходов	14 886
Средневзвешенная ставка для настоящего расчета, руб./кв.м./год без учета НДС, с учетом операционных расходов	12 615

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка, без учета НДС и с учетом эксплуатационных платежей, принимаемая к дальнейшим расчетам, составит: 12615 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 21,4%. 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.).

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

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

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

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину *операционных расходов* для аналогичных объектов, сведениями о которых располагает Оценщик в своей базе данных, а также следуя проведенному анализу рынка. Операционные расходы для данного расчета приняты в размере 4800 руб.кв.м./год с учетом НДС/соответственно 4068 руб.кв.м./год без учета НДС.

Реконструированный отчет о доходах от объектов недвижимости за расчетный период представлен в *табл. 8.8.*

Таблица 8.8.

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

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	22 293,20
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	12 615
Потенциальный валовой доход	Руб./год	281 239 198
Коэффициент недоиспользования	%	21,4%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0,0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	60 185 188
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	221 054 010
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	4 068,0
Условно-переменные расходы	Руб./год	90 688 738
Налог на имущество 2,2% от остаточной стоимости	Руб./год	19 132 742
Расходы на замещение 1,0% от первоначальной стоимости	Руб./год	8 701 156
Чистый операционный доход	Руб./год	102 531 374

8.4.2.3. Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

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

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

С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной среднему значению 13,75%

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

http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah?history_id=-1

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	102 531 374
Коэффициент капитализации	%	13,75%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	745 682 717
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	879 905 606

Таблица 8.10.

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом земли, руб.	879 905 606
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки здания, руб.	8 425 209
Рыночная стоимость нежилого здания без учета земли, руб.	871 480 398

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 26 декабря 2015 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.	871 480 398	738 542 710

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:

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



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

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

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

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

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

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

Обратно 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	$K_1 = ((1 * (W_2/W_1)^{1/N} * ... * (W_N/W_1)^{1/N}))^{1/N}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1	
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)^{1/N} * (W_N/W_2)^{1/N} * ... * 1)^{1/N}$	$K_{Nn} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,228
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:

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

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k_a, k_b, k_c, k_d - обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

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

Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	797 496 264	871 480 398
Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м. с учетом НДС (18%), руб.	829 679 362		
Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м. без учета НДС (18%), руб.	703 118 104		

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленной к оценке здание общей площадью 22 293,2 кв. м. и земельных участков общей суммарной площадью 27600 кв. м. по адресу: Новосибирский район, г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Дуси Ковальчук, д.1/1, по состоянию на 26 декабря 2015 года составляет:

Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	797 496 264	871 480 398
Рыночная стоимость здания (предприятий торговли) нежилого назначения, общей площадью 22 293,2 кв. м. с учетом НДС (18%), руб.	829 679 362		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20 850,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	15 759 568	-
Рыночная стоимость, руб.	15 759 568		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 540,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 675 725	-
Рыночная стоимость, руб.	2 675 725		
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 210,0 кв. м., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 426 293	-
Рыночная стоимость, руб.	2 426 293		

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 26 декабря 2015 года составляет:

Справедливая стоимость здания общей площадью 22 293,2 кв.м без учета земельного участка в рамках площади застройки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	797 496 264	871 480 398

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 20 850 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:86; установлено относительно ориентира здания: предприятия торговли, расположенного в границах участка адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	15 759 568	-

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 3 540 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:85; участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 675 725	-

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 3 210 кв.м, кадастровый номер 54:35:032600:87; участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.1/1., руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость, руб.	-	2 426 293	-

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«26» декабря 2015 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. 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, 2015 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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

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

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

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

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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкин Андрей Михайлович

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Дата составления выписки «08» декабря 2015 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

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

«07» апреля 2015 г.

г. Москва

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Плешкин Андрей Михайлович
 От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
 (Зам. начальника отдела – Руководитель отделом московских продаж
 Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-
 3/15 от 19.02.2015 г.)





ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=10

Сервисы Продажа грузов... Яндекс

агент РФ
недвижимость

Главный кабинет
Стоимость квартир
Подать объявление

Фотокаталоги
Компании в лицах
Справочник компаний
Статьи
Новости
Обзоры рынка
Интервью

Иск: Новосибирск → Земля/Земельные участки/Продажа → 00010 Продам землю

00010 00.11.15 Продам землю
Новосибирск, Отдел'sкий район

Стоимость: общая – 15 000 т. р., за сотку – 100 т. р.

Площадь: 150 соток

Земли:

- назначение участка — строительство коммерческих объектов
- категория земли — земли населенных пунктов
- право на участок — право собственности
- адрес: трамсы

Подробнее: прямоугольной формы 63 м. на 270 м. 70 кв. м. — прообразован за собственности, есть سندельность. 200 кв. м. — бетонный садик, ровный. Мощность – 50 кВт. с возможностью увеличения. Коммуникации на участке только электричество, прообразован стелжизует в кот электро-тепов, по границе участка пролежит все необходимые центральные коммуникации (вода, канализация, отопление) Большая мощность.

Контактная информация:
Нашлимо Новля, 9-913-918-9570
E-mail: 0100470@agentrf.ru

Объявление пронумеровано: 4480 раз

© 2015 «Агент РФ Недвижимость»
630005, г. Новосибирск,
ул. Спальи Железной, 9/39
E-mail: info@agentrf.ru

Недвижимость
В продаже
Куплено
Результат

Продажа квартир
Квартиры в Новосибирске
Уютная недвижимость
Аренда квартир

Коммерческая недвижимость
Аренда объектов
Аренда складов
Земельные участки

<http://agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=10>

agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=183

Сервисы Продажа грузов... Яндекс

агент РФ
недвижимость

Главный кабинет
Стоимость квартир
Подать объявление

Фотокаталоги
Компании в лицах
Справочник компаний
Статьи
Новости
Обзоры рынка
Интервью

Иск: Новосибирск → Земля/Земельные участки/Продажа → 000183 Продам землю

000183 00.11.15 Продам землю
Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная/посаждать на карте

Стоимость: общая – 6 900 т. р., за сотку – 116 т. р.

Площадь: 60 соток

Земли:

- назначение участка — строительство коммерческих объектов
- категория земли — земли промышленности
- право на участок — право собственности

Коммуникации:

- электричество
- вода
- газ
- канализация

Подробнее: БОЛЬШОЙ выбор участков на Станционной.
Ж/Д путь действующий.
Данная площадь располагается на территории завода Сибсельмаша.
Характеристика участка:
1. Площадь 600 кв. м.
2. Земельный участок в Ж/Д путь в собственности.
3. Наличие всех коммуникаций и водосточной.
4. Стоимость постройки и уборки вагонов 6000 р.
Данная площадь идеально подходит для размещения площадки открытого хранения, строительства складского или производственного комплекса.

Контактная информация:
Нашлимо Александрова, 9-913-918-9570

Объявление пронумеровано: 200 раз

© 2015 «Агент РФ Недвижимость»
630005, г. Новосибирск,
ул. Спальи Железной, 9/39
E-mail: info@agentrf.ru

Недвижимость
В продаже
Куплено
Результат

Продажа квартир
Квартиры в Новосибирске
Уютная недвижимость
Аренда квартир

Коммерческая недвижимость
Аренда объектов
Аренда складов
Земельные участки

<http://agentrf.ru/land/sectors/sell/view/?id=183>

Торговый комплекс Вас... | «Деловой портал» | 000020 продам здание... | Тольяттинское ш | 00020... | Avito

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_vash_dom_688215172 🔍 ⚙️

Сервисы | Продана грузовик... | Яндекс



Цена: **410 900 000 руб.** [Купить в ипотеку](#)

Агентство: **АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ КРЕПОСТЬ**
на Avito с февраля 2016

Контактное лицо: Олег Иванов
[+7 907 818-1648](tel:+79078181648) [Написать сообщение](#)

Попытка, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Саратов
Адрес: р-н Кировский, им Зарубина В.С. ул. 150



Продам торговое помещение 12000 м²
Предлагаем объект Торговый комплекс расположенный в городе Саратов, улица им Зарубина В.С. дом №150
Назначение объекта: нежилое

У агентства 80 объявлений

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ КРЕПОСТЬ
Твой дом — твои КРЕПОСТИ!

Сделаем интернет-бизнес!
Подберем нишу 2016 и поставим рекламные баннеры, настроим рекламу.

Станем адвокатом?

Андрей и Наталья
Юристы Саратовской области
Андрей: +7 907 818 16 48
Наталья: +7 907 818 16 49

Выиграем в суде!
Адвокат в Саратове. Любые споры. Профессионализм. Гарантия

avito.com.ru

Продам торговое помещение 12000 м²
Предлагаем объект Торговый комплекс расположенный в городе Саратов, улица им Зарубина В.С. дом №150
Назначение объекта: нежилое
Площадь объекта: 12307,9 квадратных метров
Вид права: собственность
Собственник: юридическое лицо
Земля: 0,86 Га
Обслуживание: Отопление-автономка. Ток-станция на территории комплекса.
Первый этаж с антресолями, высота под антресолями 3,5 метров, высота центральной части 10 метров, энергопотребление не лимитировано.
Пол керамогранит светло-серый 300*300, потолок армстронг белый под антресолями, декоративный решетчатый подвесной потолок, освещение подвесное на трассах, освещенность соответствует СНиП.
Общая площадь первого этажа: 4960 квадратных метров, без учета административного корпуса.
Зона разгрузки: 100 квадратных метров.
Установлена пожарная сигнализация "Дозор-16".
Фасад здания расположен вдоль проезжей части улицы Зарубина В.С.
Комплекс заполнен арендаторами.
В торговом комплексе расположены магазины мебели, света, посуды, декора
На фасаде здания расположены юрские арендаторы, Банк, магазин ЗАО Тандер (Талант).
К торговому комплексу прилегает нежилое здание складского назначения 1305, 3 квадратных метров.
Год ввода в эксплуатацию объекта 1980 г.

Номер объявления: 688215172

[Написать продавцу](#) [★ Избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Другие объявления агентства АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ КРЕПОСТЬ | Все объявления агентства: 80

RU 🌐 🖨️ 🔍 ⚙️ 13:54 18.12.2015

https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_vash_dom_688215172

Продажа торгового центра 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 в Новосибирске

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

Продажа торгового центра общей площадью 9623 кв.м на ул. Петухова, 69 кв.м в Кировском районе Новосибирска. Арендная площадь - 7729 кв.м. Длина 87 м. Ширина - 48 м. Высота потолков - 6,1 - 1 эт. до 7 м 704 кв.м. ТЦ расположен на одной из основных транспортных магистралей левого берега - ул. Петухова с высоким трафиком. Напротив находятся основные общественные транспортные (12 автобусных и 1 трамвайная маршруты), густонаселенный жилой массив.

Продажа ТЦ магазинов, бизнес-центров, офиса, фаз, склады в Новосибирске, Томске, Омске, Кемерово.

Фотографии объекта



Расположение

Местоположение: [Россия, Новосибирская область, Новосибирск, ул. Петухова, 69 кв.](#)
 Район: [Кировский район](#)
 Метро: [м. Саловская станция](#)

Информация о помещении и здании

Площадь полезная, м²: 9623,0
 Количество помещений: 30
 Этаж: 1
 Этажность: 2

Стоимость и условия

384 920 000 руб. (- 40 000 руб./кв.м.)

Агент: [Александр Александрович](#)
 +7 (7) [Свяжитесь по телефону](#)
[Написать письмо](#)

Продажа: 347
 Популярность: 
 Продано: 06 декабря 2015 08:29:01 по UTC



<http://novosibirsk.afy.ru/object/torg-sale/800052985.html>

Продажа торгового центра 4423,6 кв.м на ул. Светлановская, 1 этаж

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

Продажа Магазины ул. Светлановская, 1 этаж

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

Магазин находится по ул. Светлановская, на 1 этаже. Торговые помещения 4423,6 кв.м. на 1-м этаже в действующем торговом выставочном комплексе общей площадью 68 000 кв.м.

Фотографии объекта



Расположение

Местоположение: [Россия, Новосибирская область, Новосибирск, ул. Светлановская](#)
 Район: [Землянский район](#)

Информация о помещении и здании

Общая площадь торгового комплекса, м²: 4424,0
 Реализуемая площадь, м²: 4424,0
 Этаж: 1

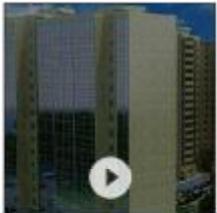
Стоимость и условия

179 790 000 руб. (- 40 600 руб./кв.м.)

Агент: [Марианна Владимировна](#)
 +7 (383) 230-45-45
[Написать письмо](#)

ЖИВОНОЕ Агентство [afy.ru](#)
 Сайт: <http://www.afy.ru>
 Адрес: Новосибирская область, Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 16

Продажа: 76
 Популярность: 
 Продано: 05 декабря 2015 11:05:35



<http://novosibirsk.afy.ru/object/torg-sale/800148138.html>

Продажа коммерческой торговой недвижимости: 8000м

Общая информация

380 000 000 руб.

http://kasan.afy.ru/object/torg-sale/800077271.html

http://kazan.afy.ru/object/torg-sale/800077271.html

<http://kazan.afy.ru/object/torg-sale/800077271.html>

Торговый Центр «Золотая нива»

Общая площадь объекта: 6 000 м²
Арендные площади: 5 – 350 м²
Арендная ставка: 1 000–2 500 руб./м²/мес

Время работы: 9:00 – 21:00

Перейти на сайт

Для арендаторов

Контактное лицо: Руслан Вилданович

Позвонить
Написать
Позвонить
Написать

http://gold-niva.beboss.ru

<http://gold-niva.beboss.ru/>

www.beboss.ru/kn/nsk/288

Мой город: Москва

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы Опт

Коммерческая недвижимость в Новосибирске -- Бизнес-планы

Торгово-развлекательный центр Аура

Объект № 288

Общая площадь объекта: 150 574 м²
 Арендные площади: 30 – 7 000 м²
 Арендная ставка: 1 200–1 500 руб./м²/мес

Время работы: 10:00 – 22:00

Военная, 5, Новосибирск, Россия

Об объекте

Район	Центральный
Этажность объекта	4
Наличие и количество лифтов	пассажирские, 4 шт. эскалаторы троллейтомы
Телекоммуникации	Wi-Fi, интернет, телефонная линия
Класс здания	ВВ+
Введено в эксплуатацию в	2011 году
Имеются парковка	открытая подземная
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование
Система пожаротушения	пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	

Объекты инфраструктуры

- Атмосфера
- Банкоматы
- Детский развлекательный центр
- Зона отдыха
- Кафе
- Кинотеатр
- Магазин
- Ресторан
- Фуд-корт
- Центральная рецепция

Планы помещений

Расположение на карте

Сохранить в PDF

Алена Сараява

Написать сообщение

Показать телефон

<http://www.beboss.ru/kn/nsk/288>

www.beboss.ru/kn/nsk/390644

Мой город: Москва

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы Опт

Коммерческая недвижимость в Новосибирске -- Бизнес-планы

Торговый центр Калейдоскоп комфорта и уюта

Объект № 390644

Общая площадь объекта: 54 000 м²
 Арендные площади: 50 – 2 000 м²
 Арендная ставка: 1 200–2 500 руб./м²/мес

Время работы: 10:00 – 21:00

площадь Карла Маркса, 6, к. 1, Новосибирск, Россия
 м. Площадь Карла Маркса (2 мин.)

Об объекте

Район	Ленинский
Этажность объекта	4
Наличие и количество лифтов	пассажирские, 2 шт. грузовые, 1 шт. эскалаторы, 8 шт. троллейтомы, 2 шт.
Телекоммуникации	Wi-Fi, интернет, телефонная линия
Класс здания	A/A+
Введено в эксплуатацию в	2014 году
Имеются парковка	открытая наземная на 100 машиномест бесплатная подземная охраняемая на 500 машиномест бесплатная
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация, система контроля доступа
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	автоматическая система пожаротушения и дымоудаления, огнетушители, пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	

Объекты инфраструктуры

- Банкоматы
- Зона отдыха
- Кафе
- Комната матери и ребенка
- Магазин

Расположение на карте

Сохранить в PDF

Александра Пакотко

Написать сообщение

Показать телефон

<http://www.beboss.ru/kn/nsk/390644>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №752489 серия 54АГ от 13.10.2009 г.

Дата выдачи: 04.07.2014 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-47/2008 от 04.08.2008 г.
 Акт приемки-передачи от 04.08.2008 г.
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-88/09 от 14.08.2009 г.
 Акт приемки-передачи от 14.08.2009 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 здание (предприятий торговли), назначение: нежилое. Площадь: общая 22293.2 кв.м.
 Инвентарный номер: 35:01061. Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1.
 Адрес (местоположение):
 Новосибирская обл., г. Новосибирск, Заслыцовский район, ул. Дуся Ковальчук, дом 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
 54:35:032600:120

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2009 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/453/2009-332

Государственный регистратор:  / Плотников А. В. /


54 АЕ 516752
54

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №752490 серия 54АГ от 13.10.2009 г.

Дата выдачи: 07.02.2014 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-47/2008 от 04.08.2008 г.
 Акт приемки-передачи от 05.08.2008 г.
 Решение собственников земельного участка о разделе от 19.03.2009 г.
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-88/09 от 14.08.2009 г.
 Акт приемки-передачи от 14.08.2009 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).
 Площадь: 20850 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 установлено относительно ориентира здание предприятия торговли, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуся Ковальчук, 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
 54:35:032600:86

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2009 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/453/2009-334

Государственный регистратор:  / Кормуганова Е. В. /

54 АЕ 346509 




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №450061 серия 54АД от 16.09.2011 г.

Дата выдачи: 07.02.2014 г.

Документы-основания:
Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельных участков №УК-85/10 от 16.04.2010г. от 26.05.2011 г.
Акт приема-передачи объекта от 03.06.2011 г.

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).
Площадь: 3210 кв.м.
Адрес (местоположение):
участок находится примерно в 140 м по направлению на север от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:
Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
54:35:032600:87

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2011 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/474/2011-410

Государственный регистратор:  / Корчуганова Е. В. /



54 АЕ 346507




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №450060 серия 54АД от 16.09.2011 г.

Дата выдачи: 07.02.2014 г.

Документы-основания:
 Соглашение о расторжении договора купли-продажи земельных участков №УК-85/10 от 16.04.2010г. от 26.05.2011 г.
 Акт приема-передачи объекта от 03.06.2011 г.

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, торговые комплексы и центры).
 Площадь: 3540 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 Участок находится примерно в 130 м по направлению на северо-запад от ориентира здание предприятия торговли, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:
 Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1/1

Кадастровый (или условный) номер:
 54:35:032600:85

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2011 г. сделана запись регистрации № 54:54:01/440/2011-618

Государственный регистратор:  / Корчуганова Е. В. /



54 АЕ 346508





Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 122 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

