



Информационно-консалтинговая
фирма "КОНС"

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23, тел. (916) 679-48-68

«Утверждаю»



Генеральный директор

В.И. Светлаков

«21» мая 2018 г.

КН№20/05-2018

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ:**

нежилого здания общей площадью 3 389,7 кв.м,
расположенного по адресу: г. Москва, Рублёво- Успенское
шоссе, 25-й км, 4

Заказчик: Финансовый управляющий гражданина-должника Винтоняк
Марины Германовны Ирбагиев Лема Шедитович

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	59
9. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	116
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	123
11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	128

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное , кадастровый номер: 77:14:0041741:2, расположенное на земельном участке, общей площадью 2 350,0 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0041741:241, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок №41.(полное описание в разделе 6.2)
Заказчик оценки:	Финансовый управляющий гражданина-должника Винтоняк М.Г. Ирбагиев Лема Шедитович Адрес местонахождения: 119192, г. Москва, Ломоносовский проспект д. 29, корп.3, кв. 189 Почтовый адрес: 115409, г. Москва, Каширское шоссе д. 44, корп. 2, кв. 22 Расчетный счет: 40817810338061054785 в ПАО Сбербанк Кор. счет: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Оцениваемые права	Общая совместная собственность на здание, общая совместная собственность на земельный участок.
Субъект права	Оцениваемый объект: Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м принадлежит Винтоняк Златко, Винтоняк Марины Гермовны на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание сер. 77 АР № 701381 от 09.10.2014 г., зарегистрированного в ЕГРП за №77-77-07/200/2014-095. Земельный участок общей площадью 2 350,0 м2, на котором расположен объект оценки, находится в собственности у Винтоняк Златко, Винтоняк Марины Гермовны на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок сер. 77 АР № 833987 от 10.10.2014 г., зарегистрированного в ЕГРП за №50-50-96/070/2010-063.
Место нахождения объекта оценки	Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4.
Дата оценки	21 мая 2018 г.
Дата составления Отчета	21 мая 2018 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор КН№20/05-2018 на проведение оценки от 18 мая 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Полученные результаты:	
Сравнительный подход, рубли	165 757 197,38
Доходный подход, рубли	180 406 850,08
Затратный подход, рубли	194 212 604,43
Рыночная стоимость, с учетом НДС, рубли,	174 256 082,65
Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно рубли,	174 260 000 рублей

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений, и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной

заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов оценки

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.

В отчете получены следующие результаты:

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости, объекта оценки округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, рубли,
Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное, кадастровый номер: 77:14:0041741:2, расположенное на земельном участке, общей площадью 2 350,0 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0041741:241, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок №41	174 260 000 (Сто семьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

С уважением,

Генеральный директор

ЗАО ИКФ «КонС»

Светлаков В.И.

Оценщик,

Светлаков В.И.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

- 1 **Основания заключения договора:** устное обращение Заказчика
- 2 **Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки.
- 3 **Указание на объекты оценки и их описание:** - Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м , 4-этажное , Адрес (местонахождение) : г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4. Кадастровый номер: 77:14:0041741:2 , расположенное на земельном участке, общей площадью 2 350,0 кв.м, кадастровый номер 50:20:0041741:241, на котором расположено оцениваемое здание, находится по адресу: г. Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок №41.
- 4 **Вид объекта оценки:** объекты недвижимого имущества
- 5 **Местонахождение объекта оценки:** г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4.
- 6 **Вид стоимости объекта оценки:** рыночная.
- 7 **Имущественные права на объект оценки:** общая совместная собственность на здание, общая совместная собственность на земельный участок
- 8 **Дата оценки:** 21 мая 2018 года.
- 9 **Срок проведения оценки** в соответствии с п.1.5. Договора на проведение оценки
- 10 **Предполагаемое использование результатов оценки:**
Результаты настоящей оценки будут использованы для определения рыночной стоимости объекта при определении начальной цены торгов.
- 11 **Денежная единица для измерения стоимости:** рубль.
- 12 **Наименование и тип документа об оценке:** отчет об оценке – полный, в письменной форме.
- 13 **Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки:** не требуется
- 14 **Требования к оформлению документа об оценке:** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральные стандарты оценки, Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков).
- 15 **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**
 - 15.1 Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
 - 15.2 Мнение Оценщика относительно рыночной (*или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки*) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в 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 (*или иную*) стоимость объекта.
 - 15.3 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (*или иной*) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
 - 15.4 Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
 - 15.5 Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 - 15.6 При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- 15.7 Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком 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.
- 15.8 Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- 15.9 Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 15.10 От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- 15.11 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.
- 15.12 Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- 15.13 Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
- 15.14 Определение границ интервалов стоимости не требуется.
- 15.15 Здание не используется. Все помещения пустуют.
- 15.16 При осмотре было выявлено, что в здании не подключены инженерные сети, кроме электричества. Подаваемое электричество малой мощности и оно не обеспечивает полностью здание.
- 15.17 В здании производится ремонт всех помещений. Здание не пригодно для осуществления своей деятельности в данный момент.
- 15.18 В текущем состоянии оцениваемый объект, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4., представляют собой торгово-развлекательный центр, требующий определенных ремонтно-отделочных работ, а так же подключения всех необходимых инженерных сетей. Наиболее эффективное использование объекта, с нашей точки зрения – завершение строительства, проведение необходимых ремонтно-отделочных работ и использование помещений в качестве текущего назначения.

16 Дополнительные требования:

16.1. По требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки.

16.2. Величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ.

16.3. Перечень исходных данных, представляемых Заказчиком Исполнителю для выполнения работ по договору:

- Правоустанавливающие документы на помещение, строение (свидетельство о регистрации права сер. 77 АР № 701381 от 09.10.2014 г. на 1-м листе (копия) ;
- Правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о регистрации права сер. 77 АР № 833987 от 10.10.2014. на 1-м листе (копия);
- На земельном участке проложен газопровод высокого давления (Определение Дело № А40-135238/15-53-1090), . на 2-х листах (копия) со слов Заказчика, стоимость работ по переносу газопровода составляет 15 000 000 рублей.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1

<p><i>Сведения о Заказчике</i></p>	<p>Финансовый управляющий гражданина-должника Винтоняк Марины Германовны Ирбагиев Лема Шедитович (член Ассоциации Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Меркурий» (почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. 2-я Ямская, д.2, офис 201, ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108), ИНН 772471570979, СНИЛС № 117-343-145-31, регистрационный номер 9145) действующий на основании решения арбитражного суда г. Москвы от 08.08.2018 г. дело № А40-235730/2016-70-307 «Ф», определения арбитражного суда г. Москвы от 16.11.2017 г. дело № А40-235730/2016-70-307 «Ф» Адрес местонахождения: 119192, г. Москва, Ломоносовский проспект д. 29, корп.3, кв. 189 Почтовый адрес: 115409, г. Москва, Каширское шоссе д. 44, корп. 2, кв. 22 Расчетный счет: 40817810338061054785 в ПАО Сбербанк Кор. счет: 30101810400000000225 БИК: 044525225</p>
<p><i>Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i></p>	<p>ЗАО ИКФ «КонС» Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 ОГРН 5077746845688 дата присвоения 29 мая 2007 года. Реквизиты ИНН 7716578807, КПП 771601001, р/с 40702810538090118853, ОАО «Сбербанк России» г. Москва, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225. Тел.+7-916-679-48-68 Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001244/17. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2017 г. по 01 октября 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</p>
<p><i>Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора</i></p>	<p>Светлаков Василий Иванович Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года. Тел.+7-916-679-48-68 Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ИП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года. Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-</p>

	<p>073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Свидетельство №067/17 об аккредитации. Внесено в реестр юридических и физических лиц аккредитованных при Ассоциации Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг на территории: Москвы и Московской области. Срок аккредитации с 27 июня 2017 года по 27 июня 2020 года.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</p>	<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено» Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.</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. Отчет подготовлен на основании Задания на оценку.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13. Здание не используется. Все помещения пустуют.

14. При осмотре было выявлено, что в здании не подключены инженерные сети, кроме электричества. Подаваемое электричество малой мощности и оно не обеспечивает полностью здание.

15. В здании производится ремонт всех помещений. Здание не пригодно для осуществления своей деятельности в данный момент.

16. В текущем состоянии оцениваемый объект, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4., представляют собой торгово-

развлекательный центр, требующий определенных ремонтно-отделочных работ, а так же подключения всех необходимых инженерных сетей. Наиболее эффективное использование объекта, с нашей точки зрения – завершение строительства, проведение необходимых ремонтно-отделочных работ и использование помещений в качестве текущего назначения.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Свод Стандартов Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010);

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);

- ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 года N 611

- ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
- ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;
- ССО РОО 2-01-2010«Рыночная стоимость как база оценки»;
- ССО РОО 2-02-2010«Составление отчета об оценке»;
- ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»
- ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оцениваемый объект: Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м принадлежит Винтоняк Златко, Винтоняк Марины Гермовны на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание сер. 77 АР № 701381 от 09.10.2014 г., зарегистрированного в ЕГРП за №77-77-07/200/2014-095.

Земельный участок общей площадью 2 350,0 м², на котором расположен объект оценки, находится в собственности у Винтоняк Златко, Винтоняк Марины Гермовны на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок сер. 77 АР № 833987 от 10.10.2014 г., зарегистрированного в ЕГРП за №50-50-96/070/2010-063.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) Винтоняк Златко, Винтоняк Марины Гермовны, являющийся собственником данного имущества, обладает правом владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

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

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

Таблица 2

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание (копия).
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (копия).
3	Определение Дело № А40-135238/15-53-1090

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

Вывод:

Юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась.

Юридическое описание было составлено устных данных Заказчика.

Собственником объекта является Винтоняк Златко, Винтоняк Марина Гермовна.

Таким образом, на основании полученных данных в последующих расчетах, Оценщик исходил из следующих допущений: права на объект оценки зарегистрированы в установленном порядке.

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету).

6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для качественных и количественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы, представленные заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание (копия).
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (копия).
3. Задание на оценку.

Оцениваемый объект: Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м расположено по адресу: г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4. Земельный участок общей площадью 2 350,0 кв.м, кадастровый номер 50:20:0041741:241, на котором расположено оцениваемое здание, находится по адресу: г. Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок №41.

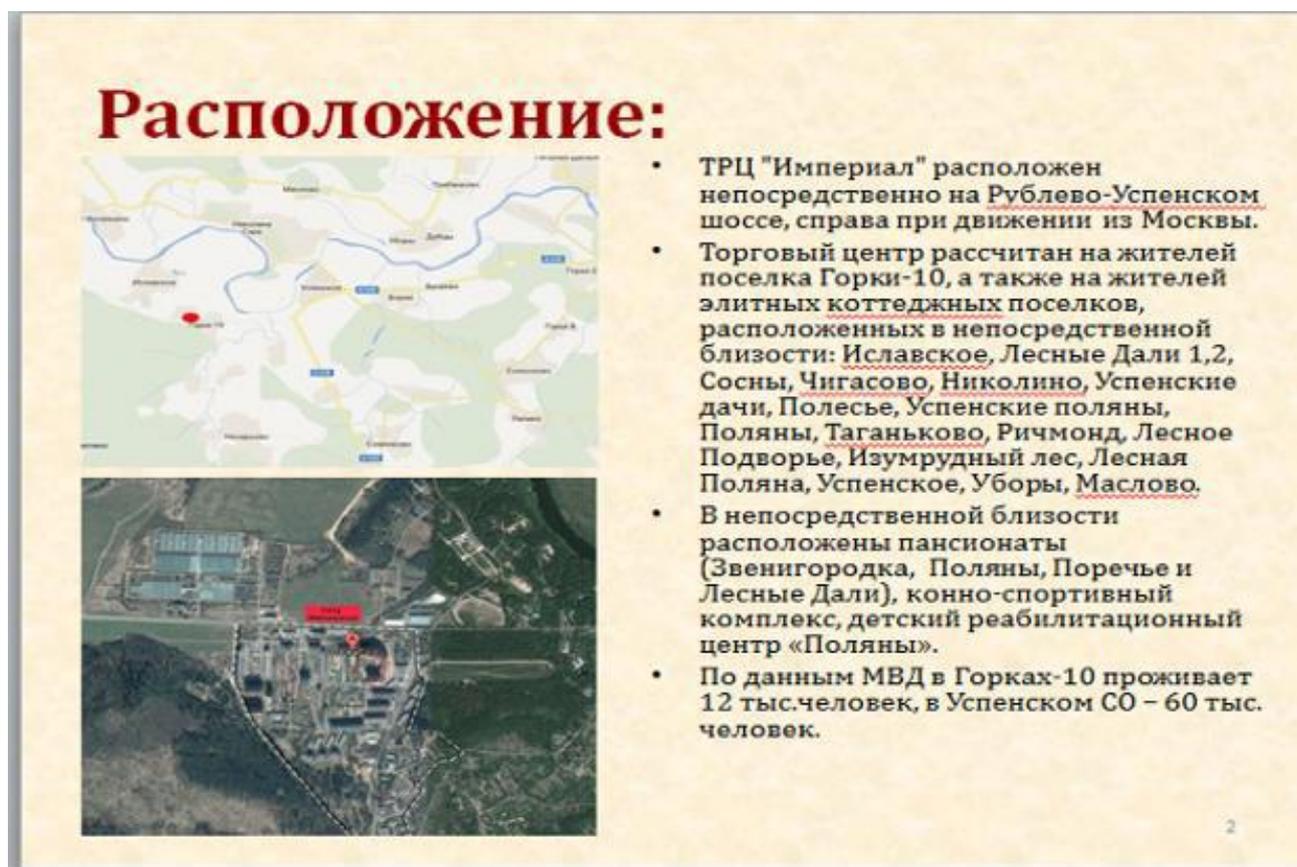


Рисунок 1 Расположение объекта оценки

Объемно-планировочные и конструктивные решения. Характеристики земельного участка и нежилого здания приведены в таблицах ниже. Их общий вид проиллюстрирован фотографиями.

Описание земельного участка

Таблица 3

Наименование объекта	Земельный участок
Предоставленные документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок сер. 77 АР № 833987 от 10.10.2014 г.
Вид права	Общая совместная собственность
Кадастровый (или условный) номер объекта	50:20:0041741:241
Назначение объекта	Земли населённых пунктов, для размещения торгово-развлекательного центра
Площадь участка	2 350,0 кв.м
Зона	Жилой застройки

Форма	Многогранник неправильной формы
Топография	Ровный
Состояние участка	Расчищен и спланирован; расположено здание торгово-развлекательного центра, территория асфальтирована
Опасности окружающей среды	Не обнаружены
Транспортная доступность	Имеются авто подъезды
Качество дорог	С твердым покрытием
Состояние дорог	Хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, сети канализации, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть
Обременения	На участке проложен газопровод высокого давления, необходим его перенос

Источник: данные технической документации

Описание улучшений земельных участков

Таблица 4

Наименование показателя	Значение
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости
Текущее использование	Здание торгово-развлекательного центра «Империал»
Адрес расположения	г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4
Правоустанавливающие документы на здание	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание сер. 77 АР № 701381 от 26.05.2014 г.
Кадастровый номер	77:14:0041741:2
Обременения	Не зарегистрировано
Год постройки	2014
Количество этажей	4
Площадь общая, кв.м	3 389,73
Материал стен	Смешанные
Техническое состояние	Требует ремонта, а так же подключение к инженерным сетям
Качество строительства	Хорошее, в отдельных помещениях не закончены строительные работы, требуются строительно-отделочные работы
Инженерные коммуникации	<p>Здание подключено только к электрическим сетям. Ко всем остальным инженерным сетям здание не подключено.</p> <p>Нет оборудования по кондиционированию помещения, нет двух лифтов: пассажирского и грузового, отсутствует водоснабжение, отсутствует система отопления. Для полного функционирования торгового центра не хватает 200 Квт электроэнергии. Здание не заполнено арендаторами. Помещения пустуют.</p> <p>Объект оценки обогревается с помощью дизельных генераторов и не подключен к газопроводу, так же не обладает водоснабжением и канализацией.</p>

Источник: данные технической документации

- На земельном участке проложен газопровод высокого давления (Определение Дело № А40-135238/15-53-1090), со слов Заказчика, стоимость работ по переносу газопровода составляет 15 000 000 рублей.
- В здании отсутствует оборудование для обеспечения кондиционирования, недостаточно электрической мощности 200 КВт от проектной, не установлено два лифта, недостаточная мощность теплоснабжения, со слов Заказчика затраты на указанные недостатки составляет 20 000 000 рублей.

Данные предоставленные заказчиком совпадают с анализом рынка, мнению экспертов в данной области, а так же данным справочника КО-Инвест. Поэтому оценщик счел возможным использования этих данных в своих расчетах.

Описание:

- Горки-10 — посёлок, расположенный на Рублёво-Успенском шоссе;
- ТРЦ сдан в эксплуатацию;
- Удобный подъезд;
- Наземная парковка на 80 а/м;
- Выделенная электрическая мощность 500 кВт, возможно увеличение;
- Центральная система кондиционирования;
- Торговый центр находится на территории Новой Москвы;



Рисунок 2 Описание объекта оценки

Площадь:

- Общая площадь - 3486 кв.м., из них торговая 2550 кв.м.
- Цоколь - 650 кв.м.
- Первый этаж - 658 кв.м., из них торговые 455 кв.м.
- Второй этаж - 755 кв.м., из них торговые 503 кв.м.
- Третий этаж - 749 кв.м., из них торговые 477 кв.м.
- Четвертый этаж - 672 кв.м., из них торговые 435 кв.м.



Рисунок 3 Описание площадей ТРЦ «Империал»

Фотографии ТРЦ «Империал» представлены ниже.

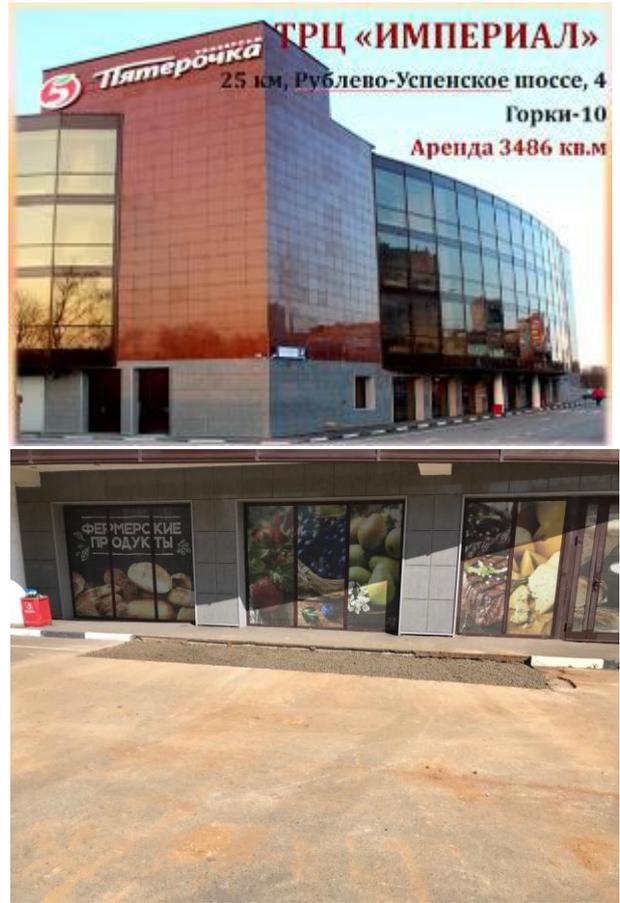


Рисунок 4 Общий вид ТРЦ «Империал»



Рисунок 5 Стоянка ТРЦ «Империал»



Рисунок 6 Интерьер ТРЦ «Империал»

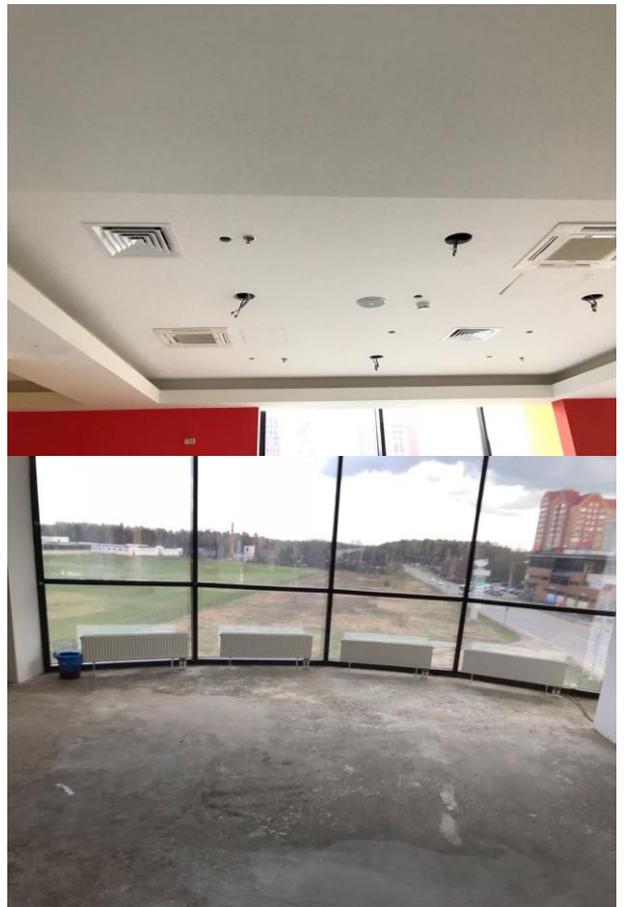






Рисунок 7 Интерьер ТРЦ «Империял»





Рисунок 8 Не доделанные помещения

Источник: данные визуального осмотра

6.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в г. Москва.

город Москва

Дата основания Москвы — 1147 г.

Географическое положение. Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Граница Москвы проходит в основном по Московской кольцевой автомобильной дороге.

Природные условия. Климат умеренно континентальный; средняя температура января - 10 градусов, средняя температура июля +17 градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

Население. Население города (оценка на 1 января 2008 г.) составляет 10470,3 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.) составляет: русские – 84,8 %, украинцы – 2,4 %, татары – 1,6 %, другие национальности – 11,2 %. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Статус Москвы. Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11

линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

По данным за 2007 г на долю города приходится 16,3% общероссийского производства пищевых концентратов, 44,3% – лифтов, 27,8 – крановых электродвигателей, 21,6 – коньяков, 21,7 – папирос и сигарет, 6,1 – продуктов из картофеля, 16,5 – радиаторов и конвекторов отопительных, 10,4 – нежирной молочной продукции (в пересчете на обезжиренное молоко), 8,9 – кондитерских изделий, 10,2 – цельномолочной продукции (в пересчете на молоко), 5,4 – макаронных изделий, 5,3 – электроэнергии, 4,4 – первичной переработки нефти, 3,3% - производства грузовых автомобилей.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

Предприятия, которые могут претендовать на предоставление государственной гарантийной поддержки (список Минрегионразвития РФ на конец августа 2010 г.):

- ЗАО «Кокакола рефрешментс Москоу»
- ЗАО «Микояновский мясокомбинат»
- ЗАО МСМ-5
- ЗАО «Москабельмет»
- ЗАО ДСК-3
- ЗАО «Моспромстрой»
- ОАО «Станкоагрегат»
- ОАО «Автофрамос»
- ОАО «Карачаровский механический завод»
- ОАО «Кондитерский концерн «Бабаевский»
- ОАО «Московская кондитерская фабрика «Красный Октябрь»
- ОАО «Московский завод «Кристалл»
- ОАО «Московский нефтеперерабатывающий завод»
- ОАО «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»
- ОАО «Рот Фронт»
- ОАО «Царицыно»
- ОАО «Аурат»
- ОАО «Московский металлургический завод «Серп и Молот»
- ОАО АХК «ВНИИметмаш»
- ОАО ХК ГВСУ «Центр»
- ОАО МОЭК
- ОАО МТК

Инвестиционный рейтинг. Инвестиционный рейтинг регионов России составлен по материалам рейтингового агентства «Эксперт» (<http://www.raexpert.ru/rankingtable>).

Результаты данного анализа позволяют сделать вывод:

□ Инвестиционный рейтинг г. Москвы— «1В» (Высокий потенциал - умеренный риск).

Инвестиционный рейтинг г. Москва находится на высоком уровне, наблюдается рост, а также частичный спад некоторых экономических показателей. Границы - оцениваемый объект недвижимости находится в зоне жилой застройки.

Застроенность окружения - квартал, в котором расположен объект, имеет застройку жилыми домами и торговыми помещениями.

Местоположение и транспортная доступность объекта - в непосредственной близости от объекта проходит Рублево-Успенское шоссе.

Развитость инженерной инфраструктуры - район, в котором расположен рассматриваемый объект, имеет централизованное теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, связь.

Состояние окружающей среды (локальное) - месторасположение объекта по загрязненности воздуха, уровню шума оценивается как хорошее.

Горки-10 — посёлок в Одинцовском районе Московской области, расположенный на 25-м километре Рублёво-Успенского шоссе. Входит в состав муниципального образования «сельское поселение Успенское». Население 6456 чел. (по состоянию на 2013 год).

Здесь располагалось княжеское село Домантовское, упоминаемое в духовной грамоте Ивана Калиты и последующих завещаниях московских князей.

Оно представляло собой небольшой городок с земляным валом, являвшийся центром особой Домантовской волости. Во время событий феодальной войны[уточнить] он сильно пострадал, и в документах XVI века мы видим на этом месте лишь деревню с характерным названием Городище.

«Экономические примечания» конца XVIII века упоминают деревню Новое Городище вместе с Иславским во владении генерал-лейтенанта Ивана Петровича Архарова. Тогда здесь было пять дворов, где проживало 35 душ мужского и 28 женского пола.

Сведения 1852 года сообщают, что деревня состояла из семи дворов, в которых значилось 47 жителей, и принадлежала титулярному советнику Ивану Постникову. Статистика 1890 года зафиксировала здесь 54 жителя. Незадолго до этой даты владелец соседнего имения в Успенском князь Борис Святополк-Четвертинский организует здесь конный завод.

В конце XIX века Россия занимала первое место в мире по количеству лошадей. Из их общего числа приблизительно в 60 млн на Россию приходилось около 21 млн голов. Племенная работа тогда велась на 21 подмосковном конном заводе. После 1917 года здесь был организован Московский конный завод № 1, где велась целенаправленная работа по улучшению пород лошадей, работал институт коневодства, регулярно проводились аукционы.

Горки-10 вошли в историю русской литературы, поскольку с 1931 года там проводил лето писатель Максим Горький. Тут создавались «Жизнь Климса Самгина», пьесы «Егор Булычов и другие», «Достигаев и другие», публицистические статьи. Гостями его были Герберт Уэллс, Ромен Роллан, Константин Федин, Александр Фадеев, Всеволод Иванов, Викентий Вересаев, Алексей Новиков-Прибой, редакторы многих журналов и издательств. Здесь же он и скончался в 1936 году[2].

Население [[править](#) | [править код](#)]

Численность населения		
2002 ^[3]	2006 ^[4]	2010 ^[1]
6291	→6291	↗6459

Рисунок 9

Рядом с посёлком Горки-10 также расположены Московский конезавод (в посёлке Конезавода) и крупный оранжерейный комплекс.

Посёлок	
Горки-10	
 55°42'20" с. ш. 37°01'28" в. д. Н О Я О	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская
Район	Одинцовский
Сельское поселение	Успенское
Население	 6459 ^[1] человек (2010)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	143032
Код ОКАТО	46 241 861 003 
Код ОКТМО	46 641 461 116 

Рисунок 10

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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).

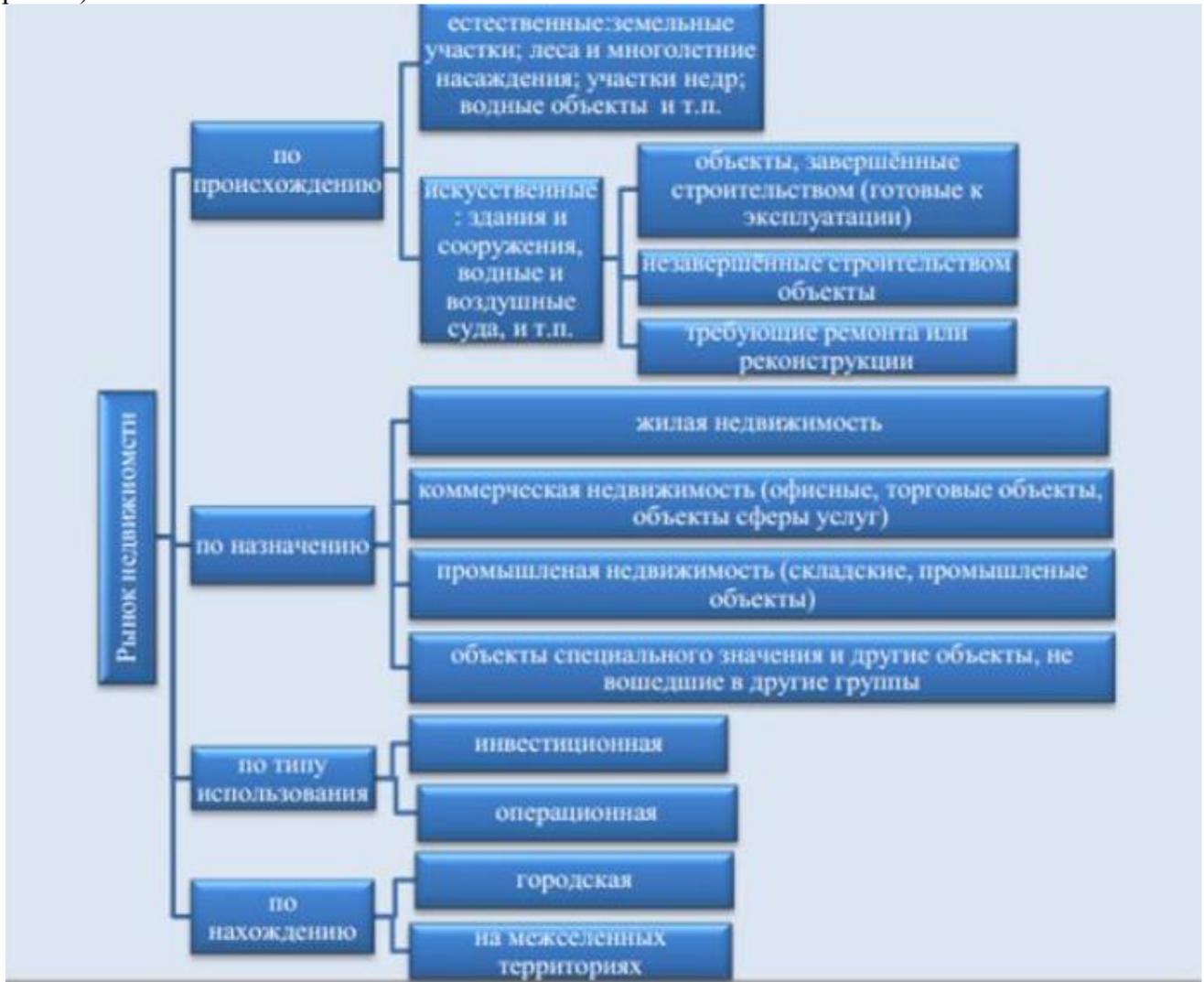


Рисунок 11

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. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ¹

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

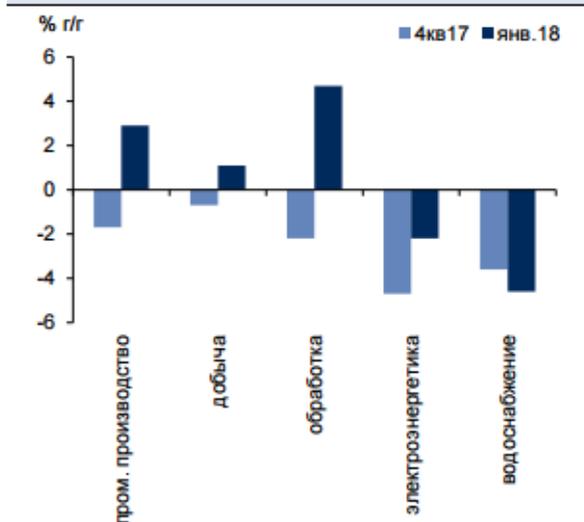
Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17).

¹ <http://www.economy.gov.ru>.

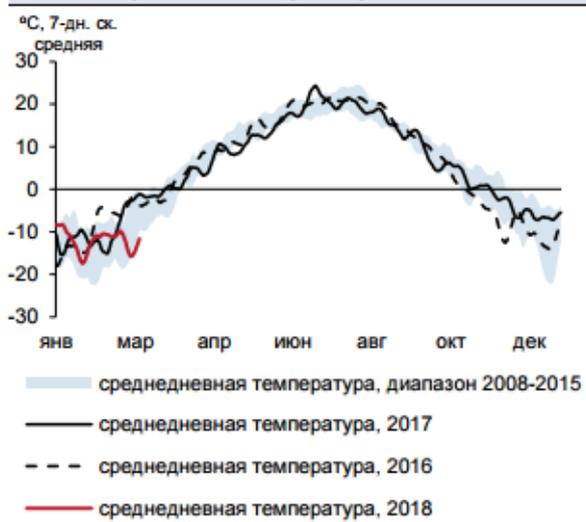
Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 12

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17). В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых. Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: среднедневная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года. В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы. На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, среднедневная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2кв18.

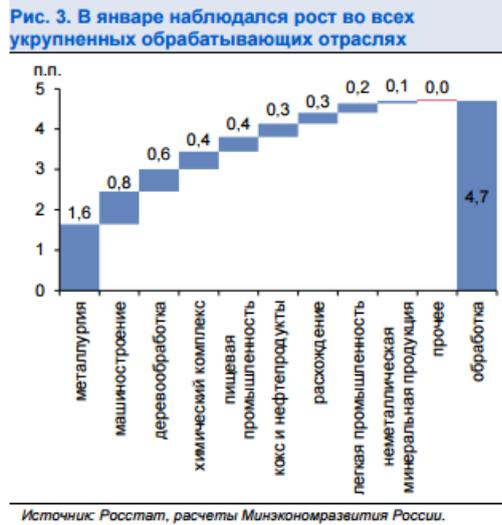


Рисунок 13

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года. Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв7). По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.



Рисунок 14



Таблица 1. Показатели промышленного производства

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 15

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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Показатели потребительской уверенности достигли максимальных уровней



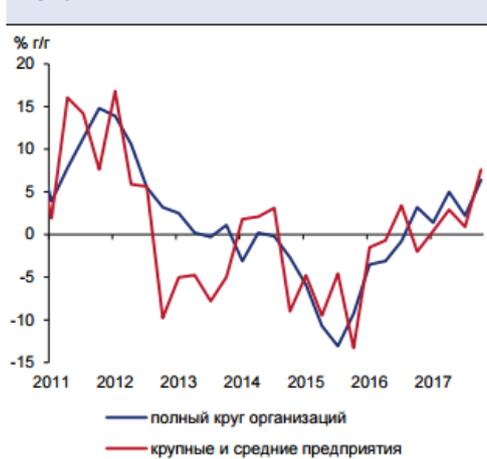
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 16

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

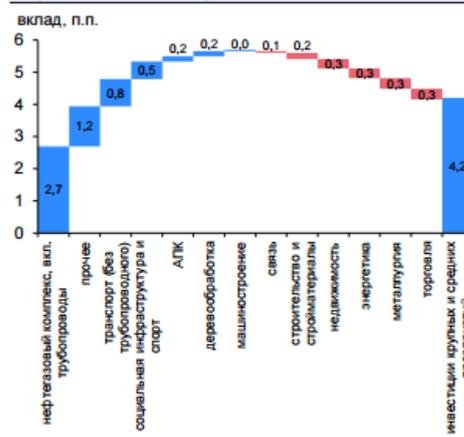
что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года. Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 17

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

Рис. 11. Рост инвестиционного импорта не сглаживает темп



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Во второй половине 2017 года ускорился рост выпуска строительных материалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 18

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 2. Показатели потребительской активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 19

Рынок труда В январе 2018 года уровень безработицы с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума. На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м

SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы. Усиление дефицита на рынке труда подтверждается и данными служб занятости. Коэффициент напряженности — отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках — в январе 2018 г. продолжил снижение к минимальным за весь период наблюдения значениям, зафиксированным летом 2014 года (данные с устранением сезонности).



Рисунок 20

Темпы роста реальных заработных плат в декабре и, по предварительной оценке, в январе вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла. Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г – это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря. Одним из значимых факторов роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе, которая в ноябре и декабре демонстрировала темпы роста, превышающие 13 % г/г в номинальном выражении (прирост в прочих видах деятельности составил 7,6 % г/г в декабре и 7,2 % г/г в ноябре).



Рисунок 21



Таблица 4. Показатели рынка труда

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

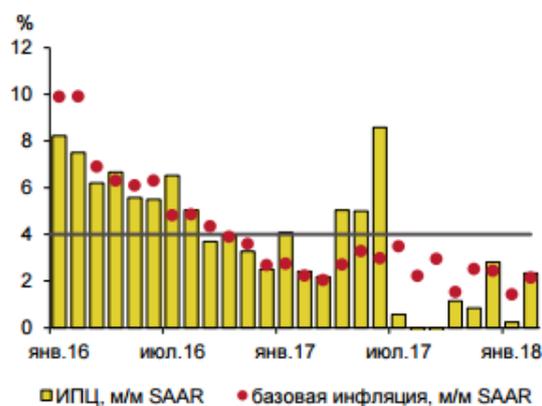
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 22

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

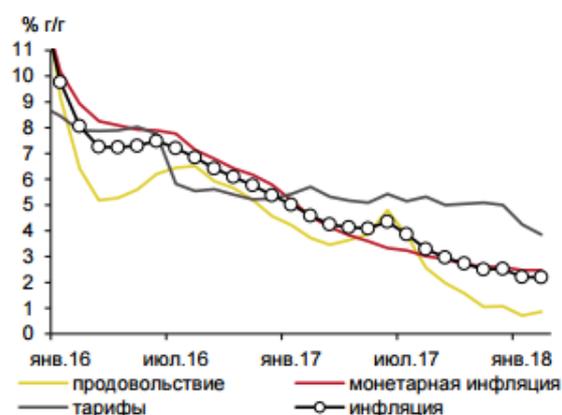
учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Рис. 17. Монетарная инфляция остается пониженной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Продовольственная инфляция стабилизировалась на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 23

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 5. Индикаторы инфляции

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 24

Банковский сектор Структурный профицит ликвидности банковского сектора сохраняется на высоком уровне. В феврале операции бюджета в целом оказывали нейтральное влияние на состояние ликвидности банковского сектора. Приток средств по бюджетному каналу составил 29 млрд. рублей. При этом в условиях сохранения высоких цен на нефть объем покупок Минфином России иностранной валюты достиг максимального значения с момента начала их проведения (295,7 млрд. рублей). В феврале возобновился отток наличных денег из банковской системы (149,9 млрд. рублей), который был компенсирован снижением избыточных остатков средств на корсчетах в банках. В этих условиях структурный профицит

ликвидности за месяц практически не изменился и по состоянию на начало дня 1 марта составил 2,8 трлн. рублей. В январе продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе. Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий банковского кредитования, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4кв17 кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 года (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4кв17 также продолжилось постепенное смягчение ряда неценовых условий банковского кредитования для розничных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы для дальнейшего снижения процентных ставок. На первом в текущем году заседании 9 февраля Совет директоров Банка России принял решение об очередном снижении ключевой ставки на 0,25 п.п. до 7,50 % годовых (после снижения в общей сложности на 2,25 п.п. в 2017 году). При этом в пресс-релизе регулятор указал, что переход к нейтральной денежно-кредитной политике может быть завершён уже в 2018 году, т.е. в более короткие сроки, чем было заявлено ранее. Смягчение риторики Банка России уже привело к дальнейшему снижению ставок по ОФЗ, которое было более выраженным на коротком конце кривой доходности. При этом повышение суверенного рейтинга России агентством S&P до инвестиционного уровня 23 февраля имело ограниченное влияние на

ставки по ОФЗ, поскольку данное решение с высокой вероятностью уже было заложено в цены государственных облигаций. В январе ускорился рост во всех сегментах кредитного рынка. Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля в январе закрепились в положительной области. Темп роста задолженности по кредитам нефинансовым организациям составил 2,9 % г/г по сравнению с 1,8 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом корпоративный кредитный портфель в финансово устойчивом сегменте банковского сектора продолжает расти более динамично. Темп его роста, рассчитанный по сопоставимому кругу кредитных организаций, составил 4,6 % г/г в январе после 3,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Портфель жилищных кредитов в январе вырос на 16,4 % г/г после 15,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом темп роста выдачи новых рублевых жилищных кредитов в январе достиг максимального значения с 2011 года и составил 108,0 % г/г. Опережающий рост ипотечного жилищного кредитования обусловлен в том числе рефинансированием заемщиками уже имеющейся задолженности. По данным Банка России, в 4кв17 о росте спроса на рефинансирование ипотечных кредитов сообщили 42 % кредитных организаций, а баланс оценок по данному показателю увеличился в 2 раза по сравнению с 4кв16 и достиг максимального за всю историю наблюдений уровня (23,3). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, увеличились до 12,2 % г/г в январе после 11,1 % г/г месяцем ранее (с исключением валютной переоценки). Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении сохранились на высоком уровне, достигнутом в конце прошлого года (19,4 % м/м SAAR в январе после 19,1 % м/м SAAR в декабре). Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. При сохранении текущих тенденций годовой темп роста необеспеченного потребительского кредитования может составить 17–19 % в текущем году.



Рисунок 25

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 6. Показатели банковского сектора

	янв.17	дек.17	ноя.17	9м17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,75	8,25	8,5	8,5	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,7	11,0	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,8	11,2	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	6,9	7,1	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	5,8	4,7	2,6	-0,5	1,3	-0,1	-2,6	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	16,4	15,1	14,2	11,6	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	12,2	11,1	9,5	0,9	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	2,9	1,8	-0,5	-2,4	-1,0	1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	108,0	57,4	69,4	24,8	41,3	31,9	-1,0	26,7

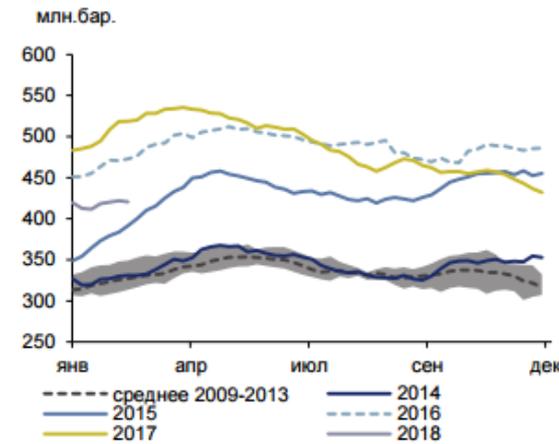
Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* с исключением валютной переоценки

Рисунок 26

Глобальные рынки В начале 2018 года нефтяные котировки достигли максимальных с 2014 года уровней. В январе средняя цена на нефть марки «Юралс» выросла до 68,6 долл. США за баррель с 63,8 в декабре. При этом в отдельные торговые сессии нефтяные котировки превышали 70 долл. США за баррель. Со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывал высокий уровень выполнения соглашения между странами ОПЕК и не-ОПЕК, которые в январе поставили новый рекорд – 133 % по сравнению со 107 % в среднем за 2017 год. Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Достигнув многолетнего минимума в 2016 году (3,2%), рост мировой экономики в 2017 году вышел на траекторию ускорения. По оценке МВФ, темп роста мирового ВВП в прошлом году составил 3,7 % и превысил октябрьский прогноз на 0,1 п.п. Отличительной чертой наблюдаемого ускорения глобального роста является его широкий географический охват. По данным МВФ, увеличение экономической активности в прошлом году наблюдалось в 120 странах, на которые приходится около 75 % мирового ВВП. Опережающие индикаторы в начале 2018 года продолжали сигнализировать о дальнейшем расширении производства. Индекс PMI обрабатывающих отраслей уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в Еврозоне

показатель в последние месяцы держится вблизи многолетних максимумов (59,6 и 58,6 в январе и феврале соответственно). Рост цен на нефть в последние месяцы способствовал расширению ее добычи в США. Количество буровых установок в США с начала года возросло на 53 (до 800 на начало марта), добыча нефти – на 0,6 млн. баррелей/сутки. По прогнозу МЭА, к концу года США могут стать крупнейшим в мире производителем нефти, обогнав Саудовскую Аравию и Россию.

Рис. 23. Запасы сырой нефти в США продолжают снижение...



Источник: Минэнерго США, Baker Hughes, Минэкономразвития России.

Рис. 24. ...несмотря на рост добычи в США



Источник: Минэнерго США, Минэкономразвития России.

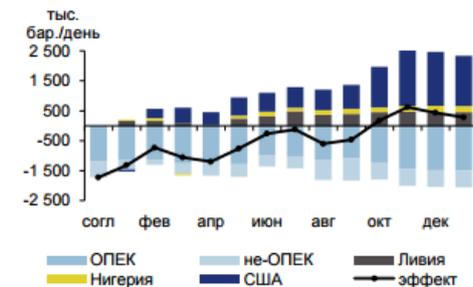
Рисунок 27

Помимо давления со стороны предложения, в феврале на нефтяные котировки также оказала негативное влияние масштабная коррекция на мировых финансовых рынках. Максимальная глубина падения индекса S&P 500 в феврале с пиковых уровней конца января превышала 10 %, а индекс волатильности акций VIX в начале февраля взлетел до максимальных за 2 года уровней (37,3). Однако уже во второй половине месяца ситуация стабилизировалась, и к концу февраля мировые рынки отыграли часть падения. Распродажа рискованных активов затронула и товарные рынки: цена на нефть марки «Юралс» 13 февраля опускалась ниже 60 долл. США за баррель, а в среднем за месяц снизилась до 63,1 долл. США за баррель.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Рис. 25. Дисциплина выполнения сделки ОПЕК+ остается высокой



Источник: МЭА, ОПЕК, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Статистика США в январе оказалась лучше ожиданий



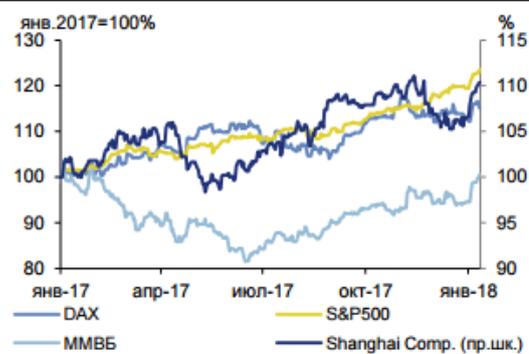
Источник: Бюро статистики труда США, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 28

Распродажа рискованных активов в первой половине февраля была спровоцирована макроэкономической статистикой, вышедшей в США. Январские данные оказались существенно выше консенсус-прогнозов. Число рабочих мест в несельскохозяйственных отраслях увеличилось на 200 тыс. по сравнению с ожиданиями в 175 тысяч. Рост заработных плат ускорился до 2,9 % г/г в январе против 2,7 % г/г в декабре. Кроме того, в январе инфляция в США ускорилась до 0,5 % м/м (2,1 % г/г). В этих условиях у участников рынка

возникли опасения относительно того, что ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США может быть более быстрым, чем ожидалось ранее. Рост волатильности на глобальных рынках оказал ограниченное влияние на курс рубля и цены российских активов. После коррекции в середине месяца индекс ММВБ возобновил рост и в целом за февраль изменился незначительно (+0,3 %). Российский 5-летний CDS-спред, несмотря на локальное повышение до 125, в феврале сохранялся на минимальных с 2013 года уровнях (110,4 в среднем за месяц). Курс рубля в начале февраля временно превысил 58 руб. за долл. США, однако затем вернулся на январские уровни. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в феврале не изменился по сравнению с январем (56,8). Стабилизирующее влияние на валютный рынок продолжают оказывать операции Правительства РФ в рамках «бюджетного правила» (в январе–феврале покупки иностранной валюты, по оценке, составили в общей сложности 8,7 млрд. долл. США). В конце месяца поддержку ценам на российские активы также оказывало решение рейтингового агентства S&P 23 февраля о повышении суверенного рейтинга РФ до инвестиционного уровня

Рис. 27. Коррекция на мировых финансовых рынках...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 28. ...оказала временное давление на валюты стран – экспортеров сырья



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 29

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Источник: <https://lenta.ru/news/2016/03/03/misteconomy/>; <http://economy.gov.ru/>

7.3. 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.

КЛАССИФИКАЦИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, ПРИНЯТАЯ В КОМПАНИИ WELHOME

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

Рисунок 30

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

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

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 районному торговому центру.

7.4. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I квартал 2018 года

Торговая недвижимость
Москвы

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	6 713 тыс.кв.м
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	0,6% ↑
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	38,1 кв.м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г. (GLA)	+31% ↑
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г.	9,5%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,1 п.п. (-1,0%) ↓
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2017 г.	средняя
	13,6 тыс.руб./кв.м/год
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс.руб./кв.м/год
	39,4 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2017 г.	-2,5% ↓
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	537 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,4% ↓

Рисунок 31 Торговая недвижимость Москвы

Общая ситуация на рынке

В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 п.п).

Средний курс доллара за 1 кв.2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.

Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Оборот розничной торговли Москвы по итогам января-февраля составил 102,2% к аналогичному периоду 2017 г.

Оборот общественного питания демонстрирует рост к предыдущему году: в январе – 110,1%, в феврале – 110,5% к аналогичному периоду 2017 г.

Рост реальной начисленной заработной платы за январь 2018 г. составил 11,2% к аналогичному периоду 2017 г. Однако, по сравнению с декабрем 2017 г., реальная начисленная заработная плата москвичей существенно снизилась (67,4%). В 1 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 1,8% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. □

Предложение

Объем ввода качественных торговых площадей в 1 квартале 2018 г. составил 38,1 тыс.кв.м GLA или 71,9 тыс.кв.м GBA. Это в 3,3 раза больше объема ввода за аналогичный период 2017 г. и сопоставимо с объемами ввода 4 квартала 2017 г.

Объем ввода торговых объектов, ГВА, тыс.кв.м



Рисунок 32

В отчётном периоде рынок пополнился объектами малого масштаба. Всего введено 4 торговых комплекса, крупнейший из которых –ТЦ«Миля». Был открыт специализированныйТЦ«Дизайн Молл» (ЮАО, GLA 11,0 тыс.кв.м), собравший в одном месте товары для ремонта и декора. В ВАО введеныТЦмикрорайонного и районного масштаба.

Объем предложения в целом (GLA), тыс.кв.м

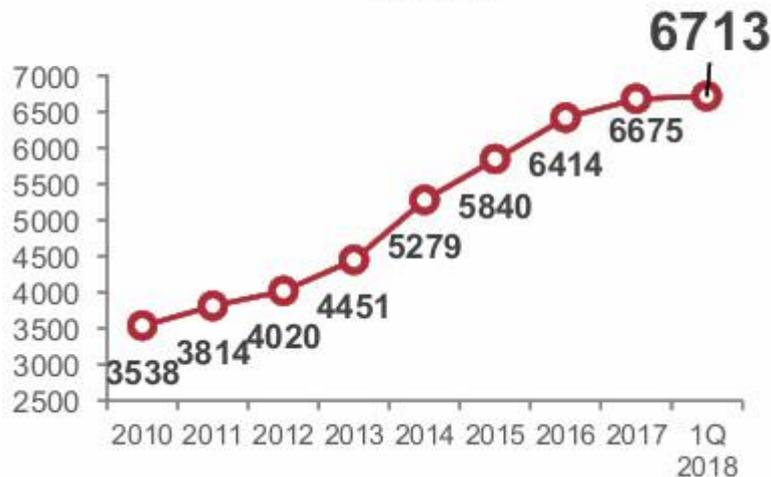


Рисунок 33

Продолжается тенденция обновления действующихТЦ. Так, новыми собственниками анонсированы планы по реновацииТЦ«Карамель» (замена фасадов, реброкеридж, реижиниринг, рестайлинг торговых галерей) и реконструкцииТЦ«Золотой Вавилон Ростокино». Отмечалось возобновление интереса к ранее замороженным объектам, в т.ч.ТЦ«Павелецкий Пассаж»,МФКна бульваре Дмитрия Донского.

Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

Название	Местоположение	GBA, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Миля	Авиаконструктора Миля, вл. 7	38,0	19,2
Дизайн Молл	ул. Автозаводская, д.23, к.7	20,0	11,0
Лухмановский	ул. Лухмановская, д. 36	9,9	5,45
Март	Б.Семеновская ул., д. 17А	4,0	2,45

Рисунок 34

Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв.2017 г.

Наименование	Округ	Местоположение	Площадь, тыс.кв.м	Сроки	Девелопер
Павелецкий Пассаж	ЮАО	площадь Павелецкого вокзала	73 тыс.кв.м	2021-2022	ООО «Лэджи»
Торговый кластер (4 ТЦ, павильоны, комплекс для DIY-сетей)	МО	дер.Боброво, Восточное Бутово	60 тыс.кв.м	2020	«Адамант»
ТРЦ	ЮВАО	ТПУ «Некрасовка»	57 тыс.кв.м	н/д	н/д
Novaya Riga Outlet Village	МО	Истринский р-н., д.Захарково	38 тыс.кв.м	2019	«Диона»
Торгово-спортивный МФК	ЮЗАО	бул. Дмитрия Донского	33 тыс.кв.м	н/д	н/д

Рисунок 35

Спрос

По итогам 1 квартала 2018 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,5%, снизившись за квартал на 0,1 п.п.

Крупнейшие сделки отчетного периода (от 1,5 тыс.кв.м) принадлежат сетям семейных развлекательных парков Zamania (ТЦ«Парк Хаус Братеево, ТЦ«Саларис») и Joki Joya (ТЦ«Эдельвейс»). Постепенно прирастают арендаторами строящиеся ТЦ, планируемые к открытию в 2018-2019 гг.: «Каширская Плаза» (где заполнено порядка 92% площадей), «Акварель Пушкино», «Саларис».

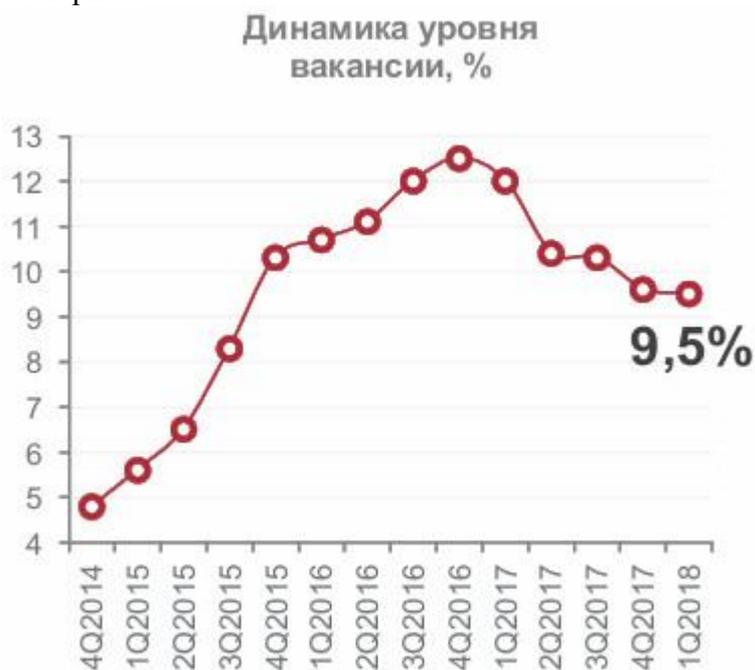


Рисунок 36

Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Флагманский киберспортивный центр Winstrike Arena в ТЦ «ЦДМ на Лубянке» (1,5 тыс.кв.м);
- Он-лайн магазин kupi-kolyasku.ru открылся в формате офф-лайн в ТЦ «Мозаика» (1,4 тыс.кв.м);
- Японский бренд одежды UNIQLO в ТЦ «Vegas Кунцево» (1,15 тыс.кв.м).

В числе новых международных брендов, открывших свои магазины в Московском регионе в 1 кв. 2018 г.:

- Первый монобрендовый магазин одежды, обуви аксессуаров Karl Lagerfeld в ТЦ «Метрополис»;
- Американский бренд одежды и аксессуаров класса люкс Coach в ГУМе;
- Испанский премиальный бренд одежды Adolfo Dominguez в ТЦ «Афимолл Сити»;
- Французский бренд нижнего белья Undiz в ТЦ «Мега Белая Дача»;
- Турецкий бренд декоративной косметики Flomar.

В 1 квартале 2018 г. объявлено об уходе с рынка следующих сетей: Obuv.com, K-Раута (выкуплены Leroy Merlin), Claire's (американский бренд ювелирии). Закрывали магазины в рамках оптимизации такие сети как «Стокманн», Adidas, Hamleys.

Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	ТЦ	Статус объекта	Округ
Joki Joya	2 600	Эдельвейс	действующий	МО, Балашиха
Zamania	1 800	Галерея 9-18	строящийся	МО, Видное
Zamania	1 800	Park House Братеево	действующий	ЮЗАО
Dino Zoo	1 500	Саларис	строящийся	НАО
Hoff Mini	1 500	Акварель Пушкино	строящийся	МО

Рисунок 37

Коммерческие условия

Коммерческие условия

Арендные ставки на конец 1 кв. 2018 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,5 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год	39,4 (-2,5%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год	13,6 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год

Рисунок 38

В 1 квартале 2018 г. на ряд помещений строящихся торговых центров действовали акционные цены, что привело к некоторому снижению индикатора средней арендной ставки для торговой галереи.

Средняя арендная ставка для операторов торговой галереи по итогам отчётного периода составила 39,4 тыс.руб./кв.м/год, снизившись на 2,5%.

Для якорных арендаторов арендная ставка незначительно увеличилась – на 1,5% (к предыдущему периоду) и составила 13,6 тыс.руб./кв.м/год на конец отчётного периода.

В обеих категориях арендаторов отмечается увеличение длины ценового предложения за счет роста верхней границы диапазона.

Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2018 г. рынок продолжил пополняться объектами площадью до 20 тыс.кв.м GLA. Суммарно объём ввода составил 38,1 тыс.кв.м GLA, в результате чего рынок вырос на 0,6%.

Темпы снижения вакансии в ТЦ в отчётном квартале замедлились, составив 0,1 п.п.

Вакансия осталась на уровне конца 2015 г. – 9,5%.

Изменения арендных ставок находились в пределах 2,5%, при этом динамика разнонаправлена – для торговой галереи снижение индикатора, для якорных арендаторов – незначительный рост.

Во 2 квартале ожидается открытие 3-7 ТЦ общей площадью 85-125 тыс.кв.м (GLA), из которых наиболее крупный – «Каширская Плаза» компании Enka (72,0 тыс.кв.м GLA). С учётом высокой заполняемости «Каширской Плазы» (сдано 92% площадей), возможного переноса ряда ТЦ на 3Q 2018 г., сохранением активности ритейлеров, вакансия может измениться в пределах 0,5 п.п.

Однако ситуацию нельзя назвать устойчивой – начавшееся в 2017 г. медленное восстановление в значительной степени зависит от экономической ситуации. Валютные колебания начала 2 квартала 2018 г. могут привести к очередному снижению покупательной способности населения, новому витку проблем для ритейла, и корректировке планов по новому строительству торговых центров.

Примеры объектов, планируемых ко вводу во 2 квартале 2018 г.

Название	Девелопер	GBA, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м	Округ
Kashirskaya Plaza	Enka	195,5	72,0	МО
Галеон	MD Group	36,6	14,0	ЗАО
MetroMall	Glincom	14,8	10,6	САО
Петровский	ЗАО «Атлантис»	20,9	8,5	САО

Рисунок 39

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объём, тыс. кв. м	новое предложение, тыс. кв. м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
4Q	Факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4	
	динамика	0,4%	-78%	0%	-6,8%	-1,5%	1,3%	
2018	1Q	факт	6713	38,1	4	9,5	13,6	39,4
		динамика	0,6%	31%	100%	-1,0%	0,7%	-2,5%

Рисунок 40

Источник: arendator.ru

7.5. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

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

Сам по себе рынок сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими.

Рынок земли сегодня стал намного разнообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных участков для индивидуального строительства домов, так и больших земельных массивов для инвестиционных проектов малых и крупных общественных организаций: строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры.

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

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

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

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн га. Из них 1,8 млн га занимают леса, 1,7 млн га – поля и 501 тыс. га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка. Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, потому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, района, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в, определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного дохода.

Земельный рынок может сегментировать по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли:

- *сельскохозяйственного значения;*
- *населенных пунктов;*
- *водного фонда;*
- *промышленности и иного специального назначения;*
- *особо охраняемых территорий;*
- *лесного фонда;*
- *земли запаса.*

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель _____ промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- *для индивидуального жилищного строительства;*
- *ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;*
- *коттеджного строительства;*
- *ведения садово-огороднического хозяйства;*
- *размещения объектов коммерческого назначения;*
- *размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;*

- прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненно наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В настоящее время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации.

Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности, разрешенное использование. Формы собственности после перехода к новым рыночным отношениям в России образовались следующие: федеральная, региональная, муниципальная, частная и др.

Особенности приобретения прав на участки под коммерческое строительство

Строительство коммерческой недвижимости до сих пор является одной из наиболее выгодных инвестиций. К сожалению, приобретение прав на коммерческие участки в нашей стране – достаточно непростая задача с правовой, а также с практической точки зрения. Выбор земли для строительства коммерческой недвижимости – вопрос, требующий особо внимательного подхода, а также учета различных факторов – социальных, экономических, маркетинговых и, конечно, правовых. Среди основных проблем при выборе участков под коммерческое строительство, можно выделить:

1. ***Дефицит***. Когда речь идет о строительстве коммерческой недвижимости, при выборе территории под застройку, учитываются критерии обусловленные маркетингом. К таковым относятся: транспортная инфраструктура, население, прилегающая территория. Очевидно, что подобрать участок, удовлетворяющий всем требованиям, особенно в условиях городов Москвы и Подмосковья, а также Санкт-Петербурга и Ленинградской области – не простая задача, учитывая плотную городскую застройку.

2. ***Инфраструктура***. Отсутствие энергетической, транспортной или коммуникационной могут стать серьезным препятствием для строительства коммерческой недвижимости. Хотя наличие инфраструктур тоже не всегда положительно сказывается. Так, например, подземные коммуникации могут повлечь изменения в размещении объектов на территории и потребуют получения новых соответствующих согласований.

3. ***Документация***. В случае принятия решений о покупке участка под коммерческое строительство, находящихся в частной собственности, инвестируемая компания может столкнуться с проблемой поиска его правообладателя, а также установлением правовой чистоты титула собственника данных земельных участков.

4. ***Административные барьеры***. Процедура предоставления участков под коммерческое строительство не достаточно ясна и прозрачна, тем самым дает возможность для многократных злоупотреблений и обмана в этой сфере. Получение земель и пакета необходимых документов для начала строительства представляет собой достаточно трудоемкий процесс, требующий временных затрат, порой превышающие необходимое время для самого процесса застройки.

Кроме прочего, достаточно часто встречаются случаи, когда инвестор сперва покупает участок, а только потом узнает об ограничениях на его использование. Поэтому при выборе

участка следует обращать особое внимание на ограничения по его использованию, которые в итоге могут повлиять на строительство промышленного объекта на конкретной территории.

Если в Москве сформировался довольно многогранный рынок недвижимости, на котором представлены практически все сегменты – и офисная недвижимость, и торговая, и гостиничная, и складская (другой вопрос – являются ли это сектора однородно развитыми и почему, к примеру, в столице наблюдается серьезный дефицит гостиниц), то в МО наблюдается довольно серьезный перекося в сторону трех основных направлений коммерческой недвижимости:

складской, гостиничной и торговой (причем, преимущественно, универмаги и уличная торговля).

Общая характеристика земельного рынка

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru> и др.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

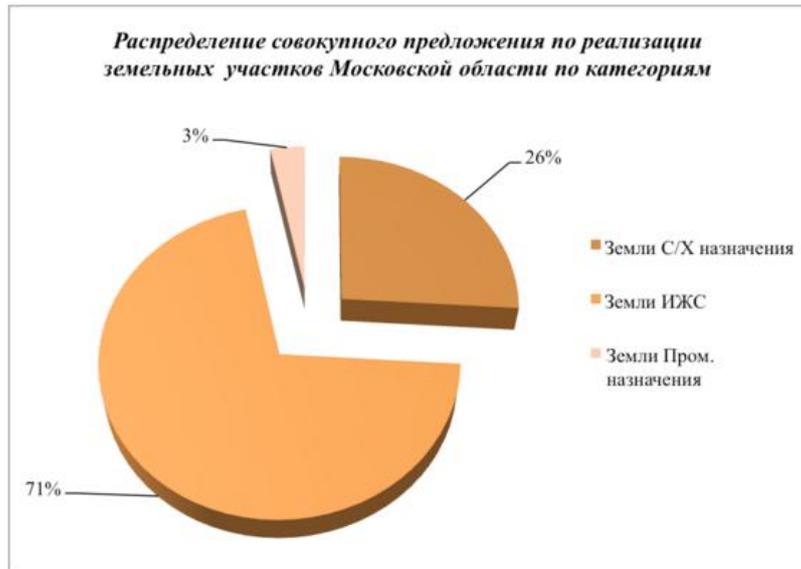


Рисунок 41 Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

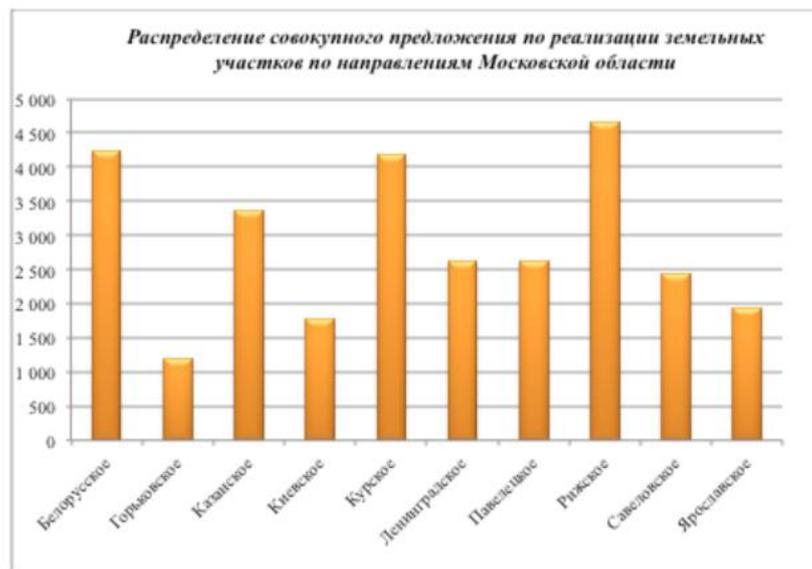


Рисунок 42. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и

отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Славское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Рисунок 43 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из *Таблицы 1* самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в *Таблице 2*, которая представлена ниже,

указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Рисунок 44 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

Предложения по продаже объектов, схожих по характеристикам с объектом оценки

Таблица 5

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1	Московская область, Краснознаменск, Молодежная ул., 2/1	14 231	1 090 000 000	76 593	Представитель собственника - Константин. Предлагаем действующий ТЦ с отличной окупаемостью. Якорные арендаторы Сбербанк, Детский Мир, Виктория, Бургер Кинг, сетевой кинотеатр. Торговым центром управляет профессиональный оператор Ереван Плаза Москва. Собственность юридического лица, земельный участок в аренде на 25 лет. Четыре уровня, имеется собственный наземный и подземный паркинг. Торговый центр расположен в растущем жилом районе с новостройками. Индексация арендных ставок 7% в год. Есть проект увеличения торговой площади и арендного дохода с новым якорным арендатором Эльдорадо (подписан пред.договор). Цена продажи указана включая НДС.	https://krasnozname.nsk.cian.ru/sale/commercial/169566933/
2	Московская область, Одинцовский район, Введенское село	360	39 000 000	108 333	Предложение от собственника. Продается торговая площадь Street retail, первая линия 360 м2, 31 КВТ. Помещение и земельный участок в собственности. Проездное место.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/165316177/
3	Московская область, Одинцовский район, Голицыно, Минское ш.	1 600	105 000 000	65 625	Продается здание, 1600 м2, на 49-ом километре Минского шоссе (вечерняя сторона). На первом этаже имеется арендатор, продуктовый магазин. Второй и третий этажи свободны, для арендаторов или для собственного бизнеса. Земля 20 соток в собственности, есть парковка. Высокий автомобильный трафик, огромные рекламные возможности. Единственный торговый центр, на Минском шоссе, с 35 по 80км. Все финансовые показатели по запросу. Номер лота на нашем сайте: 27216.	https://golitsyno.cian.ru/sale/commercial/179838798/
4	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок, 17	1285	128 600 000	100 078	Московская обл., п. Часцы, д. 17а (54 км Можайского ш.). Двухэтажное здание. Первый и второй этажи по 582,5 м.кв. Дополнительный торговый павильон 120 м.кв. Всего 1 285 м.кв. Находится прямо в поселке на Можайском шоссе от МКАД 30 км. Огромный поток машин, дачников с весны до осени. Хороший крепкий магазин. Все коммуникации центральные (отопление, вода холодная и горячая, канализация) от п. Часцы. Электричество 80 кВт. Под магазин, ресторан, развлекательный центр, боулинг и т.д. ВОЗМОЖНЫ КРЕДИТ, РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА ДО 2-Х ЛЕТ.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/185633374/
5	Московская область, Краснознаменск, Октябрьская	276	20 000 000	72 464	Продается отдельно стоящее 2х этажное (+цоколь) здание 276 кв.м., действующий ресторан, 3 зала + зал 30м2 под отделку на 2м этаже, полностью меблированы, хороший ремонт, 2 барные стойки, профессиональная, полностью оборудованная кухня, возможна продажа бизнеса, возможен торг.	https://krasnozname.nsk.cian.ru/sale/commercial/170436586/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
	ул., 6А					
6	Московская область, Одинцовский район, Горки-2 поселок	340	30 000 000	88 235	Отдельно стоящее здание в пос. Горки -2, 2этажа+подвальное помещение с дизайнерской отделкой -под магазин, офис,кафе,бутик,мед.центр Очень хорошо пойдет винный магазин. Рядом расположен жилой поселок,коттеджные поселки .	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162795122/
7	Московская область, Одинцовский район, Борки деревня	1 100	35 400 000	32 182	В продаже здание, расположенное на первой линии Рублево-Успенского шоссе. Возможно любое коммерческое использование: магазин, гостиница, ресторан, салон красоты и т.д. Здание кирпичное, перекрытия и фундамент монолитные, монолитная лестница, крыша металлочерепица. Состояние - без отделки, свободная планировка. 3 уровня: цокольный этаж, 1-й этаж, мансардный этаж. Коммуникации все центральные, выделено 20 кВт электричества, магистральный газ. Есть парковка при въезде во двор, просторный задний дворик.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/157885173/
8	Московская область, Одинцовский район, Горки-10 поселок, 50к1	2 400	60 000 000	25 000	Офисно-административное здание 2400 кв.м (3 уровня, класс Б). Цокольный этаж - 700 кв.м 1 этаж - 900 кв.м 2 этаж - 800 кв.м Здание находится на первой линии Рублёво-Успенского шоссе. Площадь земельного участка, находящегося в собственности - 4000 кв.м, включающая автостоянку центра и др. прилегающую территорию. В собственности -100 кВт/ч электроэнергии. ГРП - в собственности. Глубоководная скважина - 120 кв.м., собственная модульная котельная, 30 номеров МГТС в собственности.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/7333438/
9	Московская область, Истринской городской округ, Чесноково деревня, аллея Художников, 101	5 642	309 107 500	54 787	Уникальное предложение! Самое большое здание на территории загородного комплекса Резиденции Бенилюкс, одного из самых шикарных поселков на Новорижском направлении. Также возможно перепрофилирование в жилой дом, офис, медицинский центр. Площадь земельного участка 1. 06 Га. Общая площадь здания 5 642, 5м2 кв. м. Полностью технически оборудовано: функционируют системы водо-, тепло-, энергоснабжения, центрального кондиционирования и приточной вентиляции, Сплит системы кондиционирования. Бенилюкс-это один из крупнейших поселков находящихся	https://www.cian.ru/sale/commercial/151578378/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
					на площади в 20 кв. км. В поселке 250 миллионов и многомиллионных домов. Поселок заселен. Работает дет. сад, большой спортивный центр, ресторан. В радиусе 10 км. находится около 3 000 миллионов и многомиллионных домов. В пяти минутах большое гольф поле построенное по американскому проекту.	
10	Московская область, Одинцово, мкр. 2, Садовая ул., 26	1 500	140 000 000	93 333	Здание 1500 м2 от собственника, 1-я линия дороги. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Здание только построено, все коммуникации заведены во внутрь и подключены. 3 этажа + цокольный этаж. 2 входа, пандус погрузо-разгрузочный, на каждый этаж независимый вход. Собственная парковка перед зданием 740 м2. Земля под зданием и примыкающая парковка 440 м2 в аренде у города. Возможное использование: под сетевые торговые магазины, сетевые рестораны, фитнес клуб, банковская деятельность. В соседнем здании сетевой магазин Дикси, сетевой алкогольный магазин Красное-Белое.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/163694452/
11	Московская область, Одинцовский район, Акулово село, ул. Дальняя, 15	9 935	350 000 000	35 229	Продается действующий ТЦ ЕвроДОМ и земельный участок под ним площадью 2,16 Га. ТЦ находится в 11 кв. от МКАД по Можайскому шоссе, на пересечении Можайского шоссе и платной дороги М-1. Его удобное местоположение на выезде из города и на развороте в ЖК Гусарская Баллада, обуславливает его коммерческую привлекательность. На земельном участке располагается ТЦ и строительный рынок. Помимо стабильного арендного потока от арендаторов ТЦ (Магнит, Пятерочка, Евросеть, МТС и т.д.), объект несет в себе потенциал дальнейшего развития вободной части земельного участка, например строительство второй очереди ТЦ.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/167797509/
12	Московская область, Звенигород, Спортивная ул., 15	707,5	50 740 000	71 717	ЦЕНА СНИЖЕНА !!! действует до 1 июня !Предложение напрямую от СОБСТВЕНИКА (без посредников и комиссий) !!!!! Торговый центр (свободное назначение) 2 этажа + подвальное помещение, общей площадью 707,5 квМ , расположено в жилом массиве мирк-она Первомайский г.о.Звенигород с большим трафиком. Идеально подойдет под торговые сети, продуктовые магазины, ритейл, клинику, детские центры. Все коммуникации и сети городские. ТЦ уже имеет арендаторов. Более подробная информация по телефону. РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ!!!!	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/186618237/
13	Московская область, Одинцовский район, Перхушино село, 58А	270	32 400 000	120 000	Предложение от собственника. Продается торговая площадь Street retail (отдельно стоящее здание). Торговый зал. Земельный участок 14 соток и здание в собственности.	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/165254395/
14	Московская	641,4	46 020 000	71 749	Продается 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 641,4 кв.м (бывший сельский	https://www.cian.ru/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Описание	Источник информации
	область, Наро-Фоминский городской округ, Мартемьяново деревня, 104А				клуб) с участком земли общей площадью 2676 кв.м. Категория земель - земли поселений, назначение - для социально-бытовой и общественной застройки. Здание и земля в собственности более 10 лет. На участке также находятся сторожка и сарай. Участок огороженный с воротами. Возможное использование клуб, кафе, ресторан, магазин, офисы, банк, службы быта и т.п. , Наро-Фоминский район, продается Торговая площадь, общ. пл. 641.4 кв.м., 1.2/2 этаж	sale/commercial/169181421/
Среднее значение		72 523				
Минимальное значение		25 000				
Максимальное значение		120 000				
Коэффициент вариации		39,43%				

Источник: данные открытых источников

Таким образом, удельные цены предложений продажи зданий торгово - развлекательного назначения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 25 000 до 120 000 руб./кв. м. в зависимости от местоположения, планировки и отделки помещений. Среднее арифметическое значение цены предложения – 72 523 руб./кв. м. Коэффициент вариации 39,43%.

Как видно из приведенной выше таблицы, нежилые помещения сопоставимые с Объектом оценки представлены в основном небольшими помещениями.

Предложения по аренде объектов, схожих по характеристикам с объектом оценки

Таблица 6

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Описание	Источник информации
1	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Мартемьяново деревня, 20с1	250	28 800	Сдается помещение в Торговом центре деревни Мартемьяново около города Апрелевка в окружении 5 крупных коттеджных поселков, под сетевой магазин продуктов питания, помещение площадью 250 кв.м, 200 кв.м торговая площадь, 50 кв.м подсобное помещение.	https://www.cian.ru/rent/commercial/177593416/
2	Московская область, Одинцовский район, Лапино деревня, Новое	330	25 452	Приглашаем арендаторов в торговую Галерею Лапино. Концепция Галереи предусматривает на 1-м этаже расположение торговых павильонов с высококачественными товарами и услугами премиального класса, наличие ресторана и в подвальном помещении размещение элитного сигарного клуба. Действующие арендаторы: Семейное кафе, флагманский магазин	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/162770306/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Описание	Источник информации
	Лапино коттеджный поселок, с70			премиум класса сети супермаркетов "Я любимый", аптека A.v.e, магазин элитных колясок, комиссионный магазин брендовой одежды, маникюрный салон, химчистка. За время своего существования супермаркет "Я любимый" сформировал пул постоянных покупателей. В виду принадлежности магазина к формату премиум-класса и расположению вблизи элитных коттеджных комплектов Одинцовского района, посетителями супермаркета являются состоятельные люди с высокими требованиями к качеству товаров и услуг. Здание Галереи имеет привлекательный внешний вид за счет больших витринных окон, высоких потолков и современной качественной отделки фасада. Объект имеет удобную транспортную доступность: 1-е Успенское шоссе соединяет Рублёво-Успенское и Можайское шоссе. Современная популярность Рублёво-Успенского направления легко объясняется лучшей в МО экологией и прекрасно развитой инфраструктурой: быстрое и удобное сообщение с Москвой. По рейтингу престижности подмосковных направлений Рублёво-Успенское шоссе успешно лидирует уже более 10 лет. Цена: 700 000 руб./в мес. Прямая аренда от собственника! Комиссии нет! Оперативный показ!	
3	Московская область, Одинцовский район, Лапино деревня, ш. 1-е Успенское, с25	292	8 220	Торговое помещение/свободного назначения 292 кв.м. в действующем ТЦ Лилль. Первая линия 1-го Успенского шоссе. Центр деловой активности престижного района. Уникальное месторасположение прямое соседство с поселками элитного и бизнес класса (Барвиха, Жуковка, Лайково, Горки-2, Горки-10, Успенские дачи, Николина Гора, Уборы), а также полное отсутствие конкурентов. Первое помещение на 3-м этаже возле лифтов ТЦ. Светлое, просторное. Центральная система кондиционирования и вентиляции. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Бесплатная парковка на 250 машиномест. Быстрое и удобное сообщение с Москвой - 5-10 мин. по скоростной автодороге либо Рублевскому, Минскому, Можайскому шоссе. Высокая посещаемость ТЦ обеспечивается наличием в нем популярных магазинов: Перекресток, Детский мир, Кофейная кантата, Связной, Бэль Флер и т.д., магазинов элитного класса, также наличием хорошо посещаемых школ, студий, кафе и ресторанов. Подходит под любой вид деятельности: торговый павильон, шоу-рум, ресторан, мед.центр, учебный центр, развлекательный комплекс, офис и т.д. Все условия обсуждаются.	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/162947115/
4	Московская область, Краснознаменск, ул. Строителей, 2	400	8 400	Лот 46166 Сдается торговая площадь, под любой вид деятельности, на первом этаже-магазин пятерочка, подвод всех коммуникаций, все обговаривается.	https://krasnoznamenksk.cian.ru/rent/commercial/176589063/
5	Московская область, Одинцовский район, Малые Вяземы деревня, проезд Петровский,1	898	12 000	Уважаемые арендаторы Предлагаю без комиссии помещение под супермаркет, гипермаркет общей площадью - 898 м2 (на 1 этаже площадь 547 м2, на 2 этаже - 351 м2). На втором этаже - "второй свет", высота потолка до 5,5 м. Электричество - 270 кВт. С тыльной стороны здания - разгрузочно-погрузочная площадка. На цокольном этаже находятся холодильные камеры, электроподъемник (400 кг). Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. На территории ТЦ вместительная стоянка, способная вместить до 100 автомобилей. ТЦ расположен на первой линии, в придорожной части Можайского шоссе, на пересечении с Петровским проездом. Заезд на территорию осуществляется с Можайского шоссе по	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/185751970/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Описание	Источник информации
				<p>направлению область. С западной стороны к ТЦ примыкает АЗС, с северной стороны располагаются офисные здания, напротив жилой массив.</p> <p>Недалеко пролегает Малое Московское кольцо. Расстояние до МКАД составляет 25 километров.</p> <p>Рядом находится жд-платформа Малые Вяземы Смоленского направления МЖД. Визуальная доступность: открытый вид с проезжей части (с обеих сторон). Действующие в ближайшем окружении торговые центры не относятся к прямым конкурентам и не оказывают значимого влияния на продажи операторов ТЦ.</p> <p>Транспортная и пешеходная доступность: нахождение ТЦ на трассе А100 делает его доступным для проезжающих, а наличие рядом перекрестка, обеспечивает еще больший трафик автомобилей и пешеходов. По обе стороны шоссе присутствуют останки общественного транспорта. Недалеко пролегает Малое Московское кольцо. Расстояние до МКАД составляет 25 километр</p>	
6.	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Апрелевская, 65А	410	6 000	<p>Собственник предлагает к сдаче в аренду помещения под торговые площади от 110 до 410 кв.м на первом этаже 4-х этажного административно-делового здания, высота потолков 3,5 м. Все помещения расположены компактно в одном месте, без перепадов высот пола. Имеется возможность организации зоны выгрузки-погрузки. В наличии все основные коммуникации. Здание находится в зоне плотной жилой застройки и на первой линии федеральной а/дороги М3 "Украина". Удобная пешеходная и транспортная доступность. Здание общей площадью 5002 кв.м, год постройки 1965. Имеется парковка для легковых автомобилей на 10 м/мест, подъезд к зданию с дублера а/дороги М-3 "Украина", 25 км от МКАД. Здание охраняется..</p>	https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/173760615/
7	Московская область, Истра городской округ, Лешково деревня	706	7 344	<p>Предлагается Торговое Помещение в Павловской Слободе Истринского района д. Лешково, общей площадью 706 кв.м. 1 этаж: 486 кв.м.; 2 этаж: 220 кв.м. Предоставляем каникулы сроком в 2 месяца!! Возможна частичная сдача торговых площадей! Отличное месторасположение в 20 км.от МКАД с высоким транспортным трафиком. Окружение: дорогие коттеджи, поселки, торг.центры. Имеется удобная парковка. Прямая аренда от собственника.</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/154003830/
9	Московская область, Одинцово, мкр. 2, Садовая ул., 26	1 500	12 000	<p>Здание 1500 м2. 1-я линия дороги. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Здание только построено, все коммуникации заведены во внутрь и подключены. 3 этажа + цокольный этаж. 2 входа, пандус погрузо-разгрузочный, на каждый этаж независимый вход. Собственная парковка перед зданием 740 м2. Возможное использование: под сетевые торговые магазины, сетевые рестораны, фитнес клуб, банковская деятельность. В соседнем здании сетевой магазин Дикси, сетевой алкогольный магазин Красное-Белое.</p>	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/
10	Московская область, Краснознаменск, аллея Березовая, 1/1	5 000	11 000	<p>Предлагается в аренду торговая площадь в МФК Краснознаменск, расположенном в Московской области в 25 км от МКАД по Минскому шоссе, по адресу г.Краснознаменск, Березовая аллея, д.1/1. Общая площадь - 5 000 кв.м. 1-3 этажи. Помещение готово к въезду. Система приточно-вытяжной вентиляции, пожарная сигнализация, автоматическая система пожаротушения и дымоудаления. Интернет, телефония. МФК Краснознаменск расположен</p>	https://krasnoznamensk.cian.ru/rent/commercial/184738990/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Описание	Источник информации
				на пересечении основных подмосковных магистралей - Минского шоссе и Малого Московского кольца, вблизи городов Голицино и Краснознаменск, и занимает территорию 10,5 Га . На территории выделены гостевые парковочные места на 40 м/м и дополнительная стоянка площадью 0,5 Га. Коммерческие условия Арендная ставка - 11 000 руб. / кв.м / год.	
11	Московская область, Одинцово, ул. Озерная, 115	2 300	12 000	Предлагаем в долгосрочную аренду помещение под супермаркет площадью 2 300 кв.м. Помещение имеет высоту потолков более 5 м, шаг колонн 8 метров. Свою зону разгрузки товаров с тремя портами. Энергетические мощности соответствуют требованиям предъявляемым современными супермаркетами с такой площадью. Ранее занимал Перекресток. Номер лота на нашем сайте: 24801.	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/179826773/
Среднее значение				13 122	
Минимальное значение				6 000	
Максимальное значение				28 800	
Коэффициент вариации				58,84%	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, мониторинг рынка аренды помещений торгового назначения, выявил диапазон арендных ставок 6 000–28 800 руб./кв. м/год. Среднее арифметическое значение 13 122 руб./кв. м/год.

В целом, разброс арендных ставок связан с местонахождением, различными условиями аренды помещений (включение/не включение в ставку эксплуатационных расходов), отделки и другими факторами. Коэффициент вариации 58,84%.

7.6. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЫНКА

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 90

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 90, стр. 299)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Классификанты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен (делак к ценам предложения) качественной недвижимости на основе опроса у участников рынка (в основном, инвесторов или их представителей), пользующейся сайта Statist

№	Объекты	Рынок продажа	Рынок аренда	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Привлекательный объект с земельным участком в зависимости от плотности застройки окружающей территории, ландшафта и транспортной траектории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади	0,33	1,21	0,99
2	Специфика и другие объективные показатели и адресной и земельный участок - в зависимости от плотности застройки и ландшафта окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,03	5,08	0,91
3	Складские помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, близости к центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	1,95	0,90
4	Производственные помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, близости к центру сбыта и транспортной траектории, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	1,95	0,91
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от плотности застройки и общей площади объекта, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,02	1,91	0,96
6	Сторожки с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и общей площади объекта	0,78	1,89	0,89
7	Комплексные здания, строения и сооружения на земельных участках - в зависимости от плотности застройки, окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, близости к центру сбыта и транспортной траектории, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,82	1,93	0,91
Б. При аренде объектов				

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoi-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoi-ndvizhivosti-na-01-01-2017-goda>

Уровень операционных расходов

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.5.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 390	5 410	3 480
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 020	5 730	4 410
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 190	1 780	1 310
	Эксплуатационные расходы	1 805	1 410	940
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 610-2 360	1 260-2 130	958-1 680

* Расценки для класса «B» и «C» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 12 - 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 1.5.2
Доля среднегодовых расходов на содержание и эксплуатацию коммерческой недвижимости от арендных платежей

Объекты	Минимум, %	Максимум, %
Торговые помещения (здания)	0,12	0,29
Офисные помещения (здания)	0,16	0,31
Складские помещения (здания)	0,11	0,23
Производственные помещения (здания)	0,10	0,26

Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е №21, 2017 г. (Таблица 1.5.1; 1.5.2)

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

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



Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 72, стр.229)

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

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

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

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

Ставки капитализации

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

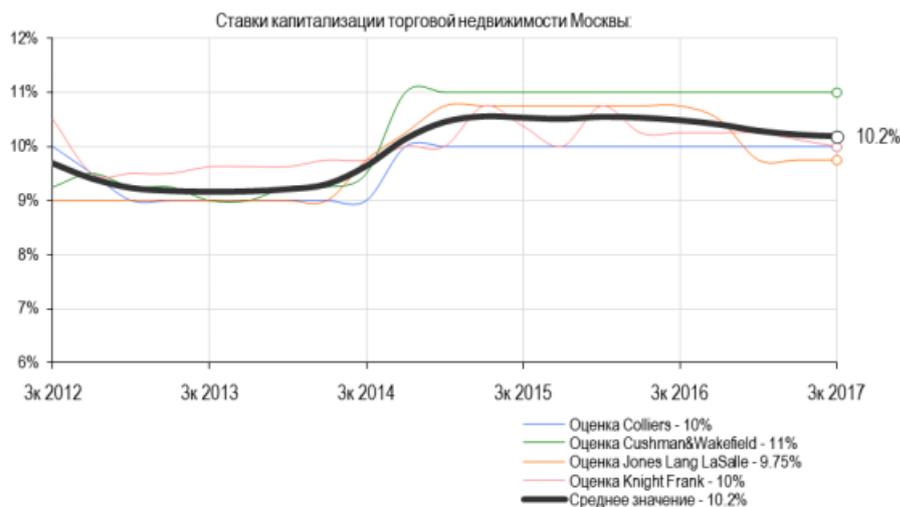
Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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

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

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,16	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

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



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

7.7. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

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

предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

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

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

· «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности торговой недвижимости МО колеблется в пределах от 5 до 8 месяцев.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ л/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1	1-комнатные квартиры							
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры							
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	4...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	6...8	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	4...7	3...5	4...6	5...8			
Земельные участки								
1	Под дачное строительство							
	Московская область	4...7	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область				5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели							
	Москва	2...4	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...6	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели							
	Москва	4...5	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
Помещения (здания)								
1	Производственные							
	Иркутск		6...8		5...9			3...9,9
	Киров		7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...8	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...9	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые							
	Иркутск		3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8

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



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Сторона: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий в Помещении

- Таблица для рынка: сроки продажи: сроки ликвидности, сроки застройки и коммерческие здания и помещения
- Сроки продажи определены по срокам ликвидации объектов в открытой экономике при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации
- Сроки продажи даны в тысячах и десятках и в процентах к рыночной стоимости ликвидной продажи и регулярной рентабельности, при участии директора
- Низкие сроки продажи: объекты ликвидности: сроки и цены, предложения, лучшего качества
- Высокие сроки продажи: объекты ликвидности: сроки и цены, предложения, лучшего качества
- Высокие сроки продажи: средний наиболее типичный срок продажи объектов

данные сгруппированы по видам детальных рыночных данных

№	Наименование, использование и адресность объектов	Рыночные сроки	Средние сроки	Средняя ликвидность, %
11	Объекты общего назначения	3	3	8,6
12	Административные здания в различных регионах и городах	1	12	10
13	Лабораторный здания и помещения, производственные здания, все виды (включая)	4	11	7,5
14	Торговые и развлекательные объекты и помещения (включая)	3	3	8,5
15	Склады (включая склады) (включая в производственных помещениях)	3	3	4
16	Гостиницы, отели (включая отели) в различных регионах	1	11	6,5
17	Производственные объекты (включая)	3	7	5,5
18	Ветеринарные клиники	1	10	11,5
19	Административные здания и помещения	1	11	11
20	Административные и производственные здания и помещения	3	3	4
21	Специализированные объекты	по срокам зданий основного назначения		

Источник: <https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeschenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2017-goda>

Площадь объектов оценки – свыше 3 тыс. кв. м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 1 года. 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, данные объекты, с учетом масштабности и необходимости значительных финансовых вложений, имеют показатель низкой ликвидности.

Выводы:

• Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2017 году, продолжили оказывать свое воздействие и в начале 2018 года. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.

• Цены продаж на аналогичные объекты нежилой недвижимости (торгово-развлекательный центр районного масштаба) составляют 25 000 - 120 000 руб. /кв.м. в зависимости от технического состояния, местоположения, инженерного обеспечения и т.п. Стоимость таких объектов зависит от их доходности, формирующейся в соответствии с уровнем ставок арендной платы и коэффициентом загрузки. Уровень вакантных площадей в среднем составляет 9,5%.

• Потенциальными покупателями Объекта могут выступить российские торговые сети и инвестиционные фонды. Продажа подобных объектов, осуществляется, как правило, в виде продажи арендного бизнеса, так как именно для сдачи в аренду такие здания и строятся.

• Престижность района местоположения оценивается как высокая – на пересечении крупных магистралей, с отличными видовыми характеристиками, в районе плотной жилой застройки.

Источники информации:

- <http://www.economy.gov.ru/>
- KnightFrank;
- <https://statireit.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016>
- Группа компаний КОНТИ

• ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ RWAY И ДР.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

· Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

· Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

· Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

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

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

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

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по

стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как нежилые здания, сооружение и земельный участок в составе имущественного комплекса.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка (в данном случае рассматриваются земельный участок) 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 Новой Москве, на расстоянии 25 км от МКАД, рядом с Рублево-Успенским шоссе. 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.

Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения торгового комплекса. Окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок расположен в Новой Москве, на расстоянии 25 км от МКАД, на пересечении крупных магистралей, с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

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.

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 основное здание ТРЦ используются по назначению.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из технических характеристик оцениваемых объектов, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование в качестве торгового объекта.

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). Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте торгового комплекса с инфраструктурой.

8.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный 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.

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

Доходный подход (*incomeapproach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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.

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

В данном случае Оценщиком было принято решение применить затратный подход к.

Также Оценщик принял решение произвести определение рыночной стоимости объекта оценки, поскольку год постройки объекта – 2014.

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный метод является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Метод основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения. Применительно к недвижимости обычный покупатель сравнивает ее цену с затратами на приобретение земельного участка и строительства на этом участке необходимых улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Основные шаги при применении подхода:

- определить долю стоимости прав долгосрочной аренды (бессрочного пользования) или прав собственности земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям;
- рассчитать стоимость воспроизводства или замещения без учета износа оцениваемых помещений;
- определить накопленный износ оцениваемых помещений;
- определить стоимость воспроизводства или замещения оцениваемых помещений;
- определить стоимость воспроизводства или замещения недвижимости как сумму стоимости воспроизводства или замещения улучшений (оцениваемых помещений) и стоимости права долгосрочной аренды (бессрочного пользования) земельного участка или прав собственности на него, относящуюся к оцениваемым помещениям

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Обзор методов расчета рыночной стоимости земельного участка

Согласно ст. 271 ГК РФ, собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. Таким образом, учет стоимости прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости необходим.

При оценке рыночной стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка

(41), разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации, описано 6 методов оценки прав на земельный участок.

Самым надежным из этих методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- Наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых

объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод остатка

Метод остатка предназначен для использования застроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод капитализация земельной ренты – способ прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$\text{Стоимость земельного участка} = \frac{\text{Доход от владения землей}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Вышеуказанные методы оценки используются, в основном, для определения рыночной стоимости права собственности на земельный участок при наличии развитого рынка продажи земельных участков или рынка аренды земельных участков. В российской практике оценки прав аренды на земельный участок используются также следующие методы:

Метод определения стартовой цены аукциона

В ряде регионов земельные участки предоставляются в аренду путем проведения конкурсов или аукционов. Стартовая цена права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе, проводимом соответствующим органом, определяется в соответствии с нормативными актами данного региона. Часто именно стартовая цена таких аукционов, рассчитанная в соответствии с нормативными документами, рассматривается в качестве стоимости права аренды земельного участка.

Метод инвестиционных контрактов

Одной из разновидностей доходного подхода к оценке стоимости права долгосрочной аренды земельного участка является метод инвестиционных контрактов.

Данный метод применим в отдельных крупных городах и регионах, в которых практикуется предоставление земельных участков под строительство жилой и нежилой недвижимости на условиях инвестиционного договора.

Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка

В процессе анализа рынка продаж земельных участков

был выявлен ряд предложений по продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, что позволяет для расчета стоимости земли использовать сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Описание объектов-аналогов для земельного участка площадью 2 350 кв.м

Таблица 7

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	5 600 000	120 000 000	29 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	2000	54 300	10 000
Цена за единицу, руб.	2 800	2 209,94	2 900
Дата предложения	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Местоположение	Московская область, Звенигород, Ракитня микрорайон	Московская область, Звенигород,	Московская область, Звенигород,
Вид права	собственность	собственность	собственность
Условия продажи	Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Земли населенных пунктов, для размещения торговых центров	Земли населенных пунктов, для размещения торговых центров	Земли населенных пунктов, для размещения торговых центров
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Источник информации	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/182232551/	http://www.invt.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_5_43_ga_zvenigorod_pervaya liniya/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/166708838/
контакты	ID 1607 +7 909 690-73-77		ID 313591 +7 925 225-33-03
фотографии			

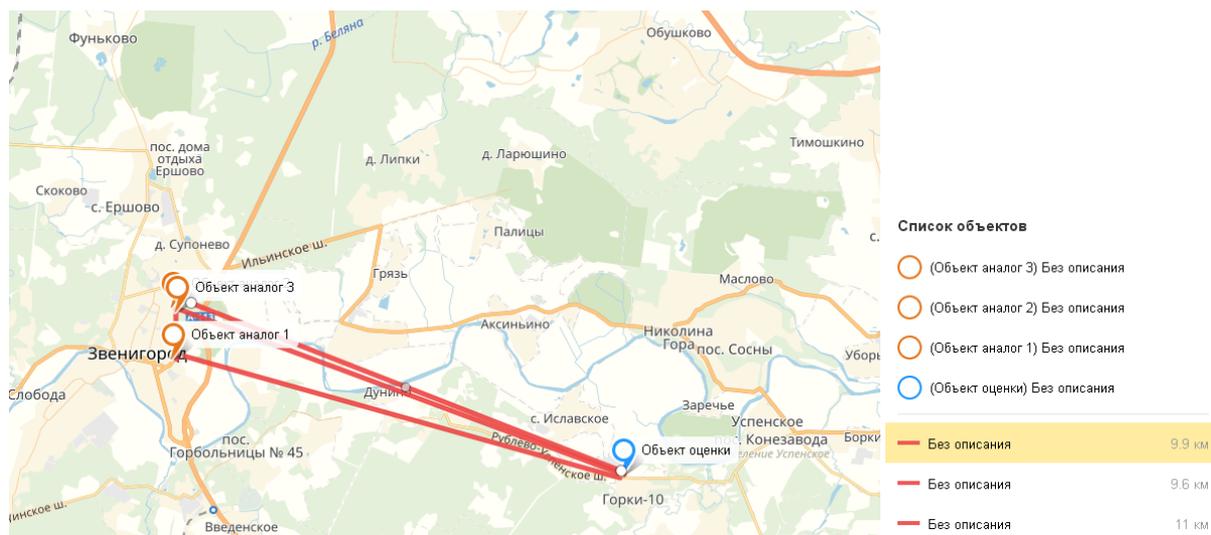


Рисунок 45 Расположение объекта оценки относительно объектов аналогов

Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа

Таблица 8

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		5 600 000	120 000 000	29 000 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	2 350	2000	54 300	10 000
Источник информации			https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/182232551/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_5_43_ga_zvenigorod_pervaya liniya/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/166708838/
Единица сравнения	кв.м				
Цена предложения	руб		5 600 000	120 000 000	29 000 000
Цена за ед. площади	руб/кв.м.		2 800	2 209,94	2 900
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2 800	2 209,94	2 900
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2 800	2 209,94	2 900
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2 464,00	1 944,75	2 552,00
Дата продажи (дата оценки)		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2 464,00	1 944,75	2 552,00
Местоположение		г. Москва, Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4	Московская область, Звенигород, Ракицкий микрорайон	Московская область, Звенигород,	Московская область, Звенигород,
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2 464,00	1 944,75	2 552,00
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	2 350	2000	54 300	10 000
Корректировка	%		0%	+35%	+8%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2464,00	2625,41	2756,16
Назначение		для размещения торгового-	для размещения торгового-	для размещения торгового-развлекательного центра	для размещения торгового-развлекательного центра

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		развлекательного центра	развлекательного центра		
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2464,00	2625,41	2756,16
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2464,00	2625,41	2756,16
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/кв.м.		2464,00	2625,41	2756,16
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м.		2 615,19		
Коэффициент вариации	%		5,6%		
Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 2 350 кв.м.	руб		6 145 695		

Объяснение вносимых корректировок

Торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №21, 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Корректировка на уторгование цены для земельных участков в г.Москва (продажа) составляет от 11 до 12 %. Ввиду того что земельный участок располагается в Новой Москве, то оценщик счел возможным принять корректировку равную максимальному значению диапазона. Корректировка составит 12%

Таблица 1.5.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

Корректировка на местоположение

Корректировка по данному фактору не проводилась, так как объект оценки и объекты аналоги расположены недалеко друг от друга.

Корректировка на площадь

Объектом оценки является участок площадью 2 350 кв.м.

Объекты-аналоги имеют площади от 2 000 кв. м до 54 300 кв. м. Таким образом, необходимо введение корректировки на площадь земельных участков для объектов-аналогов.

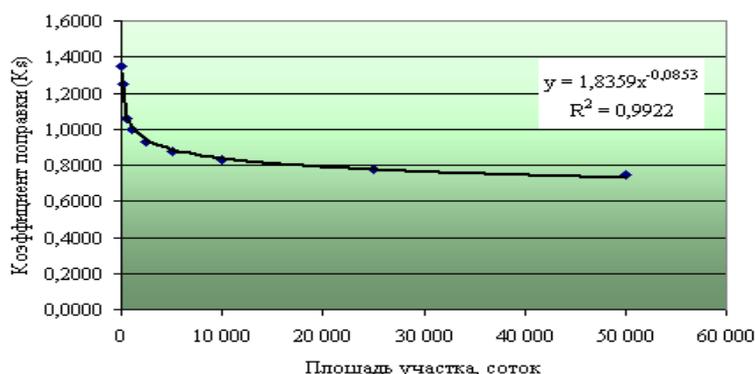
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

Таблица 9

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под объектами от размера участка



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

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

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для земельных участков

Таблица 10

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	2 350	2000	54 300	10 000

Коэффициент корректировки (K_s)	1,35	1,35	1,00	1,25
Корректировка, %		0%	+35%	+8%

Корректировка на дату продажи

Так как при расчетах используется актуальная на дату оценки дата продажи, корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на назначение участка

Корректировка по данному фактору не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги представляют из себя земельные участки сельскохозяйственного назначения со схожими видами разрешенного использования (дачное строительство).

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка по данному фактору не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги имеют коммуникации по границе.

Корректировка на подъездные пути

Объект аналог имеет по удобству хорошие подъездные пути, как и объекты аналоги, корректировка по данному фактору не проводилась.

Определение затрат на замещение

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих **методов**:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади, на 1 м³ объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д.

Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта оценки.

Метод *сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод *сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в

текущих ценах и соотношенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость _____ воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ = СС + ПП + НДС,$$

где:

- СС – сметная стоимость строительства;
- ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- НДС – налог на добавленную стоимость.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$Св = (Сбаз + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times Кпредп \times Кндс,$$

где:

- Св- стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- Сбаз- справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- К- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N- количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- ДКИ- коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- Кпредп- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- Кндс – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 11

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016г. таблица 1.1.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости. За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м строительного объема объекта оценки. Учитывая, что объект оценки относится к объектам административного назначения (согласно выписке из технического паспорта БТИ), для расчета общей сметной стоимости его строительства, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = S \cdot C_k,$$

где: S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем);

C_k - скорректированная стоимость 1 куб. м потребительского свойства в уровне цен на 01.10.2016 г. руб. (М. «Ко- Инвест», 2016 г. «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \cdot K,$$

где: C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В качестве параметров подобия для поиска объектов-аналогов были определены:

1. Класс конструктивной системы здания (вид и материал несущих конструкций, вид и материал ограждающих конструкций и проч.) в соответствии с классификацией головного информационно-методического центра Российского общества оценщиков - фирмы КО-ИНВЕСТ;
2. Технические характеристики объекта: площадь, объем, этажность, высота этажа;
3. Функциональное назначение объекта.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_3 = C_{CO} \times V \times K_{рег} \times K_{V/S} \times K_{НДС} \times K_{ПД} \times K_{кc}$$

где:

C_{CO} – стоимость единицы объема, площади или др., определенной по Справочнику оценщика «Общественные здания», Москва, КО-ИНВЕСТ, 2016;

V – строительные объем, площадь или др. оцениваемого здания/сооружения/помещения;

Расчет строительного объема³

К высоте помещения из технического паспорта прибавляем 0,2. Это примерная толщина перекрытий. Умножаем эту величину на площадь по внутреннему обмеру и умножаем на коэффициент 1,2. Примерный коэффициент перехода внутренней площади к внешней. Источник информации: <https://journal.regionalrealty.ru/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

$$V = 3\,389,7 \text{ кв.м.} \times 1,2 \times (3 \text{ м} + 0,2) = 13\,016,45 \text{ м}^3$$

$K_{рег}$ – региональный коэффициент стоимости строительства (раздел 5.1. справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 2016.); объект оценки находится в Новой Москве в 25 км от МКАДа. Коэффициенты предназначены для Московской области. Оценщик счел возможным принять коэффициент равный 1.

$K_{V/S}$ – корректировка на объем/площадь (определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест); $13\,016,45 \text{ м}^3 / 95\,700 \text{ м}^3 = 0,13$. *Корректировка составляет: 1,22*

$K_{НДС}$ – коэффициент учета НДС-1,18.

$K_{ПД}$ – коэффициент учета прибыли девелопера.

$K_{2018/2016}$ индекс изменения цен (выпуск 102 справочника Ко-Инвест 2018.) = $9,779 / 8,527 = 1,15$;

$K_{кc}$ – коэффициент различия конструктивных элементов. Согласно проведенному осмотру. Оценщиком было выявлено, что здание подключено только к электрическим сетям. Ко всем остальным инженерным сетям здание не подключено. Нет оборудования по кондиционированию помещения, нет двух лифтов: пассажирского и грузового, отсутствует водоснабжение, отсутствует система отопления. Так же в здание необходимо произвести строительно-отделочные работы в некоторых помещениях.

Корректировка производилась с помощью справочника «Общественные здания», КО-Инвест, 2016.

Доля обособительных работ, лифтов составляет: 5,66% от сметной стоимости строительства.

Доля отопления, вентиляции и кондиционирования составляет: 11,13% от сметной стоимости.

Доля водоснабжения и канализации составляет: 1,79% от сметной стоимости.

Итого доля работ, которые требуется произвести в объекте оценки составляет: $5,66\% + 11,13\% + 1,79\% = 18,58\%$

Корректировка составит: $1 - 18,58\% / 100\% = 0,8142$

Корректировка на объем/площадь определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест:

Таблица 12

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректировка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректировка
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

³ <https://regionalrealty.ru/library/kak-poschitat-stroitelnyy-obem/>

Прибыль застройщика (девелопера)

Кроме того, был использован коэффициент прибыли девелопера.

Предпринимательская прибыль (прибыль девелопера) – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) объекта – это самостоятельный бизнес, требующий определенного вознаграждения (прибыли). Эта прибыль отражает вклад застройщика (девелопера), осуществляющего строительство и берущего на себя риски, связанные со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление проекта в целом, привлечения источников финансирования, организацию проектно-изыскательских работ и работ по согласованию проектно-сметной документации, организацию строительства и реализации введенного в эксплуатацию объекта. Кроме того, при сочетании функций застройщика и инвестора, прибыль девелопера должна включать и возврат инвестируемого капитала на условиях достаточной доходности.

Прибыль застройщика можно рассчитать по следующей формуле:

$$ПП = \sum \left[\frac{PC_i}{(1 + D_x)^t} - \frac{CC_i}{(1 + D_o)^t} \right]$$

где:

PC_i - рыночная стоимость отдельных частей объекта недвижимости (при продаже по временным периодам);

CC_i - себестоимости всех понесенных затрат (по временным периодам) при строительстве и продаже (перечислены выше);

D_к; D_о - ставки дисконта (для линий финансирования и возврата капитала);

t - текущее время осуществления проекта.

Прибыль застройщика представляет собой компенсацию за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства (ущерб от замораживания денег). Осуществляя строительство, инвестор несет затраты на:

1. Приобретения права на земельный участок (аренда с правом капитального строительства, право собственности).

2. Возведения зданий и (или) сооружений на земельном участке.

Для определения среднерыночной нормы прибыли девелопера можно провести в соответствии со следующей схемы:

1. Выбирается объект, по которому известны объемно-планировочные элементы и цена продажи.

2. Рассчитывается стоимость строительства этого здания, износ, стоимость земельного участка.

3. Вычисляется абсолютная величина прибыли девелопера по формуле:

$$ПД = V - (ЗС - И + З)$$

Где ПД – прибыль девелопера; руб.

ЗС – затраты на замещение; руб.

И – износ; руб.

З – стоимость земельного участка; руб.

V – цена продажи объекта; руб.

4. Определяется относительная величина прибыли девелопера (в % от ЗС или от (ЗС - И + З));

5. Полученные данные обобщаются для объектов, принадлежащих одному сегменту рынка недвижимости

Прибыль предпринимателя определялась с помощью справочника Лейфера, том II таблица 76.

7.4.1. Активный рынок
 Значения ожидаемой текущей доходности
 недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные
 по городам России, и границы доверительных
 интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

Принимаем среднее значение по классу: офисно -торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости для активного рынка. Прибыль предпринимателя равняется: 12,1%

$$K_{ПД}=1,121$$

Таблица 13

Характеристики	Значения
Наименование объекта	Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное , кадастровый номер: 77:14:0041741:2
Справочник оценщика	Общественные здания, 2016
Описание аналога	
Код аналога	ruO3.11.000.0052
Наименование	Торгово- развлекательные центры, этажность 4-6, высота до 5 м.
Площадь, кв.м.	17 400-23 500
Объем, куб.м.	95 700-129 250
Класс качества	standart
КС	КС-1
Ед. изм.	1 куб.м.
С _{со,руб.}	10 744,9
Кол-во ед. изм. (V)	13 016,45
Скорректированная стоимость затрат на замещение, руб	139 860 453,61
Вносимые поправки к справочному показателю, выраженные в коэффициентах	
Крег	1
К _{2018/2016}	1,15
К _{SN}	1,22
К _{ИДС}	1,18
К _{ПД}	1,121
К _{КС}	0,8142
Итого поправки к поправки к справочному показателю, выраженные в коэффициентах	1,511041
Стоимость затрат на замещение с учетом поправок, руб.	211 334 879,68

Определение накопленного (совокупного) износа улучшений.

Под накопленным износом понимается уменьшение стоимости объекта оценки, обусловленное различными причинами.

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью применения затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта недвижимости в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональный (моральное устаревание) износ – есть потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная несоответствием современным требованиям потребителей планировки зданий и сооружений, а так же их функционального назначения.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на оцениваемые площади и соответственно на вспомогательные систем, сооружения и коммуникации. А также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Величина общего накопленного износа может рассчитывается по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функц}) \times (1 - I_{внеш}), \text{ где:}$$

$I_{физ}$ – физический износ, %;

$I_{функц}$ – функциональный износ, %;

$I_{внеш}$ – внешний износ, %.

Определение физического износа объекта оценки

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности их основных конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Величина физического износа объекта оценки может определяться на основании визуального осмотра объектов оценки, учитывая данные БТИ и в соответствии с рекомендациями следующих методических материалов:

1) Постановление Совета министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» № 1072 от 22.10.1990 г. (в ред. Письма Минэкономразвития РФ от 06.04.2001 N АД-21/10).

2) Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.;

Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р)
"Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения". Утверждены Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312.

Кроме того, оценщик руководствовался Методикой определений аварийности строений⁴:

Таблица 14

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния объекта
0 ... 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 ... 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 ... 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 ... 80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое, Ограниченное выполнение конструктивных элементов своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 ... 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

В здании, являющейся предметом оценки, была проведена полная реконструкция. Однако, следует учесть, что физический износ долгоживущих элементов (фундаменты, наружные и внутренние стены, перекрытия) восстановить полностью невозможно.

Физический износ конструктивных элементов определен целиком по зданию.

Таблица 15

Конструкционные элементы	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и прочее)	Износ, %
Фундаменты (подземная часть)	Мелкие дефекты	15,00%
Каркас	Отдельные незначительные повреждения	15%
Стены наружные, возможна отделка	Отдельные трещины и выбоины	15,00%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Беспорядочные мелкие трещины на поверхности	10,00%
Перекрытия и покрытия	Мелкие трещины в швах	10,00%
Кровля	Мелкие незначительные повреждения и пробоины	10,00%
Проемы	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок	5,00%
Полы	Стертость в ходовых местах,	20,00%
Внутренняя отделка	Единичные незначительные повреждения, загрязнение окрасочного слоя	20,00%
Прочие конструкции	Отдельные незначительные повреждения	15,00%
Особостроительные работы, лифты	Отдельные незначительные повреждения	-
Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отдельные незначительные повреждения	-
Водоснабжение и канализация	Отдельные незначительные повреждения	-
Электроснабжение и освещение	Отдельные незначительные повреждения	15,00%
Слаботочные системы	Отдельные незначительные повреждения	25,00%
Прочие системы и специальное оборудование	Отдельные незначительные повреждения	10,00%

⁴Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР № 404 от 27.10.1970 г.

Далее физический износ рассчитан для каждого нежилого помещения отдельно с учетом удельных весов конструктивных элементов.

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Позиция справочника оценщика Ко-Инвест	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытия	Кровля	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и специальное оборудование	Средневзвешенный физический износ, %
Физический износ конструктивного элемента		15%	15%	15%	10%	10%	10%	5%	20%	20%	15%	-	-	-	15%	25%	10%	
Удельный вес конструктивного элемента																		
Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное, кадастровый номер: 77:14:0041741:2	ruO3.11.000.0052	10,19%	2,73	10,13%	2,31%	6,89%	6,7%	2,43%	5,09%	9,55%	4,52%	5,66%	11,13%	1,79%	12,12%	0,27%	3,49%	11,01%

Расчет функционального износа

Функциональный износ отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ – устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта на момент проведения оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и с избытком качественных характеристик объекта.

Проведенный анализ показал, что объект оценки не имеет признаков функционального износа. Конструктивно – планировочные решения и технические характеристики объекта оценки отвечают их функциональному назначению. Таким образом, функциональный износ равен 0%.

Расчет внешнего износа

Внешний износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости здания вследствие негативного влияния внешней среды, экономических или политических факторов. Причины внешнего износа – общий упадок района, в котором находится объект, действия Правительства РФ или местной администрации в области налогообложения, страхования и пр., изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Для объекта оценки не выявлены внешние факторы, оказывающие негативное на него влияние. Также оценщик не прогнозирует значительных изменений во внешнем окружении и конкурентной среде. Таким образом, в рамках данной работы оценщик не определял внешний износ объекта.

Таким образом, определение накопленного (совокупного) износа улучшений представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 17

Наименование объекта	Затраты на замещение, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное, кадастровый номер: 77:14:0041741:2	211 334 879,68	11,01%	—	—	11,01%	23 267 970,25

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода укрупнено сводится к нескольким этапам:

Затраты на замещение

Минус: **Совокупный износ.**

Плюс: **Рыночная стоимость земельного участка.**

Итого: **Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода.**

Результаты расчёта рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом сведены в таблицу:

Таблица 18 Результаты расчёта стоимости объекта затратным подходом

№	Наименование	Ед. измерения	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Итоговая стоимость: нежилое здание , с учетом НДС	руб.	211 334 879,68
2	Накопленный износ, руб.	руб.	23 267 970,25
3	Итоговая стоимость: нежилое здание , с учетом НДС	руб.	188 066 909,43
4	Рыночная стоимость земельного участка , без учета НДС	руб.	6 145 695
5	Итоговая стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб.	194 212 604,43

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод расчета по валовому рентному мультипликатору.

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 сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж – 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 сравнения продаж 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 сравнения продаж 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.

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется исходя из стоимости объектов аналогов, скорректированных на ценообразующие факторы и умноженных на весовой коэффициент.

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.

Производственные 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

Таблица 19

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

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 зданий.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

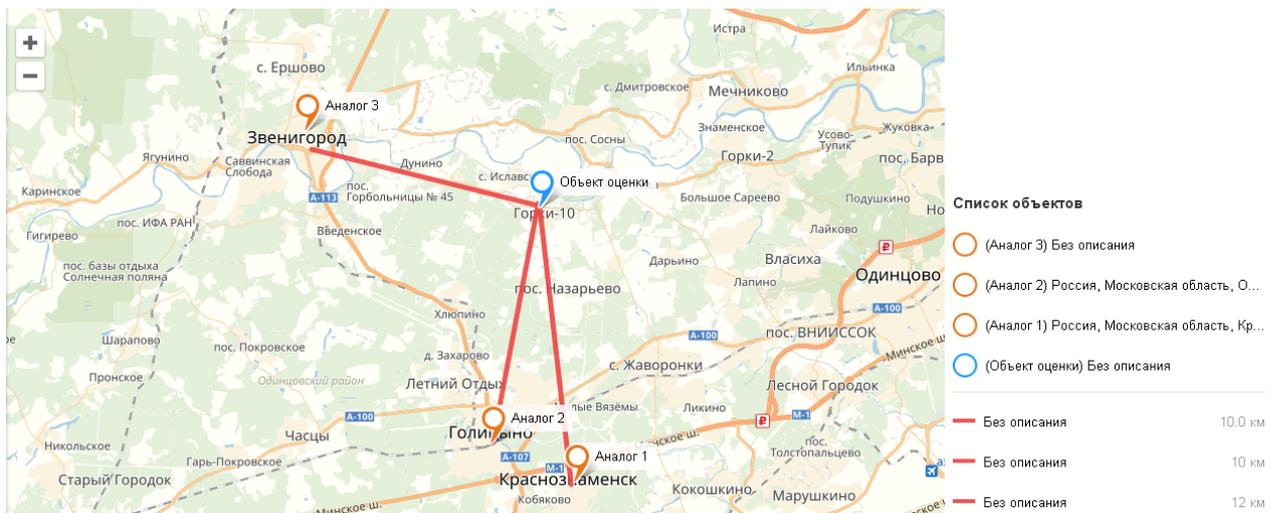


Рисунок 46 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Выбор объектов-аналогов

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

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов (см. Анализ рынка объекта оценки), Оценщик выбрал наиболее похожие по основным ценно образующим параметрам (местоположение, назначение, размер и т.п.) аналоги объекта оценки.

Описание объектов-аналогов

Таблица 20

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	торговое	торговое	торговое
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	Московская область, Краснознаменск, Молодежная ул., 2/1	Московская область, Одинцовский район, Голицыно, Минское ш.	Московская область, Звенигород, Спортивная ул., 15
Расположение относительно транспортной магистрали	на 1-ой линии домов	на 1-ой линии домов	на 1-ой линии домов
Площадь, кв.м	14 231	1 600	707,5
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	есть	есть	есть
Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Техническое состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Наличие коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/169566933/	https://golitsyno.cian.ru/sale/commercial/179838798/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/186618237/
Дата предложения	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Цена предложения без учета НДС, руб.	1 090 000 000	105 000 000	50 740 000
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	76 593	65 625	71 717

Расчет рыночной стоимости объекта

Таблица 21

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-Аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/169566933/	https://golitsyno.cian.ru/sale/commercial/179838798/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/186618237/
Цена продажи, без учета НДС.	руб./кв. м		1 090 000 000	105 000 000	50 740 000
Общая площадь	кв. м	3 389,7	14 231	1 600	707,5
Стоимость за единицу площади	руб./кв. м		76 593	65 625	71 717
<u>1. Качество прав</u>					
<i>1.1. Качество прав на улучшения в составе объекта оценки</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		76 593	65 625	71 717
<u>2. Условия финансирования</u>					
Корректировка	%	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		76 593	65 625	71 717
<u>3. Условия рынка</u>					
<i>3.1. Изменение цен во времени</i>		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		76 593	65 625	71 717
<i>3.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			Да	Да	Да
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		67401,84	57750	63110,96
<u>4. Местоположение</u>					

<i>4.1. Местоположение</i>		г. Москва, Рублёво- Успенское шоссе, 25-й км, 4	Московская область, Краснознаменск, Молод ежная ул., 2/1	Московская область, Одинцовский район, Голицыно, Минское ш.	Московская область, Звенигород, Спортивная ул., 15
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость на местоположение	<i>руб./кв. м</i>		67401,84	57750	63110,96
<u>5. Физические характеристики</u>					
<i>5.1. Тип объекта</i>		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>5.2. Расположение в городе</i>		вход с улицы	вход с улицы	вход с улицы	вход с улицы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>5.3. Общая площадь объекта</i>	кв. м	3 389,7	14 231	1 600	707,5
Корректировка	%		0%	-2%	-13%
Скорректированная стоимость на общую площадь объекта	<i>руб./кв. м</i>		67401,84	56595,00	54906,54
<i>5.4. Качественная характеристика инженерных сетей и Состояния отделки</i>		Требует ремонта	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость на Качественная характеристика инженерных сетей и Состояния отделки	<i>руб./кв. м</i>		55 269,51	46 407,90	45 023,36
<u>6. Экономические характеристики</u>					
<i>6.1. Функциональное назначение помещений</i>		Торгово- развлекательны центр	Торгово- развлекательны центр	Торгово- развлекательны центр	Торгово- развлекательны центр
Корректировка	%		0	0%	0
<u>7. Сервис и дополнительные характеристики</u>					
<i>7.1.Наличие парковки</i>		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка			0%	0%	0
Скорректированная			55269,51	46407,90	45023,36

<i>стоимость на наличие парковки</i>				
Коэффициент вариации по выборке (с точностью до десятых)	%		11,37%	
Рыночная стоимость 1 кв.м.объекта оценки с учетом НДС.	Руб./кв.м		48 900,26	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	Руб.		165 757 197,38	

Источник: расчет Оценщика

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 сравнительного подхода, находится в диапазоне до 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности. Корректировка не требуется.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения. Даты предложения объектов - аналогов соответствуют дате оценки.

Корректировка равняется 0%

ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №21, 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Корректировка на уторгование цены для торговой недвижимости в г.Москва (продажа) составляет от 10 до 12 %. Ввиду, того что торговая недвижимость располагается в Новой Москве, то оценщик счел возможным принять корректировку равную максимальному значению диапазона. Корректировка составит 12%

Таблица 1.3.4
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Главным ценообразующим фактором для объектов коммерческой недвижимости является местоположение. Объекты оценки находятся в одном районе расположения. Корректировка равна 0

КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ.

Объекты аналоги отличаются общей площадью от объекта оценки

Общая площадь объекта оценки: 3 389,7 кв.м.

Общая площадь объектов аналогов :14 231,1 600,707,5 кв.м. соответственно.

Корректировка на общую площадь производилась с помощью «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 38, стр. 132-132)

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 37.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79	0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,82	0,75	0,88

132

Таблица 38

Матрицы коэффициентов

Цена

Площадь, кв.м	аналог									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44		
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34		
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22		
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15		
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11		
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02		
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00		

Таблица 39

Арендная ставка

Площадь, кв.м	аналог									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42		
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33		
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21		
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14		
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10		
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02		
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00		

133

Таблица 22

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	3 389,7	14 231	1 600	707,5
Коэффициент	1	1	0,98	0,87
Корректировка, %		0%	-2%	-13%

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

У объекта оценки функциональное назначение – торговое. Объекты-аналоги имеют аналогичное назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

КАЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛКИ

Объект оценки обогревается с помощью дизельных генераторов и не подключен к газопроводу. Объекты аналоги подключены к газопроводу.

Объекты аналоги обладают водоснабжением и канализацией.

Так же объект оценки требует определенных строительно- отделочных работ.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.6. Средние разницы в стоимости торговых и офисных помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи

Использование: при проведении расчетов по сравнительному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1.

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»			
1	Требуется ремонт	0,82	0,78
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,90	0,92
3	Отличное (новое)	1,00	1,00
Средние разницы в стоимости офисных помещений класса «С-В»			
1	Требуется ремонт	0,85	0,82
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,92	0,95
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

Источник информации: «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: стр.18

ТИП ВХОДА

Оцениваемый объект имеет отдельный вход с улицы. Объекты-аналоги №1-3 имеют отдельный вход с улицы. Корректировка не требуется.

НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ

Аналоги, как и объект оценки обладают парковочными местами, следовательно, корректировка не требуется.

8.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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:

$$V = \frac{NOI}{R_o}, (1)$$

Где

- NOI – чистый операционный доход;
 Ro – общий коэффициент капитализации.

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

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

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S, (2)$$

Где

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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:

Таблица 23

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, РН – 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), РМ – 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 (РА) – 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. __

Таблица 24

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	285-295	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% V
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 основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

- основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- 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

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_j \times S_j = \sum_{j=1}^k A_{ij} \times S_{ij}$$

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. площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. 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.

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода не применялась, в виду возможности реализации объектов блоками (в большинстве случаев, при сдаче в аренду крупного объекта, арендодатель готов сдавать его частями).

Подробная характеристика аналогов приведена в таблице.

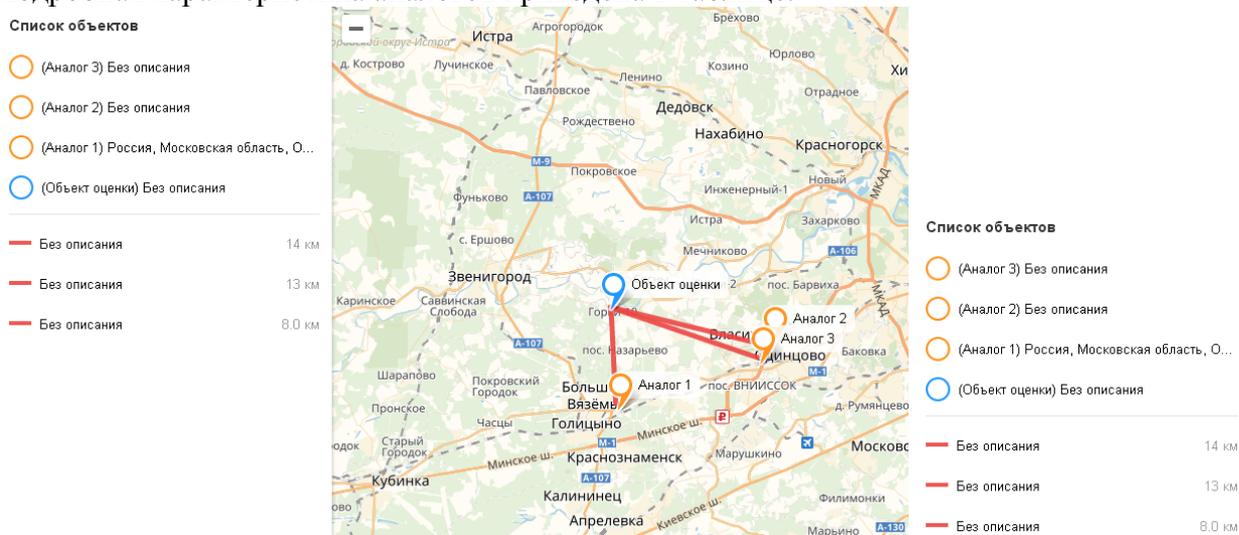


Рисунок 47 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Описание объектов-аналогов

Таблица 25

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	торговая	торговая	торговая
Тип объекта	помещения	помещения	помещения
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Малые Вяземы деревня, проезд Петровский, 1	Московская область, Одинцово, мк р. 2, Садовая ул., 26	Московская область, Одинцово, ул. Озерная, 115
Площадь, кв. м	898	1 500	2 300
Вид права на объект оценки	аренда	аренда	аренда
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	есть	есть	есть
Техническое состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние

Параметр аналога помещений	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Коммунальные и операционные платежи	операционные расходы не включены в арендную ставку, коммунальные расходы не включены в арендную ставку	операционные расходы не включены в арендную ставку, коммунальные расходы не включены в арендную ставку	операционные расходы не включены в арендную ставку, коммунальные расходы не включены в арендную ставку
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/185751970/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/179826773/
Дата предложения	май 2018	май 2018	май 2018
Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./год	12 000	12 000	12 000
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м./год	10169,49	10169,49	10169,49
Операционные расходы, руб/кв. м/год	-	-	-
Ставка арендной платы без НДС, без учета операционных расходов, руб/кв. м в год	10169,49	10169,49	10169,49

Расчет величины среднерыночной ставки арендной платы для торговых помещений

Таблица 26

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>Источник информации</i>			https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/185751970/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/179826773/
Ставка арендной платы без учета НДС, и операционных платежей, без учета коммунальных платежей			10169,49	10169,49	10169,49
<u>1. Качество прав</u>					
<i>1.1. Передаваемые права на объект</i>		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		10169,49	10169,49	10169,49
<i>1.2. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i>		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		10169,49	10169,49	10169,49
<u>2. Условия финансирования</u>					
<i>2.1. Финансовые условия</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		10169,49	10169,49	10169,49
<u>3. Особые условия</u>		особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		10169,49	10169,49	10169,49

4.Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./ кв. м/год		10169,49	10169,49	10169,49
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			предусматривается уторгование	предусматривается уторгование	предусматривается уторгование
Корректировка	%		-9%	-9%	-9%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./ кв. м/год		9254,24	9254,24	9254,24
5. Местоположение					
<i>5.1. Местоположение объекта</i>		Рублёво-Успенское шоссе, 25-й км, 4	Московская область, Одинцовский район, Малые Вяземы деревня, проезд Петровский,1	Московская область, Одинцово, мкр. 2, Садовая ул., 26	Московская область, Одинцово, ул. Озерная, 115
Корректировка	%		0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
<i>6.1. Тип объекта</i>		помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.2. Этаж расположения</i>		1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>6.3. Общая площадь помещения, кв.м</i>		3 389,7	898	1 500	2 300
Корректировка	%		0%	0%	0%
<i>5.4. Качественная характеристика инженерных сетей и Состояния отделки</i>		Требуется ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость на Качественная характеристика инженерных сетей и Состояния отделки	руб./кв. м		7588,47	7588,47	7588,47
7. Экономические характеристики					
<i>7.1. Функциональное назначение</i>		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	%		0%	0%	0%

8. Сервис и дополнительные характеристики					
<i>8.1. Наличие парковки</i>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>Выводы:</u>					
Общая чистая коррекция	%		0%	0%	0%
<i>Скорректированная ставка</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		7588,47	7588,47	7588,47
Коэффициент вариации		0%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о незначительной изменчивости вариационного ряда		
<i>Рыночная ставка арендной платы, не включая НДС и операционные расходы</i>	<i>руб./кв. м/год</i>		7588,47		

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного 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 доходного 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 доходного подхода, находится в диапазоне до 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средне арифметическое значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА УЛУЧШЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды. Корректировка не требуется.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ВО ВРЕМЕНИ

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения. Даты предложения объектов - аналогов соответствуют дате оценки.

Корректировка равняется 0%

ОТЛИЧИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №21, 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Корректировка на уторгование цены для торговой недвижимости в г.Москва (аренда) составляет от 6 до 9 %. Ввиду, того что торговая недвижимость располагается в Новой Москве, то оценщик счел возможным принять корректировку равную максимальному значению диапазона. Корректировка составит 9%

таблица 1.5.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объекты оценки располагаются на равноудаленном расстоянии друг от друга поэтому корректировка не требуется.

ПЛОЩАДЬ

Объект оценки и объекты-аналоги возможно и разумно сдавать в аренду частям, корректировка не требуется.

КАЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СОСТОЯНИЯ ОТДЕЛКИ

Объект оценки обогревается с помощью дизельных генераторов и не подключен к газопроводу. Объекты аналоги подключены к газопроводу.

Объекты аналоги обладают водоснабжением и канализацией.

Так же объект оценки требует определенных строительно- отделочных работ.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.6. Средние разницы в стоимости торговых и офисных помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи

Использование: при проведении расчетов по сравнительному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1.

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»			
1	Требуется ремонта	0,82	0,78
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,90	0,92
3	Отличное (новое)	1,00	1,00
Средние разницы в стоимости офисных помещений класса «С-В»			
1	Требуется ремонта	0,85	0,82
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,92	0,95
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

Источник информации: «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: стр.18

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

У объекта оценки функциональное назначение – торговое. Объекты-аналоги имеют схожее назначение, по данному параметру корректировка не вводилась.

Таким образом, для дальнейших расчетов принимаем следующие величины арендных ставок:

7 588,47 руб./кв. м/год

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

По результатам анализа и рекомендаций по сдаче в аренду площадей многофункционального комплекса из оцениваемых помещений в аренду могут быть переданы основные площади, остальные площади используются под технические нужды и определены как вспомогательные (коридоры, подсобные, умывальные, уборные, санузлы, тамбуры, компьютерные и др.)

Поэтому Оценщиком было принято рассчитать потенциальный валовой доход от объекта оценки путем сдачи в аренду основной площади (арендопригодной).

Таблица 27

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Значение
Общая площадь объекта	кв. м	3 389,7
Арендопригодная площадь торговых помещений	кв. м	2 550
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв. м	7 588,47
<i>Потенциальный валовой доход</i>	руб.	19 350 598,50

Эффективный валовой доход

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

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 от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Согласно данным анализа рынка потери от недоиспользования составляют 12,3%

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

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



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 68, стр. 214-215)

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

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 прочие расходы.

Рассчитанная выше арендная ставка для объекта оценки очищена от операционных расходов, соответственно, при определении величины чистого операционного дохода данные расходы учитываются не будут.

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 28

Показатель	Ед. изм.	Значение
<i>Потенциальный валовой доход</i>	руб.	19 350 598,50
Кoeffициент недоиспользования	%	12,3%
Кoeffициент неуплаты		0
Потери от недоиспользования	руб.	2 380 123,62
Потери от неплатежей	руб.	0
<i>Действительный валовой доход</i>	руб.	16 970 474,88
<i>Операционные расходы:</i>	руб.	0
-Условно-постоянные расходы	руб.	0
-Условно-переменные расходы	руб.	0
-Расходы на замещение	руб.	0
Чистый операционный доход	руб.	16 970 474,88

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет коэффициента капитализации

Определение общего коэффициента капитализации

Кoeffициент 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:

$$R_0 = Y_{0n} + Y_{0f}, \text{ где}$$

Yop - 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

Yof - 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. С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной максимальному значению для торговой недвижимости в размере 11,1%. Ввиду, того что торговая недвижимость располагается в Новой Москве, то оценщик счел возможным принять максимальное значение коэффициента капитализации.

1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.8.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,1 - 7,0%*	5,2 - 6,8%	5,4 - 7,6%
2	Торговые помещения	8,2 - 10,6%	8,9 - 10,8%	9,6 - 11,1%
3	Производственные помещения	9,8 - 10,7%	10,5 - 12,8%	12,1 - 13,5%

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие - окраине.

Источник информации: «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: стр.18

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта оценки (V), с учетом НДС получим:

$$V = \frac{NOI}{Ri}, (3)$$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, на основе доходного подхода

Таблица 29

Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Оцениваемый объект	16 970 474,88	11,1%	152 887 161,08

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на основе доходного подхода, руб.
Оцениваемый объект без НДС, рубли	152 887 161,08
Оцениваемый объект с НДС, рубли	180 406 850

9. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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. В рамках настоящего отчета затратный подход применялся.

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. 48* 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 3-х подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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



Рисунок 48

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».

Таблица 30

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.

Таблица 31

Матрица парных сравнений

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

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

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

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

где:

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

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

Таблица 32

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1^*(W_1/W_2)^*...*(W_1/W_N) / W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1	
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)^*(W_N/W_2)^*...1) / W_{1N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1,0
Отношение согласования ОС						

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

Матрица по парного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

Таблица 33

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	0,5 8	0,9	1,1 2	1,2 4	1,3 2	1,4 1	1,4 5	1,4 9	1,5 1	1,4 8	1,5 6	1,5 7	1,5 9

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

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

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы. Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

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

$ОС = 0,08/0,9 = 6,67\%$, что удовлетворяет необходимым требованиям.

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

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	7	1/2	1,518	0,346
З	1/7	1	1/9	0,251	0,057
Д	2	9	1	2,621	0,597
Сумма				4,390	1,000
Lmax=3,02		ИС=0,01		ОС =1,72%	

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1/5	3	0,843	0,1946
З	5	1	6	3,107	0,7172
Д	1/3	1/6	1	0,382	0,0882
Сумма				4,332	1,0000
Lmax=3,09		ИС=0,045		ОС =7,76%	

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	5	1/2	1,3572	0,3522
З	1/5	1	1/5	0,3420	0,0887
Д	2	5	1	2,1544	0,5591
Сумма				3,8536	1,00
Lmax=3,06		ИС=0,030		ОС =5,17%	

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	2	1	1,2599	0,3874
З	1/2	1	1/3	0,5503	0,1692
Д	1	3	1	1,4422	0,4434
Сумма				3,2524	1,00
Lmax=3,02		ИС=0,010		ОС =1,72%	

Применяемые сокращения:

З – затратный подход;

С - сравнительный подход;

Д – доходный подход.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

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

итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,2570	0,0950	0,2020	0,4460	
С	0,3460	0,1946	0,3522	0,3874	0,5255
З	0,0570	0,7172	0,0887	0,1692	0,1121
Д	0,5970	0,0882	0,5591	0,4434	0,3624
Сумма					1,00

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

$$C = (ЗС \times k_3) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д)$$

где

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k₃, k_с, k_д – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Наименование объектов оценки	Стоимость по подходам, руб.*		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода	0,1121	0,5255	0,3624
Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное, кадастровый номер: 77:14:0041741:2, расположенное на земельном участке, общей площадью 2 350,0 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0041741:241, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок №41	194 212 604,43	165 757 197,38	180 406 850,08
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	174 256 082,65		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., округленно	174 260 000		

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости, объекта оценки округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, рубли,
Нежилое здание общей площадью 3 389,7 кв.м, 4-этажное, кадастровый номер: 77:14:0041741:2, расположенное на земельном участке, общей площадью 2 350,0 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0041741:241, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок №41	174 260 000 (Сто семьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

10.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 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 23.07.2013 г. №143-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 01.07.2011 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).

10.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. УПСС «Общественные здания, Ко-Инвест, 2011 г.»;
3. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест, Индексы цен в строительстве, выпуск 84, 2013 г.
4. Internet-ресурсы.

10.3. 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, 2006.
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.

11. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности под **«рыночной стоимостью»** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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».

В соответствии со стандартами оценки понятия **рыночной стоимости** и **кадастровой стоимости** установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418).

Рыночная цена товара (работы, услуги) - рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Стандарт - государственный стандарт, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила и другие документы, которые в соответствии с законом устанавливают обязательные требования к качеству товаров (работ, услуг). (Федеральный закон от 9 января 1996 года № 2-ФЗ)

Субъекты оценочной деятельности - субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценочная деятельность - под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

- **доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

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

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним - права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над, и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Территориальная зона - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной

среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и вес объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несо-размерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жи-лые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприя-тия как имущественные комплексы.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые зако-ном интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку - письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномо-ченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Арендная плата – 1. Плата за право пользования чужим имуществом. Величина, периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арен-датором.

2. Плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Размер арендной платы определяется соглашением между арендатором и арендодателем, а в случае аренды государственного имущества – на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления.

Капитализация дохода - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

Потенциальный валовой доход – валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы все сумму арендной платы.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Норма дисконтирования - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Дисконтирование - способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

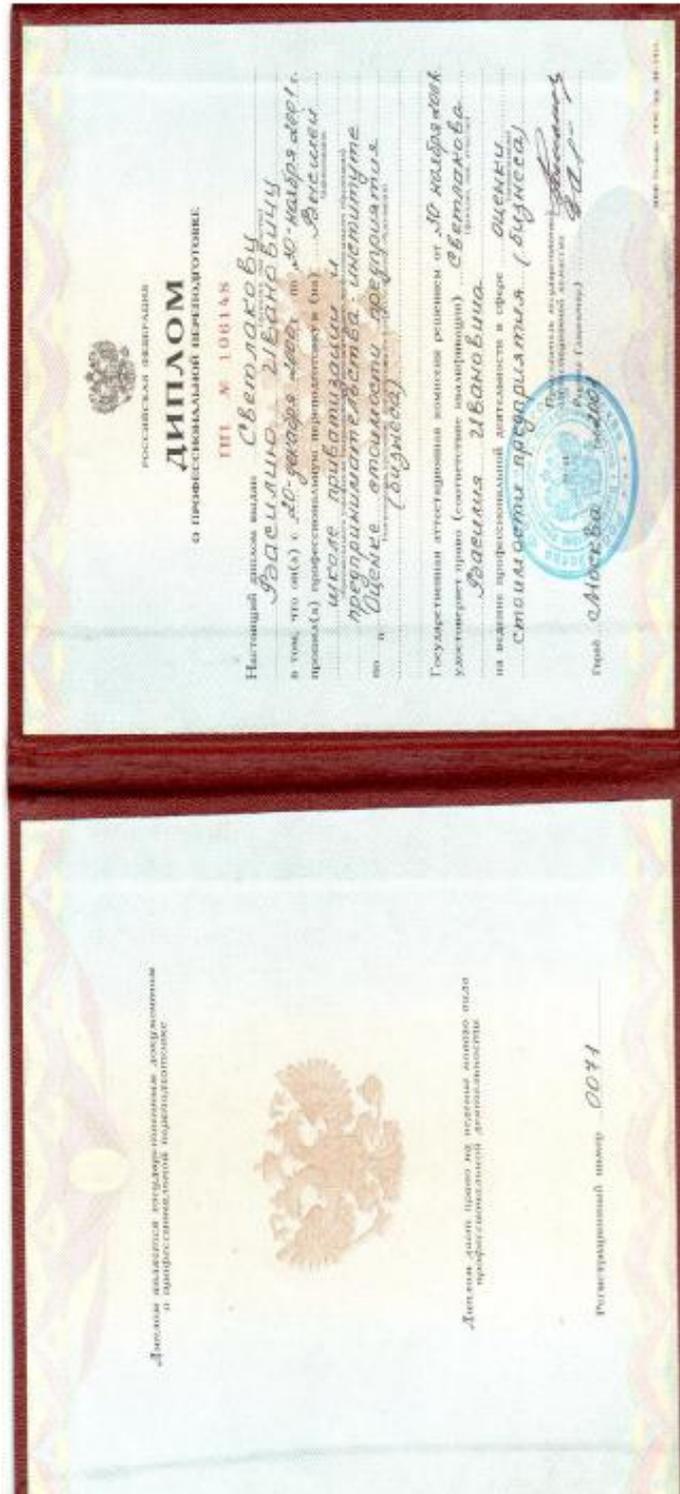
Возврат капитала - возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Операционные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001674/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

«12» марта 2018г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ №2 СКАНЫ СТРАНИЦ МАТЕРИАЛОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА

КОИ-ИНВЕСТ 2016

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Этажность: от 4 до 6 - Высота, м: до 5,5		КС-1					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Количество этажей: от 4 до 6 Высота этажа до 5,5 м					ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruO3.11.000.0050 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	руб. на 1 м³	17 186									
ruO3.11.000.0051 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	руб. на 1 м³	13 895									
ruO3.11.000.0052 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	руб. на 1 м³	10 745									
ruO3.11.000.0053 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Econom	руб. на 1 м³	7 470									
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0050	1094,9 6,37%	293,1 1,71%	1088,8 6,34%	497,0 2,89%	740,4 4,31%	2879,9 16,76%		782,7 4,55%	1094,1 6,37%	2053,3 11,95%	484,5 2,82%	912,3 5,31%	1794,0 10,44%	336,6 1,96%	2575,6 14,99%	70,8 0,41%	487,5 2,84%	17185,5 100,00%
ruO3.11.000.0051	1094,9 7,88%	293,1 2,11%	1088,8 7,84%	298,2 2,15%	740,4 5,33%	1439,9 10,36%		521,8 3,76%	683,8 4,92%	1540,0 11,08%	484,5 3,49%	851,5 6,13%	1794,0 12,91%	288,5 2,08%	2299,6 16,55%	44,2 0,32%	431,3 3,10%	13894,5 100,00%
ruO3.11.000.0052	1094,9 10,19%	293,1 2,73%	1088,8 10,13%	248,5 2,31%	740,4 6,89%	720,0 6,70%		260,9 2,43%	547,0 5,09%	1026,7 9,55%	484,5 4,51%	608,2 5,66%	1196,0 11,13%	192,4 1,79%	1839,7 17,12%	28,9 0,27%	375,0 3,49%	10744,9 100,00%
ruO3.11.000.0053	977,54 13,09%	261,70 3,50%	725,85 9,72%	198,79 2,66%	617,02 8,26%	479,98 6,43%		104,35 1,40%	364,70 4,88%	586,66 7,85%	323,03 4,32%	405,47 5,43%	797,34 10,67%	128,24 1,72%	1226,46 16,42%	23,10 0,31%	250,02 3,35%	7470,24 100,00%

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Этажность: от 4 до 6 - Высота, м: до 5,5		КС-3					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Количество этажей: от 4 до 6 Высота этажа до 5,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruO3.11.000.0054					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*De Luxe	руб. на 1 м³	21 827									
ruO3.11.000.0055					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Premium	руб. на 1 м³	17 647									
ruO3.11.000.0056					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Standard	руб. на 1 м³	13 647									
ruO3.11.000.0057					от 95700 до 129250	от 17400 до 23500	*Econom	руб. на 1 м³	9 425									
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.11.000.0054	1390,5 6,37%		1626,8 7,45%	631,2 2,89%	1068,6 4,90%	3657,6 16,76%		994,1 4,55%	1389,5 6,37%	2607,8 11,95%	615,4 2,82%	1158,7 5,31%	2278,5 10,44%	427,5 1,96%	3271,1 14,99%	89,9 0,41%	619,2 2,84%	21826,5 100,00%
ruO3.11.000.0055	1390,5 7,88%		1626,8 9,22%	378,7 2,15%	1068,6 6,06%	1828,8 10,36%		662,7 3,76%	868,5 4,92%	1955,9 11,08%	615,4 3,49%	1081,5 6,13%	2278,5 12,91%	366,4 2,08%	2920,6 16,55%	56,1 0,32%	547,7 3,10%	17646,8 100,00%
ruO3.11.000.0056	1390,5 10,19%		1626,8 11,92%	315,6 2,31%	1068,6 7,83%	914,4 6,70%		331,4 2,43%	694,8 5,09%	1303,9 9,55%	615,4 4,51%	772,5 5,66%	1519,0 11,13%	244,3 1,79%	2336,5 17,12%	36,7 0,27%	476,3 3,49%	13646,6 100,00%
ruO3.11.000.0057	1241,54 13,17%		1084,56 11,51%	252,46 2,68%	890,51 9,45%	609,59 6,47%		132,54 1,41%	463,17 4,91%	745,10 7,91%	410,25 4,35%	514,98 5,46%	1012,67 10,74%	162,87 1,73%	1557,67 16,53%	29,35 0,31%	317,54 3,37%	9424,80 100,00%

укрупненные показатели стоимости строительства

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

45

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Северный район					Северо-Западный район	
	Республика Карелия	Республика Коми	Архангельская область	Вологодская область	Мурманская область	г. Санкт-Петербург	Ленинградская область
01.01.1984	0,05664	0,06364	0,05239	0,05529	0,05938	0,04149	0,05452
01.01.1991	0,09191	0,10342	0,08488	0,09004	0,09589	0,06671	0,08824
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,214	1,243	1,258	1,152	1,203	1,059	1,189
2001 г.	1,639	1,690	1,582	1,432	1,636	1,243	1,640
2002 г.	1,940	2,049	1,828	1,713	1,909	1,519	2,045
2003 г.	2,223	2,331	2,059	1,989	2,210	1,794	2,385
2004 г.	2,546	2,631	2,337	2,289	2,468	2,064	2,747
2005 г.	2,991	3,069	2,732	2,695	2,854	2,424	3,152
2006 г.	3,643	3,730	3,387	3,349	3,467	3,020	3,795
2007 г.	4,182	4,224	3,955	3,948	4,009	3,512	4,451
2008 г.	4,963	5,002	4,687	4,679	4,742	4,154	5,268
2009 г.	5,307	5,380	5,015	5,055	5,182	4,672	5,905
2010 г.	5,359	5,920	5,280	4,615	6,230	5,766	5,836
2011 г.	6,105	5,580	5,230	5,372	7,200	5,728	6,939
2012 г.	6,794	6,318	6,081	6,433	7,856	6,532	7,873
2013 г.	7,295	7,672	7,672	7,149	7,197	7,111	8,792
2014 г.	7,852	7,821	8,062	7,323	7,216	7,536	9,113
2015 г.	8,229	8,080	7,952	7,375	7,867	7,938	9,741
2016 г.	8,526	8,342	8,125	7,667	8,528	8,216	10,191
1-й кв.	8,341	8,208	7,989	7,522	8,337	8,085	10,062
2-й кв.	8,435	8,281	8,072	7,614	8,457	8,149	10,181
3-й кв.	8,628	8,433	8,206	7,766	8,649	8,304	10,393
4-й кв.	8,698	8,444	8,234	7,765	8,668	8,326	10,128
2017 г.							
1-й кв.	8,891	8,741	8,457	7,880	8,839	8,485	9,968
2-й кв.	9,177	8,594	8,655	8,069	8,564	8,677	9,604
3-й кв.	9,407	8,735	8,829	8,267	8,749	8,985	9,971
октябрь	9,550	8,936	9,052	8,463	8,843	9,197	10,137
ноябрь	9,549	8,922	9,138	8,546	8,818	9,329	10,249
декабрь	9,554	8,969	9,197	8,642	8,784	9,383	10,305
4-й кв.	9,551	8,942	9,129	8,550	8,815	9,303	10,230
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,570	8,994	9,258	8,700	8,819	9,445	10,373
февраль	9,585	9,019	9,320	8,758	8,855	9,508	10,443
март	9,601	9,044	9,382	8,816	8,890	9,572	10,512

Дата введения сметных цен, период	Северо-Западный район		Центральный район				
	Новгородская область	Псковская область	Брянская область	Владимирская область	Ивановская область	Калужская область	Костромская область
01.01.1984	0,05129	0,07163	0,06360	0,05984	0,06691	0,06329	0,05982
01.01.1991	0,08346	0,11685	0,10364	0,09699	0,10914	0,10283	0,09762
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,200	1,260	1,227	1,118	1,189	1,222	1,114
2001 г.	1,588	1,608	1,528	1,444	1,472	1,419	1,481
2002 г.	1,854	1,897	1,739	1,781	1,765	1,736	1,772
2003 г.	2,168	2,224	1,965	2,099	2,093	2,103	2,078
2004 г.	2,511	2,619	2,239	2,462	2,451	2,494	2,437
2005 г.	2,867	3,091	2,617	2,892	2,901	2,946	2,850
2006 г.	3,391	3,816	3,255	3,496	3,604	3,658	3,433
2007 г.	3,944	4,308	3,830	4,107	4,265	4,327	4,015
2008 г.	4,643	5,121	4,564	4,859	5,068	5,155	4,777
2009 г.	4,959	5,477	4,867	5,225	5,360	5,780	5,064
2010 г.	5,337	5,881	5,200	5,424	5,151	5,737	5,097
2011 г.	5,240	6,680	5,418	5,993	6,341	6,595	5,053
2012 г.	6,201	7,712	6,535	6,583	7,194	7,581	5,708
2013 г.	7,305	7,909	7,811	7,349	8,111	8,465	6,789
2014 г.	7,478	8,316	8,218	7,848	8,821	8,689	6,956
2015 г.	7,712	8,740	8,127	8,409	9,087	8,815	7,028
2016 г.	8,159	8,964	8,240	8,850	9,471	8,985	7,141
1-й кв.	7,980	8,820	8,094	8,621	9,261	8,849	7,017
2-й кв.	8,103	8,878	8,200	8,759	9,358	8,908	7,087
3-й кв.	8,317	9,092	8,360	8,997	9,529	9,133	7,258
4-й кв.	8,235	9,066	8,308	9,023	9,737	9,052	7,203
2017 г.							
1-й кв.	8,446	9,325	8,415	9,242	10,173	9,223	7,268
2-й кв.	8,310	9,209	8,388	9,176	9,928	9,386	7,250
3-й кв.	8,344	9,236	8,422	9,455	10,027	9,667	7,238
октябрь	8,454	9,127	8,523	9,599	10,254	9,859	7,375
ноябрь	8,501	9,164	8,597	9,707	10,360	9,975	7,417
декабрь	8,476	9,155	8,654	9,822	10,453	10,057	7,378
4-й кв.	8,477	9,149	8,591	9,710	10,356	9,964	7,390
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	8,504	9,172	8,712	9,888	10,545	10,124	7,397
февраль	8,532	9,189	8,770	9,954	10,637	10,191	7,417
март	8,560	9,207	8,828	10,020	10,731	10,259	7,436

2

Строительно-монтажные работы

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ




 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 Москве

повторное, взамен свидетельства:
 серия 77-АР № 531318, дата выдачи 07.04.2014

Дата выдачи: 10 ОКТ 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем строения от 09.07.2010 №07/2010

Субъект (субъекты) права: Винтоняк Златко, дата рождения 10.11.1960, место рождения: Приштина, Приштина Республика Сербия, гражданство Сербия, пол: мужской, паспорт иностранного гражданина: № 009075796, выдан 25.06.2010 координационным центром МВД Республики Сербия Посольством Республики Сербия в Москве; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, Ломоносовский проспект, д.29 корп.3, кв.190
 Винтоняк Марина Германовна, дата рождения 18.12.1968, место рождения: гор. Старый Оскол Белгородской обл., гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 13 № 449654, выдан 18.02.2014 Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки, код подразделения 770-070; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, пр-т Ломоносовский, д.29, корп.3, кв.189

Вид права: Общая совместная собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра, общая площадь 2 350 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, поселение Успенское, пос. Горки-10, участок № 41

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0041741:241

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" августа 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-96/070/2010-063

МОСКВА

Регистратор Попова О.А.

М.П.  (подпись)

77-АР 833987 



53_13126469



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Резолютивная часть

г. Москва

Дело № А40-135238/15-53-1090

2 июня 2016 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Козлова В.Ф. единолично при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивановым О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство индивидуальных предпринимателей ВИНТОНЯК МАРИНЫ GERMAHOBNЫ, ВИНТОНЯК ЗЛАТКО о назначении судебной экспертизы в деле по иску общества с ограниченной ответственностью «АГРОНОМ» (ОГРН 1025004069837 ИНН 5032074580 дата г.р. 06.12.2002) к ответчикам индивидуальному предпринимателю ВИНТОНЯК МАРИНЕ GERMAHOBNЕ (ОГРНИП 311774614300600 ИНН 773102989625 дата г.р. 23.05.2011), индивидуальному предпринимателю ВИНТОНЯК ЗЛАТКО (ОГРНИП 313774633800984 ИНН 772984923820 дата г.р. 04.12.2013) о сносе самовольной постройки, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (115191, Москва, ул. Б.Тульская, 15, ОГРН 1097746680822, ИНН 7726639745, дата г.р. 03.11.2009), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, государственное унитарное предприятие Московской области «Мособлгаз», индивидуальный предприниматель Ремезова Татьяна Сергеевна (ОГРНИП 315503200020353 ИНН 503228335846 дата г.р. 06.10.2015), индивидуальный предприниматель Кулешов Глеб Валерьевич (ОГРНИП 315673300007575 ИНН 67100105400 дата г.р. 20.03.2015) общество с ограниченной ответственностью «Развлекательный центр» (143032, Москва, километр Рублево-Успенское шоссе 25, 4, 4, ОГРН 1157746771797 ИНН 7731290428 дата г.р. 21.08.2015) общество с ограниченной ответственностью «Вивафуд» (143005, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 102А, ОГРН 1145032004039 ИНН 5032279636 дата г.р. 29.04.2014), индивидуальный предприниматель Мкоян Саак Спартакович (ОГРНИП 315503200016290 ИНН 503215155250 дата г.р. 06.08.2015), общество с ограниченной ответственностью «Аренда-Элекснет» (123557, Москва, Электрический пер., 3/10, стр. 1, ОГРН 1127746363942 ИНН 7703767941 дата г.р. 10.05.2012) индивидуальный предприниматель Нагапетян Арман Вагинакович (ОГРНИП 315503200002120 ИНН 613704163240 дата г.р. 06.02.2015) общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (191025, г. Санкт-Петербург, Невский пр-т., 90/92, ОГРН 1037843023734 ИНН 7825706086 дата г.р. 28.12.1998)

2

открытое акционерное общество «Московская сотовая связь» (109044, Москва, ул. Воронцовская, 20, ОГРН 1027700512619 ИНН 7740000012 дата г.р. 01.07.1999)
индивидуальный предприниматель Мехтиев Мехман Мейхош оглы (ОГРНИП 306325435500035 ИНН 325701750121 дата г.р. 21.12.2006)

в заседании приняли участие:

от истца – Михайлова Н.С. по доверенности от 02.06.2016 № б/н.

от ответчиков, от третьих лиц – представители не явились, извещены

определил:

Назначить по делу судебную экспертизу, на разрешение которой поставить вопросы.

Установить, находится ли здание площадью 3 389,7 кв.м по адресу: г. Москва, Рублево-Успенское шоссе, 25-й км., 4 (к.н. 77:14:0041741:2) в охранной зоне газопровода высокого давления протяженностью 633 м (к.н. 50:20:0000000:285084) в месте его прохождения по земельному участку площадью 2 350 кв.м с адресным ориентиром г. Москва, пос. Успенское, пос. Горки-10, уч. № 41 (к.н. 50:20:0041741:241).

Установить, создает ли эксплуатация здания и газопровода угрозу жизни и здоровья людей.

Проведение экспертизы поручить эксперту общества с ограниченной ответственностью «ГеоПолитика» Мамонову Денису Анатольевичу.

Эксперта Мамонова Д.А. предупредить об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Установить стоимость экспертизы 30 000 руб. 00 коп., экспертизу завершить и представить заключение в суд до 1 августа 2016 г.

Эксперту самостоятельно информировать стороны и суд о времени проведения осмотра, ответчикам обеспечить возможность обследования спорного объекта в указанное экспертом время.

Направить эксперту определение о назначении экспертизы, техническую документацию БТИ, кадастровый паспорт.

Производство по делу приостановить до истечения срока, установленного судом для проведения экспертизы.

Определение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Козлов В.Ф.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналоги продажи земли

Аналог 1

https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/182232551/

5 600 000 Р
280 000 Р за сот.

PRO
ID 1607

Показать телефон
Написать сообщение

Площадь: **20 сот.**
Категория: **Участок поселений (можно изменить)**

Продается уч.20 соток+помогу увеличить купив прилегающие уч., под любое коммерческое использование с городск.коммуникациями вдоль участка газ,канализац,водопровод,электричество. Можно Построить Отель,Ресторан,Дом отдыха,Мед.Центр, Пансионат,Торговый и Развлекательный центр, Автосервис с автомойкой,участок граничит с хвойным лесом, отличное расположение позволяет использовать сообщение по городу и главным магистралям и культурным местам Столицы и России. Рядом новостройки микрорайона Ракитня, городская инфраструктура, школа, детский сад, 1км до реки, исторические и заповедные места, спортивные учреждения, расположение участка 20 сот ИЖС-позволяет поменять назначение у участка и использовать его для семейного бизнеса или любого о коммерческого назначения, круглогодичный подъезд, граничит с одной стороны с новой жилой 6-9эт. застройкой и с другой стороны с коттеджной застройкой с лесом, рядом автоб.остановка, в 5мин.езды старинный Саввино-Сторожевский монастырь и Храмы, река, 50/44 км от Москвы по Новорижскому/Рублево-Успенскому шоссе, от М.Кунцевская,Строгино,Тушинская и

Аналог 2

www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_5_43_ga_zvenigorod_pervaya liniya/

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под Торговые Центры > Московская область > городской округ Звенигород

Участок под торговый центр, 5.43 Га, Звенигород, первая линия

120 000 000 RUB
220 994 RUB за сотку
лот 50620

Местоположение
Звенигород, городской округ Звенигород, Московская область
Шоссе: Новорижское шоссе (М9)
От МКАД: 33 км
Площадь Участка: 543 сот.

Цели использования:
Земли под Торговые Центры
Земли под рынок
Земли под гостиницу
Земли под офис

Участок
Площадь: 543 сот.
Вид права: Собственность
Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального офисно-делового и торгового комплекса
Характеристики: Примыкает к шоссе
Категория земли: Земли населенных пунктов

Коммуникации
Электричество: По границе
Водоснабжение: По границе
Газ: По границе
Канализация: По границе

Описание
Продажа земли для ТЦ и коммерции на первой линии трассы А-107 в Звенигороде Московской области, общая площадь - 543 сотки. Участок располагается в черте города вдоль ММК на пересечении дорог. Возможна продажа

Заявка на просмотр лот 50620
Ваше имя
+7-999-999-99-99*
E-mail
Меня интересует "Участок под торговый центр, 5.43 Га, Звенигород, первая линия", лот 50620
Введите цифры с картинки: 81637
Отправить

Новорижское шоссе
Новорижское шоссе (М9)
Новорижское шоссе имеет превосходную транспортную инфраструктуру и по пропускной способности считается одним из лучших направлений Подмосковья.
Читать дальше >

Аналог 3

https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/166708838/

29 000 000 ₪
29 000 000 ₪ за га

PRO
ID 313591
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

5 фото

Площадь: **1 га** Категория: **Участок поселений**

Вашему вниманию предлагается земельный участок в Звенигороде. Предложение от инвестора "ЖК Лермонтовский". Для размещения многофункционального, офисно-делового или торгового комплекса.

Достоинства участка:

1. Содействие в подключении всех коммуникаций.
2. Широкий спектр разрешенного вида использования.
3. Граница с дорогами федерального и местного значения.

Жилые кварталы; Крупные объекты инфраструктуры; АЭС; Многофункциональный дворец спорта

Варианты использования:

1. Торгово-развлекательный комплекс. Гипермаркет.
2. Офисно-деловой центр.
3. Мелкооптовое производство. Складские помещения.

Численность населения города более 20 тыс., до 2020 г. вырастет вдвое до 35-40 тыс.

Аналоги-продажи здания

Аналог 1

https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/169566933/



15 фото

1 090 000 000 ₽
76 593 ₽ за м²

PRO
GE holding
Агентство недвижимости
11 объявлений

Показать телефон
Написать сообщение

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
14 231 м²	1 из 3	Занято до мая 2018	В+

Представитель собственника - Константин. Предлагаем действующий ТЦ с отличной окупаемостью. Якорные арендаторы Сбербанк, Детский Мир, Виктория, Бургер Кинг, сетевой кинотеатр. Торговым центром управляет профессиональный оператор Ереван Плаза Москва. Собственность юридического лица, земельный участок в аренде на 25 лет. Четыре уровня, имеется собственный наземный и подземный паркинг. Торговый центр расположен в растущем жилом районе с новостройками. Индексация арендных ставок 7% в год. Есть проект увеличения торговой площади и арендного дохода с новым якорным арендатором Эльдорадо (подписан пред.договор). Цена продажи указана включая НДС.

Аналог 2

https://golitsyno.cian.ru/sale/commercial/179838798/

В избранное



2 фото

105 000 000 ₽
65 625 ₽ за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
1359 объявлений

Показать телефон

Площадь	Этаж	Помещение
1 600 м²	1 из 1	Свободно

Продается здание, 1600 м2, на 49-ом километре Минского шоссе (вечерняя сторона). На первом этаже имеется арендатор, продуктовый магазин. Второй и третий этажи свободны, для арендаторов или для собственного бизнеса. Земля 20 соток в собственности, есть парковка. Высокий автомобильный трафик, огромные рекламные возможности. Единственный торговый центр, на Минском шоссе, с 35 по 80км. Все финансовые показатели по запросу. Номер лота на нашем сайте: 27216.

Аналог 3

https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/186618237/

50 740 000 ₽
71 717 ₽ за м²

ID 13815162

Показать телефон

Написать сообщение

9 фото

Площадь: 707,5 м²
Этажность: 3 этажа

ЦЕНА СНИЖЕНА !!! действует до 1 июня !Предложение напрямую от СОБСТВЕНИКА (без посредников и комиссий) !!!!!

Торговый центр (свободное назначение)
2 этажа + подвальное помещение, общей площадью 707,5 квМ , расположено в жилом массиве мирк-она Первомайский г.о.Звенигород с большим трафиком.
Идеально подойдет под торговые сети, продуктовые магазины, ритейл, клинику, детские центры.
Все коммуникации и сети городские.
ТЦ уже имеет арендаторов.
Более подробная информация по телефону.
РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ !!!!!

Аналоги-аренды

Аналог 1

https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/185751970/

В избранное



29 фото

898 000 ₽/мес.
 12 000 ₽ за м² в год

PRO

Олег Громов
Частный маклер
19 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
898 м ²	1 из 3	Свободно	B

Уважаемые арендаторы предлагаем без комиссии помещение под супермаркет, гипермаркет общей площадью - 898 м² (на 1 этаже площадь 547 м², на 2 этаже - 351 м²). На втором этаже - "второй свет", высота потолка до 5,5 м. Электричество - 270 кВт. С тыльной стороны здания - разгрузочно-погрузочная площадка. На цокольном этаже находятся холодильные камеры, электроподъемник (400 кг). Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. На территории ТЦ вместительная стоянка, способная вместить до 100 автомобилей. ТЦ расположен на первой линии, в придорожной части Можайского шоссе, на пересечении с Петровским проездом. Заезд на территорию осуществляется с Можайского шоссе по направлению область. С западной стороны к ТЦ примыкает АЗС, с северной стороны располагаются офисные здания, напротив жилой массив. Недалеко пролегает Малое Московское кольцо. Расстояние до МКАД составляет 25 километров. Рядом находится жд-платформа Малые Вяземы Смоленского направления МЖД.

Аналог 2

https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/

Московская область, Одинцово, мкр. 2, Садовая ул., 26 [На карте](#)

Можайское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное



12 фото

1 500 000 ₽/мес.
 12 000 ₽ за м² в год

PRO

ID 244864

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь	Этажность	Год постройки
1 500 м ²	4 этажа	2018

Здание 1500 м². 1-я линия дороги. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Здание только построено, все коммуникации заведены во внутрь и подключены. 3 этажа + цокольный этаж. 2 входа, пандус погрузо-разгрузочный, на каждый этаж независимый вход. Собственная парковка перед зданием 740 м². Возможное использование: под сетевые торговые магазины, сетевые рестораны, фитнес клуб, банковская деятельность. В соседнем здании сетевой магазин Дикси, сетевой алкогольный магазин Красное-Белое.

Аналог 3

https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/179826773/

Торговая площадь, 2 300 м²

Московская область, Одинцово, ул. Озерная, 115 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение
2 300 м ²	1 из 2	Свободно

Предлагаем в долгосрочную аренду помещение под супермаркет площадью 2 300 кв.м. Помещение имеет высоту потолков более 5 м, шаг колонн 8 метров. Свою зону разгрузки товаров с тремя портами. Энергетические мощности соответствуют требованиям предъявляемым современными супермаркетами с такой площадью. Ранее занимал Перекресток. Номер лота на нашем сайте: 24801.

2 300 000 ₺/мес. [↓](#)

12 000 ₺ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO

Penny Lane Realty Аренда
Агентство недвижимости
650 объявлений

[Показать телефон](#)