

ОТЧЕТ №5630-21/2-22

об оценке объекта оценки



Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2009г. 50-НГН №786167, рег. запись: 50-50-55/010/2009-109)

Адрес объекта оценки:

Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5

Собственник объекта оценки:

Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Созидатель», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Заказчик оценки:

ООО «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Созидатель»

Дата оценки:

01 апреля 2022 года

Дата составления отчета:

01 апреля 2022 года



Генеральному директору
ООО «Управляющей компании
«Инвест Менеджмент Центр» Д.У.
закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Созидатель»
господину Р.С. Сторчак

Уважаемый Руслан Сергеевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №2 от 23.03.2022г. к Договору на проведение оценки №5630-21 от 15.09.2021г., ООО «Сибирский оценщик» произвело определение справедливой стоимости *нежилых помещений общей площадью 3 439,1 кв. м* (далее – *объект оценки*), находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, по состоянию на 01 апреля 2022 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки. Задачей оценки является использование результатов оценки для составления отчетности Закрытого Паявого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Созидатель» и принятия управленческих решений. При расчетах оценщик исходил из предпосылки, что на дату оценки объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, утвержденных Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 (в редакции, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016г. №785); Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденные протоколом №29 от 29.12.2020г.; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговая справедливая стоимость *объекта оценки* по состоянию на 01 апреля 2022 года, округленно, без учета НДС, приведена в таблице ниже.

Табл. 1. Итоговая справедливая стоимость		
№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	143 277 000 (Сто сорок три миллиона двести семьдесят семь тысяч)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел. (383) 203-50-19; 203-50-17; e-mail: sibocenka@bk.ru.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.
С уважением,
директор ООО «Сибирский оценщик»



В.А. Вольнова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Заявление о соответствии	7
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	8
1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.6.1. Допущения в соответствии с заданием на оценку	10
1.6.2. Допущения, дополнительные к указанным в Задании на оценку и связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки	10
1.6.3. Ограничительные условия	12
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	13
1.10. Обоснование применения рыночной базы стоимости	13
1.11. Применяемые в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению	14
1.12. Методика оценки справедливой стоимости недвижимого имущества	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	29
2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	29
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	29
2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам	29
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	30
3.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	35
3.2.1. Общие сведения о г. Подольске	35
3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска	35
3.2.4. Среднерыночные скидки на торг	43
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен исследуемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	46
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	48
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	50
3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	50
3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного	51
3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями	51
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
4.1. Описание процесса оценки	53
4.2. Выбор подходов оценки	53
4.3. Оценка сравнительным подходом	54
4.3.1. Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам	63
4.4. Оценка доходным подходом	64
4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом	65
4.4.2. Установление периода прогнозирования	65
4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	65

4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования	65
4.4.5. Анализ доходов	65
4.4.6. Анализ расходов.....	72
4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода	73
4.4.8. Определение коэффициента капитализации.....	73
4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выведением стоимости).....	75
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	76
5.1. Описание процедуры согласования.....	76
5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	76
5.3. Обоснование выбора использованных весов.....	76
5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	77
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.....	78
7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	79
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	80
8.1. Фотографии объекта оценки	80
8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	80
8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	80
8.4. Документы технической инвентаризации.....	80
8.5. Заключение специальных экспертиз	80
8.6. Другие документы.....	80

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основные факты и выводы, включающие в себя основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, общую информацию, идентифицирующую объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговую величину стоимости объекта оценки и ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, приведены в табл. 1.1.1.

Табл. 1.1.1. Основные факты и выводы

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</i>	
Тип	Характеристика
Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №2 от 23.03.2022г. к Договору №5630-21 об оценке имущества составляющего инвестиционный фонд ЗПИФ н «Созидатель» от 15.09.2021г. между ООО «Сибирский оценщик» и ООО «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Созидатель»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Тип оцениваемого имущества	недвижимое имущество
Объект оценки (наименование, принятое в отчете)	нежилые помещение общей площадью 3 439,1 кв. м
Наименование объекта оценки (согласно Свидетельству о государственной регистрации права)	помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 439,1 кв. м, этаж цокольный
Кадастровый номер	50:55:0030324:3271
Местоположение объекта	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Инвентарный номер по бухучету	не предусмотрен, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.	не предусмотрен, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
Наименование	Характеристика
Справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	149 801 000
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	134 974 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	143 277 000 (Сто сорок три миллиона двести семьдесят семь тысяч)
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	см. п. 1.3

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку объекта оценки составлено с учетом требований п. 21 ФСО № 1 и п. 8 ФСО № 7.

Табл. 1.2.1. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (наименование, принятое в отчете)	нежилые помещение общей площадью 3 439,1 кв. м
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок
Цель оценки	определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки	результаты оценки могут быть использованы для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Созидатель» и принятия управленческих решений
Виды стоимости	справедливая стоимость (согласно требованиям МСФО, рассчитывается как конкретная стоимостная величина, без приведения возможных границ интервала справедливой стоимости)
Дата оценки	01 апреля 2022 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	– расчеты проводятся с учетом допущения, что на дату оценки объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано, принадлежит владельцу на праве собственности; – справедливая стоимость объекта оценки определяется без учета НДС; – осмотр объекта оценки специалистами ООО «Сибирский оценщик» не проводится в связи с сжатыми сроками проведения оценки и труднодоступностью объекта недвижимости. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком
Задача оценки	определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	объект оценки не разделен на части
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения в подвале жилого дома; характеристики объекта приняты по документам, указанным в п. 8
Имущественные права на объект оценки	- общая долевая собственность (правоустанавливающие документы, указанные в п. 8 настоящего отчета); - право на земельный участок не оформлено (условно оценивается право аренды)
Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	доверительное управление
Иные расчетные величины	не требуются
Дата или период проведения осмотра объекта оценки	осмотр объекта специалистами ООО «Сибирский оценщик» не проводится в связи с сжатыми сроками проведения оценки и труднодоступностью объекта недвижимости. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком
Срок проведения оценки	23 марта - 01 апреля 2021 года

1.3. Заявление о соответствии

Общие сведения

Подписавший данный отчет оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Стандартах и правилах оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденных протоколом №29 от 29.12.2020г. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены принятыми в отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- в ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1. Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7.

Анализ полноты и достоверности использованной информации

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные оценщиком в ходе изучения объекта путем визуального осмотра и изучения технических документов, предоставленных заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информации, предоставленной специализированными аналитическими агентствами, информации агентств недвижимости, опубликованной в периодической печати, и открытых данных сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, участвующих в проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Ограничения и пределы применения итоговой стоимости

- Мнение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только заказчиком, чье имя указано в отчете.
- Отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки, нежели указанных в Задании на оценку.
- Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны оценщика.

- Итоговый результат, полученный в настоящем отчете, может быть использован при определении стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в течение 6 месяцев от даты составления отчета (ст. 12 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ).
- В условиях неопределенности, вызванной эпидемией COVID-19 и социально-экономической напряженностью, повторная оценка может привести к итоговой величине стоимости объекта оценки, имеющей существенные отличия от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в настоящем отчете. Подобное отличие не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете итоговая величина стоимости является ошибочной, а лишь отражает зависимость итогового результата оценки от полноты информации в отношении объекта оценки и степени рыночной неопределенности.

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Для проведения оценки выполнена стандартная процедура оценки имущества, включающая в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

Объем выполненных работ включал в себя:

1. идентификацию объекта оценки; установление прав собственности; даты оценки; ограничительных условий;
2. сбор и анализ общих и специальных данных, в том числе данных о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также информацию, необходимую для проведения оценки;
3. анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. выбор подходов и методов оценки;
5. проведение расчетов с последующим обобщением и выводением итоговой стоимости объекта оценки;
6. оформление результатов работ в виде отчета об оценке объекта оценки.

1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике, выполнившем отчет, приведены в таблице ниже.

Табл. 1.5.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки – юридическом лице	
Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр»; сокращенное наименование: ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Созидатель»; ИНН/КПП 7718919844/540201001; ОГРН 1137746080768, присвоен 05.02.2013г.; юридический и почтовый адрес: 630049, г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д.260/2; телефон: (383) 207-54-23

<i>Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке (в том числе фамилия, имя, отчество, место нахождения, информация о членстве в СРО)</i>	
Наименование	Характеристика
Вольнова Вера Александровна, оценщик I категории; стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года	номер контактного телефона: (383) 203-50-17; почтовый адрес: 630099, а/я 408; адрес электронной почты: sibocenka@bk.ru; член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (полный правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (рег. №000071, дата включения в реестр – 09.07.2007г.); Экономист по специальности «Финансы и кредит» специализация «Оценка собственности» (диплом Сибирского государственного университета путей сообщения БВС №0861112, рег. №37942 от 19.12.2000г.); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019585-1 от 20.05.2021г. «Оценка недвижимости», срок действия до 20.05.2024г.; Полис (договор) №0991R/776/10137/21 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 08.06.2021г. АО «Альфа страхование», срок действия по 30.06.2022г. (страховая сумма 5 000 000 руб.). – выполнение работ в полном объеме
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	
Наименование	Характеристика
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский оценщик»; ИНН 5402130739; ОГРН 102 540 101 42 09, присвоен 13.11.2002г.; юридический адрес / местонахождение: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, 18, оф. 300; страховой полис №922/2091409996 от 22.12.2021г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия до 31.12.2022г. (страховая сумма 1 000 000 000 руб.)
<i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</i>	
<i>Иные организации и специалисты к работе по оценке не привлекались</i>	

Сведения о независимости оценщика (оценщиков) и юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

В рамках проведения оценки объекта оценки отсутствуют обстоятельства, содержащиеся в ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. и указывающие на нарушение независимости оценщика (оценщиков) и юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе:

- оценщик (оценщики) не является (не являются) учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика оценки, а также не состоит (состоят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- оценщик (оценщики) не является (не являются) лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит (состоят) с лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, в близком родстве или свойстве;
- оценщик (оценщики) не имеет (не имеют) вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора;
- оценщик (оценщики) не является (не являются) участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика оценки;
- юридическое лицо – заказчик оценки не является кредитором или страховщиком оценщика (оценщиков);
- вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика (оценщиков) и юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, способное негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует;

- размер оплаты оценщику (оценщикам) и размер денежного вознаграждения юридическому лицу, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависят от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика оценки.

Дополнительные сведения о юридическом лице

ООО «Сибирский оценщик» зарегистрировано 04.03.1997г. Основным видом деятельности организации, зарегистрированным в Уставе, является оказание услуг по оценке всех видов собственности. ООО «Сибирский оценщик», является членом НП «Партнерство РОО», Новосибирской Торгово-промышленной палаты. ООО «Сибирский оценщик» имеет статус партнера ПАО Сбербанк и ПАО Банк «ФК Открытие», является победителем квалификационных отборов 2004г., 2006г., 2008г., 2011г., 2013г. по оценке имущества ОАО «Российские железные дороги» и конкурса по аккредитации оценщиков при ОАО «Холдинг МРСК».

По итогам конкурса «Профессиональное признание – 2007» ООО «Сибирский оценщик» признано Лучшей оценочной компанией Зоны Сибири и Дальнего Востока.

По результатам ежегодного интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций, проводимых экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС», компании «Сибирский оценщик» присвоен максимальный рейтинг A+++1+++1+++ и выдан Золотой сертификат Лидера рынка бизнес-услуг.

С 2009 года система менеджмента качества компании в области услуг по оценке сертифицирована по ГОСТ ISO 9001-2011 (ИСО 9001:2008).

Компания является лауреатом Национальной премии в области оценки, консалтинга и аудита 2010 года.

В 2013 году Конкурсная комиссия по присуждению Премии Правительства Новосибирской области за качество наградила ООО «Сибирский оценщик» Дипломом «За достижение значительных результатов в области качества».

Компания является лауреатом Конкурса продукции, услуг и технологий «Новосибирская марка» 2013 и 2016 годов в номинации «За успешное развитие консалтинга в сфере оценочной деятельности».

По результатам ежегодного рейтинга ведущих оценочных компаний, проводимого рейтинговым агентством RAEX («Эксперт Ра»), по итогам деятельности за 2014 и 2015 года ООО «Сибирский оценщик» входит в список крупнейших компаний, работающих на российском рынке оценки.

По результатам общероссийского конкурса РОО в 2017 году ООО «Сибирский оценщик» присудили Диплом победителя в номинации «Лидер по уровню деловой репутации в Сибирском федеральном округе».

По результатам общероссийского конкурса РОО в 2018 году ООО «Сибирский оценщик» присудили Диплом победителя в номинации «Вклад в развитие отрасли».

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1.6.1. Допущения в соответствии с заданием на оценку

- Расчеты проводятся с учетом допущения, что на дату оценки объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано, принадлежит владельцу на праве собственности.
- Справедливая стоимость объекта оценки определяется без учета НДС.
- Осмотр объекта оценки специалистами ООО «Сибирский оценщик» не проводится в связи с сжатыми сроками проведения оценки и труднодоступностью объекта недвижимости. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком.

1.6.2. Допущения, дополнительные к указанным в Задании на оценку и связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику,

вследствие легального использования результатов настоящего Отчёта, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных заказчиком документов не проводилась.
- Вся информация, полученная от заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщику наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.
- Приложенные к отчету копии оригиналов документов и копии документов, заверенные подлинной подписью и оттиском печати организации-заказчика/собственника, хранятся в архиве ООО «Сибирский оценщик». В случае, если копии документов заверены подлинной подписью и оттиском печати организации-заказчика/собственника на первой или последней страницах сшитого (скрепленного должным образом) документа, оценщик исходит из предположения, что копии документов заверены полностью, то есть все страницы копии документов соответствуют оригиналу.
- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (п. 7 ФСО №7).
 - Согласно Свидетельству о государственной регистрации права и Выписке из ЕГРН от 22.03.2022г. на оцениваемые помещения наложено ограничение (обременение) права: доверительное управление. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Также на указанные помещения зарегистрировано ограничение в виде права аренды с 01.10.2012г. по 01.01.2028г., поскольку оценщику не предоставлен действующий договор аренды, указанный договор аренды в настоящем отчете не рассматривается в качестве ограничения. При расчетах оценщик исходил из предпосылки, что на дату оценки объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
- На земельный участок условно рассматривается право долгосрочной аренды, так как по сведениям заказчика будет оформляться право долгосрочной аренды на земельный участок.
- Стоимость активов (справедливая стоимость объекта оценки), в том числе определенная на основании настоящего отчета, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в

редакции, действующей на дату составления отчета), определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

- Итоговая справедливая стоимость объекта оценки приведена без выделения НДС, так как согласно подпункту статьи 143 главы 21 части II Налогового кодекса РФ «Налог на добавленную стоимость», владельцы инвестиционных паев не признаются налогоплательщиками НДС.
- Итоговая величина справедливой стоимости приведена округленно, без учета НДС. Округление промежуточных результатов проведено до целых рублей, результаты расчетов по каждому из подходов и итоговая величина справедливой стоимости округлены до тысяч рублей.
- Округление коэффициентов, используемых в расчете, проведено до двух знаков после запятой.

1.6.3. Ограничительные условия

- Невозможность разглашения результатов настоящего отчета определяется в Стандартах и правилах оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденных протоколом №29 от 29.12.2020г, к которой принадлежит оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.
- В силу вероятностной природы рынка, неоднозначности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка в условиях кризиса и неоднозначности прогнозов экспертов, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина справедливой стоимости является ошибочной.

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При оценке объекта оценки использованы данные, полученные из различных источников, в том числе:

- данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник получения – копии документов, представленных заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету);
- данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации (<http://gks.ru>);
- данные о показателях социально-экономического положения Московской области. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://msko.gks.ru/>);
- данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов. Источники получения – специализированный сайт по продаже и аренде недвижимости (www.avito.ru);
- данные о диапазоне рыночных цен на универсальные объекты в октябре 2021г. Источник: данные агентств недвижимости и частных лиц, расчеты оценщика.

1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы, приведенные в п. 8.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки объекта оценки использованы следующие стандарты оценки:

- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 (в редакции, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016г. №785);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденные протоколом №29 от 29.12.2020г.

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7 использованы, поскольку они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.

Так как оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков», отчет выполнен с использованием Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденных протоколом №29 от 29.12.2020г в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов РОО.

Поскольку целью оценки в настоящем отчете является установление справедливой стоимости, результаты, содержащиеся в настоящем отчете, получены в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.10. Обоснование применения рыночной базы стоимости

В соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденными протоколом №29 от 29.12.2020г., рассматриваются общие критерии, связанные с определением базы оценки стоимости. База оценки описывает характер сделки, мотивационные предпосылки и поведение сторон сделки, и дает адекватное определение принятой оценочной гипотезы. Разные сопровождающие допущения могут привести к разным стоимостям для одного и того же актива, поэтому является принципиальным, чтобы они были ясно поняты и выражены. То есть, базой оценки может быть рыночная или нерыночная стоимость.

В качестве базы оценки выступает рыночная стоимость. Примерами баз оценки, отличных от рыночной стоимости, являются: кадастровая стоимость, инвестиционная стоимость.

Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени, в условиях конкуренции.

Согласно закону «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Поскольку настоящий отчет выполняется в соответствии с совокупностью международных и российских стандартов оценки, понятию *справедливой стоимости* в международных стандартах оценки соответствует понятию *рыночной стоимости*, приведенной в российских стандартах.

Так как справедливая стоимость является производной от рыночной стоимости, за базу оценки принимается рыночная стоимость.

1.11. Применяемые в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

В соответствии с ФСО №1 разд. II и ФСО №2 (пп. 3 – 8), а также МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в настоящем отчете применяются нижеследующие общие понятия и определения.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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 №2)».

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.

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.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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 открытом рынке 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

Инвестиционная стоимость – 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 на открытом рынке не обязательно. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Кроме того, в отчете использованы понятия, термины и определения из следующих источников:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2 утвержденные Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 (в редакции, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016г. №785);
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014г. №611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Справочная и учебная литература, указанная в п. 7.

Справедливая стоимость (Fair Value) – сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку независимыми друг от друга сторонами.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Оценка – деятельность оценщика, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

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

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

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-то собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Помещение – единица комплекса недвижимого имущества (часть здания), выделенная в натуре, предназначенная для целей самостоятельного использования.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Задача оценки говорит о том, для чего будет использован отчет и результат оценки.

Оценщик – специалист, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Заказчик оценки – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми

актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Ограничивающие (ограничительные) условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Массовая оценка недвижимости – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Право собственности – право собственника владеть (иметь при себе, воздействовать на объект), пользоваться (извлекать пользу) и распоряжаться (сменить юридическую судьбу) своим имуществом.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Это 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.

Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество – имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

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.

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.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т.п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества.

Функциональное устаревание – несоответствие характеристик объекта современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Внешнее устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешних факторов (политических, экономических, экологических и т.д.).

Согласование результатов оценки – получение итоговой величины стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

Затраты на создание объектов капитального строительства (воспроизводство или замещение) определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ,

непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в конкретный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и времени и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Единица сравнения – наиболее эффективный и понятный способ передачи информации о стоимости, общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Элементы сравнения (ценообразующие параметры) – характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен и оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Дисконтирование – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Коэффициент (ставка) капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки. Это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму.

Степень ликвидности – относительная характеристика, определяемая быстротой возможного обращения актива в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Балансовая стоимость – стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость объекта – стоимость воспроизводства новой копии имущества в ценах на дату оценки.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Юридическое событие – это такое жизненное обстоятельство, наступление которого не зависит от воли людей.

Юридическое действие – это жизненное обстоятельство, происходящее по воле людей.

1.12. Методика оценки справедливой стоимости недвижимого имущества

Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы оценки)

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №1, п. 23, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Методика определения рыночной стоимости объекта оценки

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества за основу принимается рыночная стоимость, при расчете которой в общем случае могут быть применены: затратный, сравнительный и доходный подходы, или обоснован отказ от использования того или иного подхода.

Ниже приведено краткое изложение методики оценки в соответствии с нормативными документами и используемой литературой согласно списку, приведенному в п. 7 настоящего отчета.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Процедура оценки включает в себя расчет стоимости нового строительства и расчет суммарного износа.

Согласно п. 24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* (метод экспертных оценок, относительный сравнительный анализ и др.) оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок (*количественный метод*) каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа (*количественный метод*) оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования,

соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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 учитывает следующие положения согласно п. 23 ФСО №7:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах

Проанализировав имеющиеся сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, оценщик пришел к выводам, приведенным в таблице ниже.

Табл. 2.1.1. Сведения о правах и обременениях

Характеристика	Значение
<i>Улучшения (помещения)</i>	
Сведения об имущественных правах (зарегистрированные права)	право общей долевой собственности
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Созидатель», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Подтверждающий документ	- Свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2009г. серии 50-НГН №786167; - Выписка из ЕГРН (Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 22.03.2022г. №99/2022/456560113
Оцениваемые права	право собственности
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки*	доверительное управление
<i>Земельный участок</i>	
Сведения об имущественных правах (зарегистрированные права)	не оформлены
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Созидатель», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Подтверждающий документ	не предоставлен
Оцениваемые права*	право аренды (условно)
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	документов, подтверждающих наличие обременений по объекту оценки, Заказчиком не предоставлено, оценка проводится без учета обременений

Источник: данные Заказчика.

* – см. п. 1.6.2.

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки включают в себя табличное описание местоположения объекта оценки, улучшений и земельного участка. Фотографии объекта и его окружения приведены в Приложении к настоящему отчету.

Описание местоположения объекта оценки

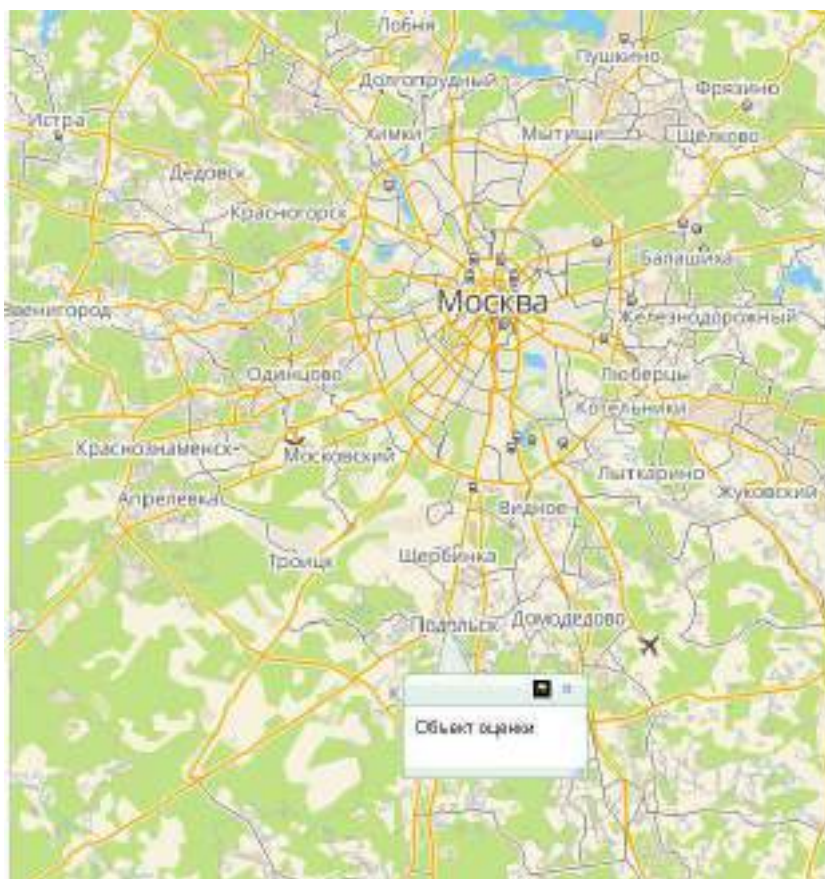


Схема расположения объекта оценки в рамках Московской области

Источник: <http://2gis.ru/moscow>



Схема расположения объекта в рамках г. Подольска

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

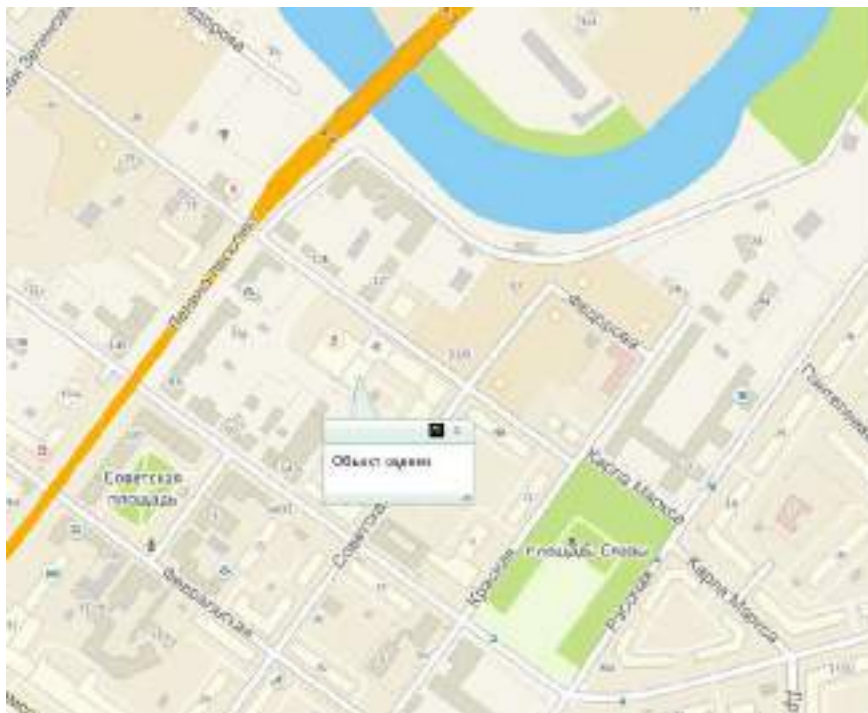


Схема расположения объекта в рамках квартала

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

Табл. 2.1.2. Анализ местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Местоположение по отношению к центру населенного пункта	центр административного района города
Ближайшее окружение	жилые дома, административные и торговые здания, индивидуальные жилые дома
Плотность (полнота) застройки	застройка средней плотности, наличие отдельных свободных площадок
Развитость инфраструктуры	высокая
Этажность застройки	двух-, пяти-, девяти-, восемнадцатизэтажные здания
Благоустройство территории	территория, прилегающая к зданию, полностью благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, связь
Особенности окружающей среды	расположение в центральной части города
Транспортная доступность	хорошая (ближайшая остановка общественного транспорта в 5-10-ти минутах ходьбы)
Ближайшая остановка городского общественного транспорта	Комсомольская (Подольск) – в 570 м (проходит 51 маршрут общественного транспорта); Дом-музей Ленина (Подольск) – в 600 м (проходит 25 маршрутов общественного транспорта)
Ближайшая крупная автомагистраль	пр-т Ленина – в 190 м; ул. Комсомольская – в 550 м
Вид подъездных путей	асфальтовые автодороги (ул. Советская, ул. Карла Маркса), состояние покрытия хорошее
Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	достаточное количество мест на неорганизованной парковке около здания
Интенсивность движения транспорта	высокая по пр-ту Ленина и ул. Комсомольской; средняя по близлежащим улицам
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	высокая
Деловая активность населенного пункта в масштабе Московской области	средняя

Ближайшие крупные населенные пункты	областной центр г. Москва (численность населения 12 692,5 тыс. чел. на 01.01.2020г.)
Расстояние до областного центра, км	45
Расстояние до МКАД, км	16
Экологическая обстановка	стабильная
Озеленение	есть
Уличное освещение	есть
Уровень активности соответствующего сектора недвижимости в рамках населенного пункта	развивающийся рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости со средним уровнем активности
Положительные факторы местоположения	наличие инженерной инфраструктуры, расположение в центральной части города
Отрицательные факторы местоположения	не выявлены

Источник: визуальный осмотр оценщиком и данные заказчика.

Описание улучшений

Оцениваемый объект представляет собой встроенные нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м, расположенные в цоколе жилого комплекса «Атлант». Здание II группы капитальности, с железобетонным каркасом, монолитными железобетонными и кирпичными стенами и железобетонными перекрытиями.

На дату оценки помещения используются в качестве спортивно-оздоровительного комплекса (фитнес – клуб «Дон - спорт», бассейн, зона СПА, универсальный зал, кафе - кулинария).

Количественные и качественные характеристики объекта приняты на основании документов, перечисленных в п. 8, и данных визуального осмотра.

Табл. 2.1.3. Физические характеристики улучшений

Наименование		Характеристика
Год постройки		2008
Тип здания		капитальное, жилое
Предполагаемое использование объекта оценки		универсальное (торгово-офисное)
Кадастровый номер (согласно рис. 2.1.4)		50:55:0030324:3271
Обособленность объекта оценки		встроенные помещения
Наличие отдельного входа		нет
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану		соответствует
Занимаемый этаж		цоколь
Внутренняя высота помещений, м		2,3; 2,7; 3,2; 5,3; 6,5
Общая площадь объекта оценки, кв. м		3 439,1
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>		
Наименование	Характеристика	Состояние
Фундамент	свайные	по косвенным признакам состояние хорошее, видимых деформаций и повреждений несущих конструкций нет
Каркас	железобетонные колонны и балки	по косвенным признакам состояние хорошее, деформаций и повреждений несущих конструкций нет
Стены	полистиролбетонные блоки с наружным слоем из лицевого кирпича	состояние хорошее, видимых повреждений и деформаций нет
Перегородки	ячеистобетонные блоки	состояние хорошее, видимых повреждений и деформаций нет
Перекрытия	железобетонные	по косвенным признакам состояние хорошее, видимых повреждений и деформаций нет

Кровля	рулонная двухслойная из филозола	состояние выполненной отделки хорошее, следов протечек в помещениях верхнего этажа нет
Наружная отделка	облицовочный кирпич, окраска фасадной краской	состояние хорошее, повреждения видимых повреждений и деформаций нет
Инженерные системы	центральные системы водоотведения, электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, противопожарный водопровод, приточно-вытяжная вентиляция, холодоснабжение, связь, электрогазофикация; пожарная и охранная сигнализация	состояние хорошее, все системы исправны, в рабочем состоянии, повреждений нет
Дополнительные инженерные системы	пожарная и охранная сигнализация, системы кондиционирования, внешнего и внутреннего видеонаблюдения	состояние хорошее, системы исправны, в рабочем состоянии
Прочее	лестницы – железобетонные, металлические с покрытием ступеней керамической плиткой, деревянные по металлическим косоурам; крыльца – бетонные; отмостка – бетонная	лестницы – состояние хорошее, повреждений нет; крыльца – состояние хорошее, повреждений нет; отмостка – состояние хорошее, повреждений нет
<i>Описание отделки объекта оценки</i>		
Наименование	Характеристика	Состояние
Полы	линолеум, керамическая плитка, кафельная плитка, мозаичные, ламинат, спецпокрытие	состояние хорошее, повреждений нет
Заполнение проемов	окна – алюминиевый профиль с двойным остеклением; двери – металлические, деревянные, пластиковые	окна – состояние хорошее, повреждения остекления и переплетов отсутствуют; двери – состояние хорошее, перекос полотен отсутствует
Внутренняя отделка	потолки – окраска вододисперсионными составами, подвесной типа «Армстронг» со встроенными светильниками; стены – окраска вододисперсионными составами, кафельная плитка, мозаика	потолки – состояние хорошее, повреждений нет; стены – состояние хорошее, повреждений нет
Хронологический возраст, лет		14
Общее состояние основных конструктивных элементов здания, в котором расположен объект оценки		хорошее
Состояние отделки оцениваемого объекта		хорошее
Дополнительные сведения об объекте		отсутствуют

Источник: визуальный осмотр оценщиком и данные заказчика.

rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения об объекте


Помещение
 Дата обновления информации: 15.06.2020

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:55:0030324:3271
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2016

Характеристики объекта

Адрес (назначение)	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Площадь, кв.м	3439.1
Назначение	Нежилое
Этаж	Цоколи

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	232414962.65
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	16.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-55/010/2009-109
Кадастровый номер	50:55:0030324:1485
Инвентарный номер	206.063-4005

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50-50-55/010/2009-109 от 06.04.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50-50-55/062/2013-277 № 50-50/027-50/027/006/2016-5160/1 отсутствует № 50-50-27/027/2014-370 № 50:55:0030324:3271-50/098/2019-1 отсутствует № 50-50/055-50/027/009/2015-3814/1 отсутствует № 50:55:0030324:3271-50/141/2020-2 отсутствует № 50:55:0030324:3271-50/143/2020-3 отсутствует № 50-50-55/062/2012-231 Аренда (в том числе, субаренда) № 50-50-55/062/2012-231 от 01.10.2012 № 50:55:0030324:3271-50/143/2021-4 отсутствует Доверительное управление № 50-50-55/010/2009-109* от 07.09.2006

Сведения об объекте оценки

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Описание земельного участка

Земельный участок, относящийся к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения, не выделен на местности ограждением. Покрытие участка – асфальтовое.

Общая площадь единого земельного участка, относящегося к зданию многоэтажного жилого комплекса, составляет 14 275 кв. м.

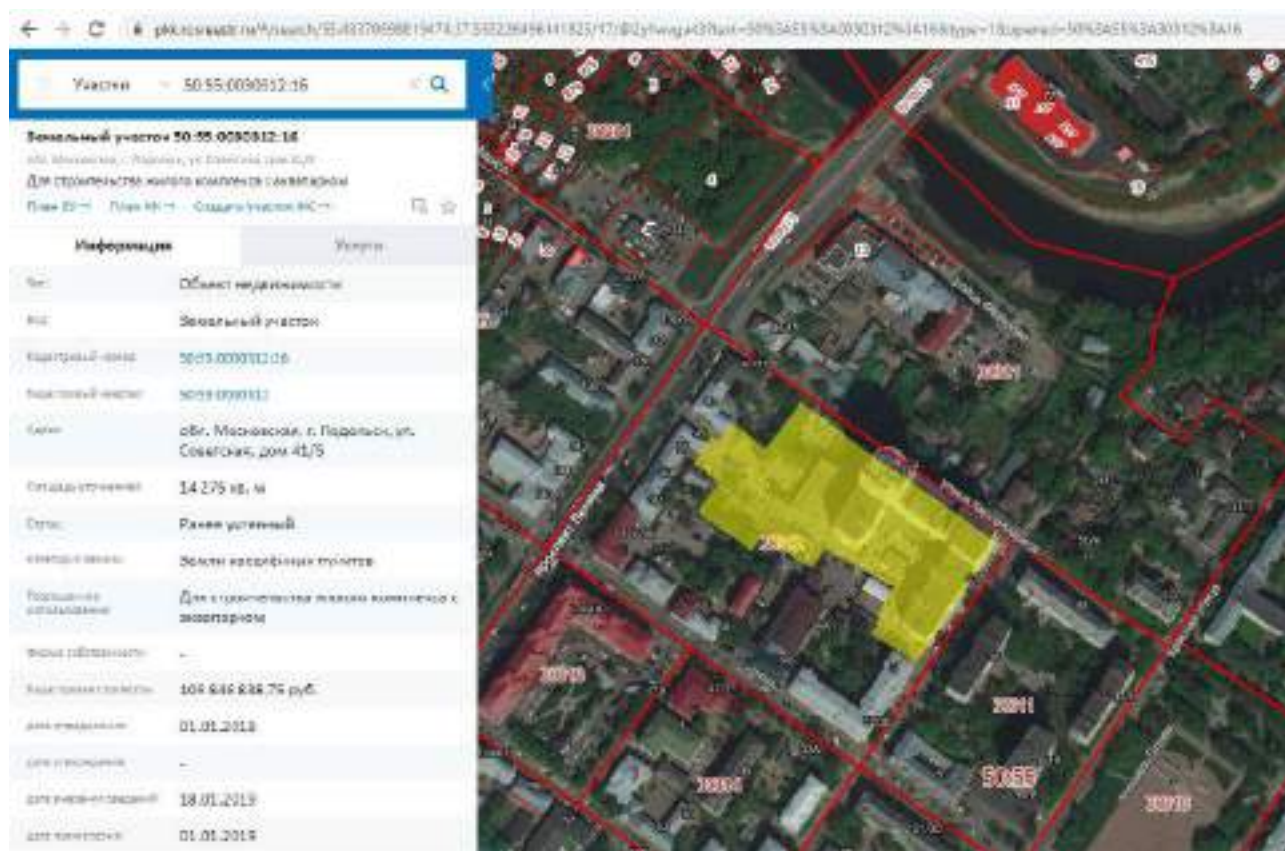


Схема земельного участка
Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Сведения об объекте


Земельный участок
 Дата обновления информации: 23.10.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:55:0030312:16
Дата присвоения кадастрового номера	20.07.2004

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Подольск, ул. Советская, дом 41/5
Площадь, кв. м	14275
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	109846838.75
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	18.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:55:03:02877
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 19.09.2016
---	--

Справочная информация

Источник: <https://rosreestr.ru/>

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на дату оценки отсутствуют. По сведениям заказчика, право аренды на земельный участок находится на стадии оформления.

При расчете справедливой стоимости встроенных помещений в жилом здании не подразумевается самостоятельный расчет стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки. Таким образом, земельный участок в дальнейших расчетах не участвует, и, согласно пп. II – IV Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», описание земельного участка в настоящем разделе не приводится.

2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Анализ показал, что элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемые помещения используются по назначению, в качестве спортивно-оздоровительного комплекса (фитнес, бассейн, зона СПА, универсальный зал, буфет).

2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам

Сведения о реквизитах собственников и балансовой стоимости объекта оценки приведены в таблице ниже.

Табл. 2.5.1. Сведения о реквизитах собственников и балансовой стоимости объекта оценки

Характеристика	Значение
Реквизиты собственника	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Созидатель», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Инвентарный номер по бухучету	не предусмотрен, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев
Балансовая первоначальная (остаточная) стоимость, руб.	не предусмотрена, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая сведения о социально-экономической ситуации и состоянии локального рынка, и приводится диапазон значений основных ценообразующих факторов на дату оценки. Согласно п. 10 ФСО № 7 оценщиком исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое либо наиболее эффективное использование рассматриваемого объекта, принятое для расчета стоимости. Объем исследований определен согласно главе V ФСО № 7.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Краткий обзор социально-экономической ситуации Российской Федерации

Настоящий раздел составлен по информации, подготовленной Федеральной службой государственной статистики (www.gks.ru) и журналом «Эксперт» (www.expert.ru).

Начиная с 2014 года экономическое давление на экономику Российской Федерации оказывают США, ЕС и некоторые другие западные страны, такие как Канада и Швейцария. Введенные экономические санкции в отношении Российской Федерации уже привели к тому, что рейтинговые агентства пересмотрели суверенные рейтинги России. Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's понизило их ниже инвестиционного уровня в январе 2015 года. Кроме того, на этот же год пришлось самое большое снижение ВВП страны, которое составило – 2,3% (по данным Росстата по состоянию на апрель 2019г.). В феврале 2019г. по сравнению с 2018 годом долгосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте сохранен на уровне «BBB-», краткосрочный на уровне «A-3». По обязательствам в рублях долгосрочный рейтинг сохранен на уровне «BBB», краткосрочный – на уровне «A-2». По мнению аналитиков Standard & Poor's происходит стабилизации долгосрочных кредитных рейтингов России, что подтверждается незначительным ростом ВВП страны в течении последних лет, так в 2017г. рост составил 1,6%, в 2018г. 2,3%, за 2019г. – 1,3% (согласно данным Росстата).

По данным Росстата, инфляция за 2015 год составила 12,9%, по итогам 2016 года инфляция существенно сократилась и составила 5,4%. По итогам 2017г. инфляция составила 2,5%, достигнув исторического минимума. В 2018г. инфляционные процессы ускорились, и по итогам года инфляция составила 4,3%. По итогам 2019г. инфляция снова замедлилась до 3,0%. В 2020 году в связи с пандемией уровень инфляции несколько увеличился и составил 4,9%.

По информации рейтингового агентства «Эксперт», для регионов наступил переломный этап инвестиционного развития. В ближайшие годы в условиях резкого сокращения инвестиционной активности регионы с благоприятным инвестиционным климатом получают мощное конкурентное преимущество перед своими соседями, менее озабоченными проблемами его создания.

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации приведены в таблице ниже.

Табл. 3.1.1.1. Основные социально-экономические показатели Российской Федерации за январь 2021 года

Наименование	2021 г.	В % к2020г.	Справочно 2020 г. в % к2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	98,0
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			
Наименование	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020г.	Справочно январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
3) Информация за январь-декабрь 2021 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 9 марта 2022 года.			
Наименование	Январь 2022 г.	В % к	Справочно январь 2021 г. в % к

		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.			
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6			
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2			
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4			
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7				
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6			
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4			
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9			
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 ⁴⁾	90,0 ⁴⁾			
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7			
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4			
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4			
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2			
4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.								
Наименование	2021г.	В % к2020г.	Декабр ь 2021г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020г.	ноябрю 2021г.	2020 г. в % к 2019г.	декабрь 2020 г. в % к ноябрю 2020г.	ноябрю 2020г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе:								
экспорт товаров	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	56545 ⁵⁾	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5
5) Данные предварительные.								

5) Данные предварительные.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>

По итогам анализируемого периода социально-экономическое положение Российской Федерации по основным показателям изменилось разнонаправленно по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Произошло незначительное повышение многих основных показателей, увеличение номинальной и реальной начисленной заработной платы, а также повышение индексов цен.

При анализе социально-экономической ситуации в РФ нельзя не отметить влияние санкций, введенных в 2014 году со стороны США, стран ЕС и других стран в отношении РФ в связи с событиями в Крыму и на юго-востоке Украины. В дальнейшем к причинам санкционной политики со стороны США причислилось подозрение во вмешательстве России в выборы президента США. Указанные санкции предполагают ограничительные политические и экономические меры, введенные в отношении России и ряда российских и украинских лиц и организаций, которые, по мнению международных организаций и отдельных государств, причастны к дестабилизации ситуации на Украине.

Экономические санкции, направленные против России, имеют различные корни, структуру, механизмы и цели. Отличительной особенностью данных санкций является их точечная направленность, т. е. ограничения накладываются не на государство в целом, как на единый геоэкономический субъект, а на отдельных резидентов страны: торговые структуры и физические лица. Также, отдельно следует отметить, что санкции исходят не только от отдельных суверенных государств, но и от экстерриториальных организаций.

Контрсанкции против Евросоюза и США подразумевают, что Правительство по решению Президента сможет запрещать ввоз на территорию РФ любых товаров и сырья. Эта норма не затронет продукцию, аналогов которой в России нет. Закон разрешает прекращать международное сотрудничество в отдельных отраслях, вводить контрсанкции против стран, организаций, должностных лиц и граждан, которые поддерживают антироссийские ограничения.

Анализ санкций показывает, что они направлены на ограничение присутствия российских компаний в различных сегментах мирового и, прежде всего, европейского рынка, на долю которого приходится половина внешнеторгового оборота Российской Федерации.

При сохранении или расширении текущих санкций, можно ожидать уменьшения доли российских компаний на нефтяном (и, в перспективе, на газовом) рынке Европы и замещение их

американскими и британскими компаниями, которые ранее работали на рынок США.

Мировая экономика может пострадать от экономической конфронтации между Россией и США, Россией и странами ЕС. При этом полная экономическая изоляция России выглядит сомнительной, ввиду глубокой интеграции мировых капиталов. Данное обстоятельство также подтверждается сообщениями о лоббировании бизнес-сообществами США и Евросоюза отмены санкций как причиняющих экономический ущерб национальным экономикам государств, вводящих санкции.

Показатели социально-экономической ситуации Российской Федерации показывают положительную динамику в реальной среднемесячной начисленной заработной плате. Однако, реальная ситуация с марта 2020 года отрицательно влияет на развитии рынка недвижимости в стране: повышение курса доллара, пандемия коронавируса свидетельствуют о снижении покупательской способности, что, в свою очередь, ведет к увеличению краткосрочного спроса на ликвидные активы. Однако в среднесрочной перспективе можно ожидать обратной динамики спроса вследствие потерь национальной экономики от антиэпидемиологических и санкционных мер.

Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области

Настоящий раздел составлен по информации, подготовленной Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://msko.gks.ru/>) и Правительства Московской области (<http://www.mosreg.ru/>).

Московская область – крупный промышленный, научный и культурный регион. Московская область занимает 3 место среди 85 субъектов Российской Федерации по поступлению налоговых платежей в бюджет страны и обеспечивает 4,5% дохода бюджета Российской Федерации. Ведущая роль в экономике Московской области принадлежит промышленности. В области широко представлены машиностроение и металлообработка, легкая, пищевая, химическая, нефтехимическая, деревообрабатывающая промышленность, электроэнергетика и промышленность строительных материалов. В производстве промышленной продукции лидируют такие города, как Электросталь, Подольск, Воскресенск, Мытищи, Клин; в выпуске товаров народного потребления Клин, Серпухов, Бронницы, Сходня, Электрогорск.

Московская область – это перекресток воздушных, наземных и водных путей Российской Федерации. Здесь расположено 4 крупных гражданских аэропорта, связанные сообщением практически со всеми странами мира. Развитая сеть автомобильных и железных дорог (15 трасс федерального значения, 7 железнодорожных вокзалов) обеспечивает сообщение с самыми отдаленными районами области, регионами России и другими странами. Канал Москва–Волга обеспечивает выход к пяти морям: Балтийскому, Белому, Каспийскому, Азовскому и Черному. Московская область ведет международную торговлю с 75 странами. Около 50% товарооборота приходится на страны ЕС и США. Московская область богата памятниками архитектуры, истории и культуры. Здесь расположены 49 музеев краеведческие, мемориальные, художественные, историко-архитектурные.

Основные показатели социально-экономического положения Московской области за анализируемый период приведены в таблице ниже.

Табл. 3.1.2. Основные экономические и социальные показатели Московской области за февраль 2022 года

Наименование	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
февраль 2022 года в % к январю 2022 года	114,0	х
январь-февраль 2022 года в % к январю-февралю 2021 года	111,7	х
Оборот организаций, миллионов рублей ²	2 920 827,5	126,0 ³

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

² Оперативные данные.

³ Темп роста в фактических ценах.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	1 820,6	141,1 ³
обрабатывающие производства	563 713,2	126,8 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	71 505,9	101,2 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 399,2	118,4 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	53,7	105,2
молоко, тыс. тонн	119,6	103,0
яйца, миллионов штук	23,5	103,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
февраль 2022 года в % к январю 2022 года	101,31	х
февраль 2022 года в % к февралю 2021 года	111,38	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за январь 2022 года, рублей ²	64 417,5	111,4
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	78,0	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2022 года, рублей ²	71 534,9	111,7
январь 2022 года в % к декабрю 2021 года	78,2	х
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в феврале 2022 года, рублей	5 802,80	102,1 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец февраля 2022 года, человек	19 209	93,4 ¹
Уровень зарегистрированной безработицы на конец февраля 2022 года, в процентах	0,5	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров ⁵	1 651,8	141,6
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за февраль 2022 года, миллионов пассажиро-километров ²	605,9	107,6
за январь-февраль 2022 года	1 194,5	118,2
февраль 2022 года в % к январю 2022 года	102,9	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 марта 2022 года, тысяч рублей	417	100,0 ¹
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-февраль 2022 года	530 350,0	106,4 ⁶
за февраль 2022 года	272 195,5	104,1 ^{1,3}
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей ²		
за январь-февраль 2022 года	1 455 781,6	111,7 ³
за февраль 2022 года	788 998,4	115,7 ^{1,3}
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 марта 2022 года, миллионов рублей	302 396,0	101,3 ^{1,3}
уровень запасов, дней торговли	52	92,9 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей	20 960,8	111,3 ³
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ²		
за январь-февраль 2022 года	112 957,6	109,0 ³

⁴ К предыдущему месяцу.⁵ Оперативные данные.⁶ В сопоставимых ценах.

за февраль 2022 года	55 778,2	97,2 ^{1,3}
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	80 254,5	164,8 ³
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁷	3 515,5	226,6
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	131 284,0	192,8
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец января 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	3 831 693,1	98,9 ⁸
кредиторская	5 159 786,6	102,5 ²
в том числе просроченная	43 677,1	65,3 ²
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	211 873,2	108,8 ²
в том числе просроченная	967,4	80,4 ²

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/64513>

По итогам анализируемого периода социально-экономическое положение Московской области по основным показателям изменилось разнонаправленно по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При небольшом повышении одних показателей произошло снижение других.

Повышение основных показателей социально-экономического положения пока не сказывается на развитии рынка недвижимости в регионе. Повышение реальных располагаемых денежных доходов населения свидетельствует о покупательской способности, что, в свою очередь, должно вести к увеличению спроса на недвижимость и повышению стоимости недвижимости. Однако текущие тенденции на рынке недвижимости свидетельствуют о продолжающемся финансово-экономическом кризисе. На рынке наблюдается снижение цен продажи из-за увеличения рисков инвестирования в коммерческую недвижимость, повышения сроков экспозиции и удорожания денег на покупку (процентов по кредитам) недвижимости под залог. Из-за кризиса также значительно пострадала строительная отрасль, и для ее восстановления необходимы время и предпосылки.

3.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7 оценщиком исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое либо наиболее эффективное использование объекта оценки, принятое для расчета стоимости. Объем исследований определен согласно главе V ФСО № 7.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией (Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, 2009г.).

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки, различны, как различны мотивация и условия платежеспособности. Единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости. Но всегда надо помнить, что рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями (Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости, 2009г.).

⁷ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁸ К предыдущему месяцу.

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, которые эксплуатируются в качестве спортивно-оздоровительного комплекса (фитнес, бассейн, зона СПА, универсальный зал, буфет).

Поэтому, в данном случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен как «универсальные помещения». Данный сегмент относится к развитому сектору рынка коммерческой недвижимости со средним уровнем активности, может быть позиционирован на рынке города Подольска.

Ниже приводится краткий обзор общей экономической ситуации в г. Подольске, общая характеристика рынка коммерческой недвижимости г. Подольска и ценовых зон города.

Оценщиком был определен сегмент рынка, к которому принадлежит исследуемый объект. Далее, в соответствии с п. 11 ФСО №7, произведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами аналогичной коммерческой недвижимости с указанием интервала значений цен.

3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

В настоящем разделе приводятся общие сведения о г. Подольске, описание существующей ситуации и тенденций на рынке недвижимости. Согласно п. 11 ФСО №7 объем исследований определен оценщиком, исходя из принципа достаточности.

3.2.1. Общие сведения о г. Подольске

Настоящий раздел составлен по информации электронной Энциклопедии городов «Мой город» (<http://www.mojgorod.ru>) и электронной Свободной энциклопедии «Википедия» (<https://ru.wikipedia.org/wiki/>).

Подольск – город (с 1781г.) в России, город областного значения и одновременно – административный центр Подольского района Московской области. к югу от столицы, в 45 км от центра Москвы и в 16 км от МКАД, на автомагистрали и железнодорожной линии Москва – Симферополь. Большая часть города расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали. Город Подольск разделен на десять микрорайонов. Один из крупнейших промышленных центров Московской области. Население Подольска – 308,130 тыс. человек (на 01.01.2020г.). В экономике города занято около 82 тыс. человек.

Подольск – динамично развивающийся город Подмосковья, входящий в пятерку наиболее крупных экономически развитых регионов Московской области.

Основными отраслями экономики являются: обрабатывающие производства (46%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (43%), наука (4%), строительство (3%), транспорт и связь (2%).

На территории города находятся научно-производственные предприятия ФГУП ОКБ «Гидропресс» (комплексная разработка реакторных установок различных типов, в том числе, ВВЭР для АЭС, производство отдельных видов оборудования для АЭС), ФГУП «НИИ НПО «Луч» (изделия из лейкосапфира, монокристаллический кремний, оснастка для электронной промышленности, рентгеновские трубки и др.), ДОО ЦКБН ОАО «Газпром» (научно-техническое проектирование оборудования и установок для газовой, нефтяной и др. смежных отраслей), имеющие всероссийское значение.

В Подольске появляются новые промышленные предприятия: ЗАО «Трансформер» – первое в России предприятие, полностью освоившее технологический цикл изготовления сухих трансформаторов с литой изоляцией, основными инвесторами которого стали группа компаний «Хайтек» (Москва), «Newton» (Италия), «Hyundai» (Республика Корея), «Siemens» (Германия); ООО «Гамма-Косметик» – выпуск косметической продукции; ООО «Фирма «Камтекс-Н» – производство классической и фасонной пряжи и другие.

3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска

Рынок недвижимости в Московской области необходимо рассматривать в разрезе определяющего влияния на регион столичного рынка. Именно из-за близости к центру область вынуждена выступать в качестве плацдарма для развития именно столицы, предоставляя место для

хранения товаров московских торговых фирм (в силу чего активно развивается рынок складской недвижимости) и пространство для экологически качественного проживания (поэтому активно развивается коттеджное строительство и гостиничный сектор).

Наблюдается достаточно высокий спрос на торговые помещения, который, по оценкам специалистов, вскоре превысит уровень предложения. Офисные помещения пользуются средним спросом, который с избытком удовлетворяется высоким уровнем предложения. Сектор складских помещений характеризуется относительно низким спросом и высоким уровнем предложения.

На рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска наблюдается достаточно высокий спрос на покупку торговых площадей и есть тенденция к его росту. Также риэлторы отмечают тенденцию роста предложений офисной недвижимости при сохраняющемся растущем спросе, и увеличивающийся спрос на производственно-складские помещения при недостаточном уровне предложения.

Общая характеристика ценовых зон Московской области

Стоимость недвижимости в населенных пунктах Московской области зависит, в основном, от следующих параметров: близость к областному центру, численность населения и транспортная г. Москве. В прочих городах Московской области цены на недвижимость на 20 – 70% ниже, чем в областном центре.

Кроме того, в каждом районе Московской области существуют свои локальные центры деловой активности, представленные городами и районными центрами, которые характеризуются более высокими ценами на недвижимость, чем прочие населенные пункты и более высоким уровнем доходов населения.

Общая характеристика ценовых зон г. Подольска

Сложившаяся структура застройки г. Подольска сформировалась под действием объективных причин.

В настоящее время в городе существует 10 микрорайонов, каждый из которых имеет свои локальные центры деловой активности, оказывающие влияние на уровень цен на недвижимость и определяющие ценовые зоны рынка недвижимости города.

Центр г. Подольска, приходящийся на пл. Ленина, – характеризуется наиболее высокими ценами, как на жилую, так и на коммерческую недвижимость.

Районы средней удаленности характеризуются средним уровнем цен на недвижимость, однако, имеют свои локальные центры, сосредоточенные вокруг значимых объектов районов, в которых цены имеют тенденцию к повышению. Локальные центры деловой активности микрорайонов г. Подольска были определены после консультаций с агентствами недвижимости (АН «Агрос», тел. (4967) 69-11-11, АН «Гранит Риэлт», тел. (4967) 69-91-38).

В ходе анализа рынка недвижимости г. Подольска, выяснилось, что рынок недвижимости в районе развит слабо и представлен, в основном, жилыми помещениями. Предложения по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости на дату оценки носят единичный, эпизодический характер.

Рынок универсальных (торгово – офисных) помещений Москвы и Подмосковья

Настоящий раздел составлен по информации консалтинговой компании **S.A. Ricci** (<https://ricci.ru/wp-content/uploads/2022/03/s.a.ricci-office-market-report-2021.pdf>).

Основные тенденции рынка универсальной (торгово–офисной) недвижимости Москвы и Подмосковья

Девелоперская активность начинает восстанавливаться и постепенно приходит в себя спустя год после начала пандемии. А вот спрос до конца не восстановился, и на рынке все еще остается проблема принятия стратегического решения относительно дальнейшей концепции будущего размещения.

По итогу 2021 г. мы видим, что пандемия не оказала серьезного влияния на результаты — поступательное развитие офисного сегмента как со стороны арендаторов, так и со стороны застройщиков:

- несмотря на то, что по итогу 2021 г. новый объем строительства был сформирован почти на 70% объектами под конечного пользователя, на рынке был зафиксирован максимальный ввод новых объектов за последние 5 лет;

- офисный сегмент изменил пассивную стратегию на активную, перейдя от этапа мониторинга рынка к фактической реализации сделок;
- по итогам 2021 года был зафиксирован ежеквартальный рост спроса;
- изменение формата продукта оказало влияние на структуру спроса: наиболее востребованными оказались площади до 1000 кв. м, что также привело к сокращению среднего размера сделки;
- было отмечено сокращение уровня вакансии во всех классах, а также наблюдался сдержанный рост средневзвешенной ставки аренды.

Показатель по итогам 2021 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	7,0	5,9	4,0
Объем нового предложения, тыс. кв. м	524	14	-
Объем сделок, тыс. кв. м	368	231	120
Доля вакантных площадей, %	11,4%	9,0%	7,3%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 400	16 700	12 600

Источник: S.A. Ricci

*для помещений в состоянии под чистовую отделку
без учета НДС и эксплуатационных расходов

Основные показатели за I полугодие 2021г.

Источник: <https://ricci.ru/>

Объем инвестиций в сегмент торгово-офисной недвижимости по итогам 2021 г. составил \$357 млн. против 1 млрд. в 2020 году. Сокращение объема инвестиций наблюдалось во всех сегментах, кроме покупки земельных участков под девелопмент, где объем сделок вырос почти на 70%.

Представители финансово-инвестиционных компаний приобрели офисных помещений на сумму \$128 млн (36% от общего объема вложений). Доля инвестиций девелоперских компаний составила 7% от общего объема вложений.

Ставка капитализации по итогам 2021 г. составила:

- для объектов класса А: 8,5–9,0%;
- для объектов класса В+: 9,5–10,5%;
- для объектов класса В: 11,0–12,0%.

Предложение на рынке торгово-офисных помещений Московской области

Объем нового предложения по итогу 2021 г. стал рекордным за последние 6 лет. Показатель ввода составил 538 тыс. кв. м. Отметим, что почти 70% нового предложения было сформировано несколькими крупными объектами формата built-to-suit, которые будут использованы под размещение государственных организаций.

По результатам 2021 г. совокупный объем предложения составил 16,9 млн кв. м.

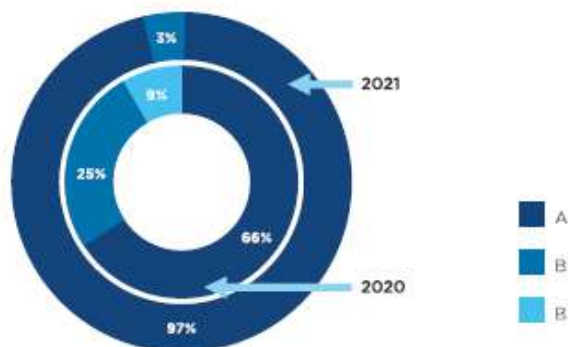
ПРИРОСТ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ



Источник: S.A. Ricci

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ

Внешний круг: Новое предложение, 2021 г.
Внутренний круг: Новое предложение, 2020 г.



Источник: S.A. Ricci

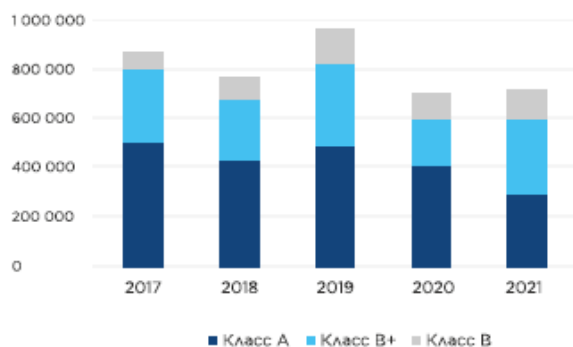
Динамика прироста и структура объема предложения в г. Москва и Подмоскowie
Источник: <https://ricci.ru/>

Спрос на торгово-офисную недвижимость в г. Москва и Подмоскowie

По итогу 2021 г. совокупный объем спроса (новые сделки по аренде/продаже и сделки по пересогласованию договоров аренды) сопоставим с аналогичным периодом 2020 г. (1,050 млн. кв. м) и составил 1,069 млн. кв. м.

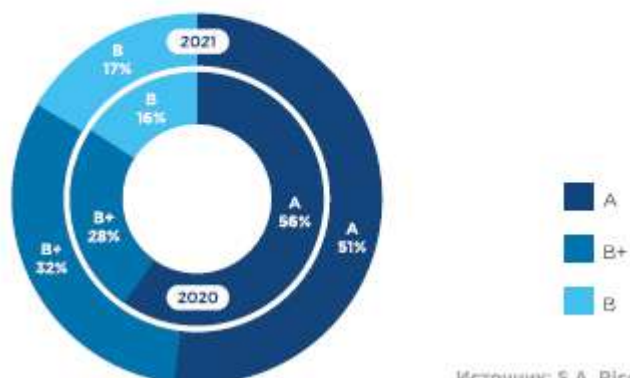
Объем новых сделок вырос на 0,5% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.: с 716 до 719 тыс. кв. м.

ДИНАМИКА СПРОСА



Источник: S.A. Ricci

СТРУКТУРА СПРОСА ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ



Источник: S.A. Ricci

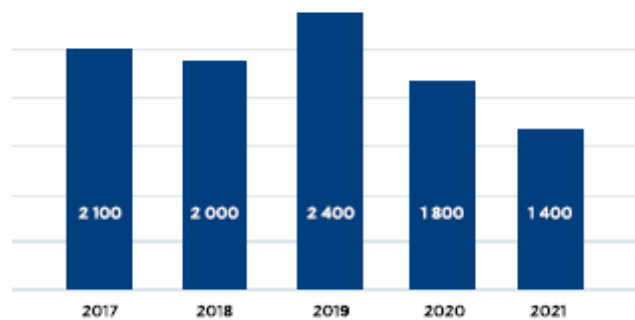
Динамика и структура спроса на торгово-офисные площади в г. Москва и Подмоскowie
Источник: <https://ricci.ru/>

По итогу 2021 г. в качественных объектах класса А было куплено и арендовано 368 тыс. кв. м (51% от объема новых сделок). Доля реализованных сделок в объектах класса В+ незначительно увеличилась по сравнению с 2020 г.: с 16% до 17%, и составил 231 тыс. кв. м.

Рассматривая спрос в разрезе аренды/продажи офисных помещений, по итогам 2021 г. показатель аренды составил 648 тыс. кв. м.

Тенденция по приобретению в собственность площадей до 1000 кв. м продолжается. По итогу 2021 года объем сделок данного типа составил почти 80% от всего объема проданных площадей. Доля сделок арендованных и купленных площадей до 3000 кв. м по итогу 2021 года зафиксирована на уровне 89% от всех совершенных сделок. Количество сделок площадью от 3000 до 10000 кв. м составил 10% от всех совершенных сделок. Спрос на площади более 10 000 кв. м был крайне низким и составил всего 1%. Средний размер сделки по итогу 2021 года сократился на 22% по сравнению с показателями 2020 года (1,8 тыс. кв. м) и составил 1,4 тыс. кв. м.

СРЕДНЕЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ ЗА 5 ЛЕТ, КВ. М



*2020 г. не учитывает крупные сделки

Источник: S.A. Ricci

Средний размер сделки по офисно-торговой недвижимости в г. Москва и Подмосковье

Источник: <https://ricci.ru/>

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Изменение структуры спроса по типу сделок в г. Москва и Подмосковье

Источник: <https://ricci.ru/>

По итогу 2021 г. в территориальном разрезе по спросу значительных изменений не произошло. Объем реализованных сделок в объектах, расположенных в пределах ТТК, сократился чуть больше на 22% по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (450 тыс. кв. м) и составил 353 тыс. кв. м.

Объем арендованных и купленных торгово-офисных площадей в объектах Садового кольца увеличился на 51% по сравнению с результатом 2020 г. и составил 144 тыс. кв. м.

Спрос в Деловом центре «Москва-Сити» увеличился на 65% по сравнению с показателем 2020г. и составил 94 тыс. кв. м.

По итогу 2021 г. в объектах, расположенных в территориальной зоне МКАД, объем сделок увеличился на 14% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. и составил 74 тыс. кв. м, но говорить о какой-то тенденции не приходится.

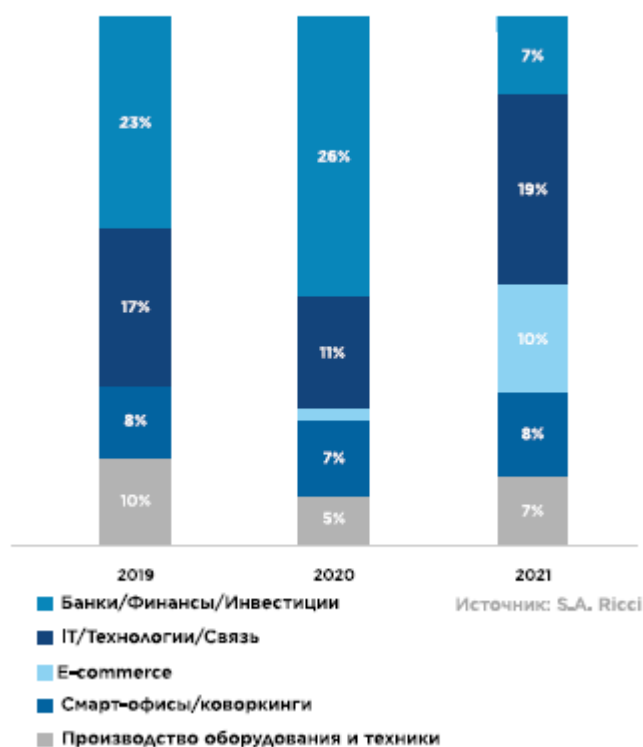
Показатель спроса в объектах Бульварного кольца уменьшается четвертый год подряд с 48 до 39 тыс. кв. м, то есть на 18%.

Показатель спроса за 2021 г. в отраслевом разрезе скорректировался по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.

- Компании, связанные с ИТ/Технологиями/Связями, укрепили свои позиции и стали лидерами. Доля составила 19% от общего объема, что в абсолютном выражении - 135 тыс. кв. м.

- По итогам 2021 г. доля финансово-инвестиционных компаний составила 7% от общего объема, что в абсолютном выражении - 38 тыс. кв. м. Показатель аналогичного периода 2020 г. был на уровне 169 тыс. кв. м (38% от общего объема).
- Представители электронной коммерции купили / арендовали 73 тыс. кв. м или 10% от общего объема.
- Объем сделок смарт-офисов / коворкингов по итогу 2021 г. Составил 57 тыс.кв. м - доля составила 8% от общего объема.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



Изменение структуры спроса по типу сделок в г. Москва и Подмосковье

Источник: <https://ricci.ru/>

Уровень вакантных площадей

По итогу 2021 г. средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости (в совокупности по всем классам А, В+ и В) составил 9,5%, что на 0,7 п. п. ниже результата конца 2020 г. — 10,2%.

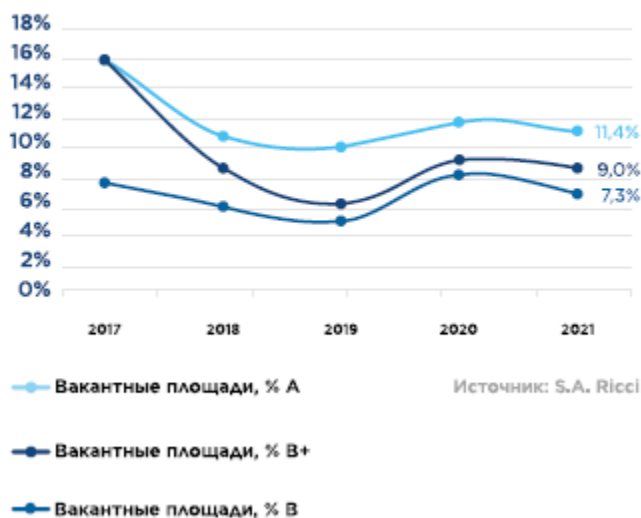
В 2021 г. Отмечается сокращение уровня вакантных площадей во всех классах. В качественных объектах класса А уровень вакантных площадей снизился на 0,6п.п. по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. и составил 11,4%.

Уровень вакантных офисных площадей в классе В+ сократился на 0,5 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. и составил 9%. Напомним, что по результатам 2020 г. уровень вакансии составлял 9,5%.

Показатель вакантных площадей в классе В сократился на 1,2 п. п. по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. и составил 7,3%.

Несмотря на то, что объем нового предложения стал рекордным за последние 5 лет, для рынка было доступно всего лишь 33% нового предложения, а следовательно, наблюдается растущий дефицит качественных офисных площадей, особенно в центральной части столицы.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ



Уровень вакантности офисных площадей в г. Москва и Подмосковье

Источник: <https://ricci.ru/>

Ставки аренды

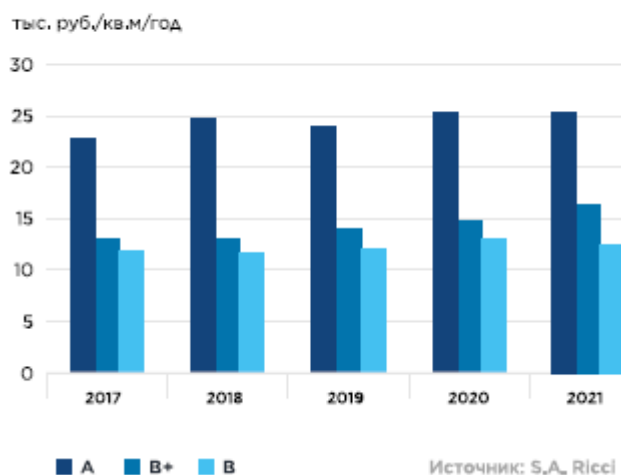
В 2021 г. среднерыночная арендная ставка в объектах класса А увеличилась на 0,4% и составила 25 400 руб./кв. м/год.

По итогу 2021 г. в объектах класса В+ показатель средневзвешенной ставки аренды увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. и составил 16 700 руб./кв. м/год.

По итогу 2021 г. средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В сопоставима с показателем аналогичного периода 2020 г. — 12 600 руб./кв. м/год.

Дефицит предложения и активность спроса оказало значительное влияние на рост средневзвешенной ставки. Более того, можно говорить о том, что рынок стал «рынком арендодателя».

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ



Диапазон арендных ставок в г. Москва и Подмосковье

Источник: <https://ricci.ru/>

Размер операционных расходов

Как правило, на рынке аренды Российской Федерации в целом, и г. Подольске и Московской области в частности, в арендную ставку включаются все операционные расходы.

Согласно методической литературе, операционные расходы — это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта, которые можно также разделить на три группы, которые соотносятся с классификацией, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы

собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2019г. под редакцией Лейфера Л.А., следующим образом:

- условно-переменные расходы (типовые расходы арендатора);
- условно-постоянные расходы (типовые расходы собственника);
- расходы на замещение (типовые расходы собственника).

Типовые расходы арендатора: в силу ст. 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Таким образом, типовые расходы арендатора включают в себя:

- коммунальные расходы (плата за электричество, водоснабжение и канализацию, отопление);
- эксплуатационные расходы (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение) и т.д.; текущий мелкий ремонт).

Типовые расходы собственника: в указанном выше справочнике понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник независимо от интенсивности эксплуатации объекта и его заполняемости арендаторами.

Таким образом, типовые расходы собственника включают в себя:

- эксплуатационные расходы (содержание территории и вывоз мусора, управление, поиск арендаторов, реклама и т.п.).
- прочие расходы (налог на имущество, плата за землю, страховые взносы, резервы на замещение, зарплата обслуживающего персонала (если она не зависит от загрузки объекта));

Как правило, для помещений аналогичного функционального назначения суммарная величина операционных расходов аналогична.

Результаты исследования по операционным расходам, проведенные Лейфером Л.А., представлены ниже.

Таблица 7

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	3,1%	6,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,8%
Отопление	5,3%	3,3%	7,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	8,1%	17,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	1,7%	4,3%
Интернет и средства связи	2,0%	0,7%	3,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	2,3%	4,7%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	1,7%	4,3%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	6,8%	16,2%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	15,3%	32,6%

Доля типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости (в % от совокупного арендного платежа)

Источник: «Справочнике оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2019г.

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Доля типовых операционных расходов собственника в % от ПВД для офисных объектов
 Источник: «Справочнике оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2019г.

Рынок земли г. Подольска

При расчете справедливой стоимости встроенных помещений в жилом здании не подразумевается самостоятельный расчет стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки. Таким образом, земельный участок в дальнейших расчетах не участвует и согласно пп. II – IV

Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке» обзор рынка земельных участков в настоящем отчете не приводится.

3.2.4. Среднерыночные скидки на торг

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., рынок можно разделить на активный и неактивный:

- под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.
- под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдельных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Согласно вышесказанному, объект оценки относится к неактивному рынку.

Текущие тенденции на рынке недвижимости свидетельствуют о продолжающемся финансово-экономическом кризисе. Ситуация остается сложной, так как по мнению аналитиков рынка выход из кризиса будет значительно растянут во времени. Существующая в настоящее время ситуация вынуждает оценщиков принимать во внимание влияние происходящих на рынке недвижимости процессов и учитывать их проявление при проведении расчетов стоимости.

Определение скидки на торг на рынке объекта оценки невозможно, так как отсутствуют открытые данные о возможном интервале скидки на торг, а участники рынка данную информацию не публикуют. Поэтому в дальнейшем оценщик вынужден использовать экспертные данные.

Результаты исследования, проведенные Лейфером Л.А., изложены в работе «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 232

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	10,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	6,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Величина скидки на торг при продаже и аренде универсальной недвижимости на активном рынке

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Группы объектов по состоянию на конец 2020 г., объектами на октябрь 2020 г.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	Высокотрендовые бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующими классам недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну, либо по индивидуальным заказам арендатора (отделка, под арендатора) с применением высококачественных материалов. В офисах этого класса, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охранная парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает все нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафе/бар/столовая для сотрудников, бильярд, фитнес-центр, паркинг/аэропорт и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2005 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С, D, E. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, а здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно владельцем, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Справочник оценки недвижимости-2020. Оценка торговых недвижимости и торговых павильонов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Понимание верности составлено на июль 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговые недвижимости		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермаркеты, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании или комплексе таковых, находящихся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торговом – развлекательном центре представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 1500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (магазин у дома) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первом этаже коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, предприятий бьюти-сферы, финансовых и банковских организаций, бизнеса в сфере услуг, заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: магазинные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты магазинами одежды, обувью, фешн-брендами, ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах, вблизи центра города, на оживленных магистралях, периферийных районах. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-

Справочник оценки недвижимости-2020. Оценка торговых недвижимости и торговых павильонов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Понимание верности составлено на июль 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кулаковский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряд до Пушкинской площади, Марослевская. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Канонерский проспект, Б.Конюшенная ул., оживленная часть Невского проспекта, Старо-Невский прорект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН)-это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае в помещениях свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на январь 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и объекты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Классификация объектов офисно-торгового назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен исследуемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка объектов универсальной (торгово-офисной) коммерческой недвижимости показал, что основными факторами, влияющими на стоимость продажи и аренды в данном сегменте коммерческой недвижимости, являются: уровень отделки помещений, год постройки, обеспеченность инженерными системами, местоположение внутри населенного пункта. Еще одним из значительных факторов, способных повлиять на это, является значительно более высокие цены на землю, расстояние от МКАД.

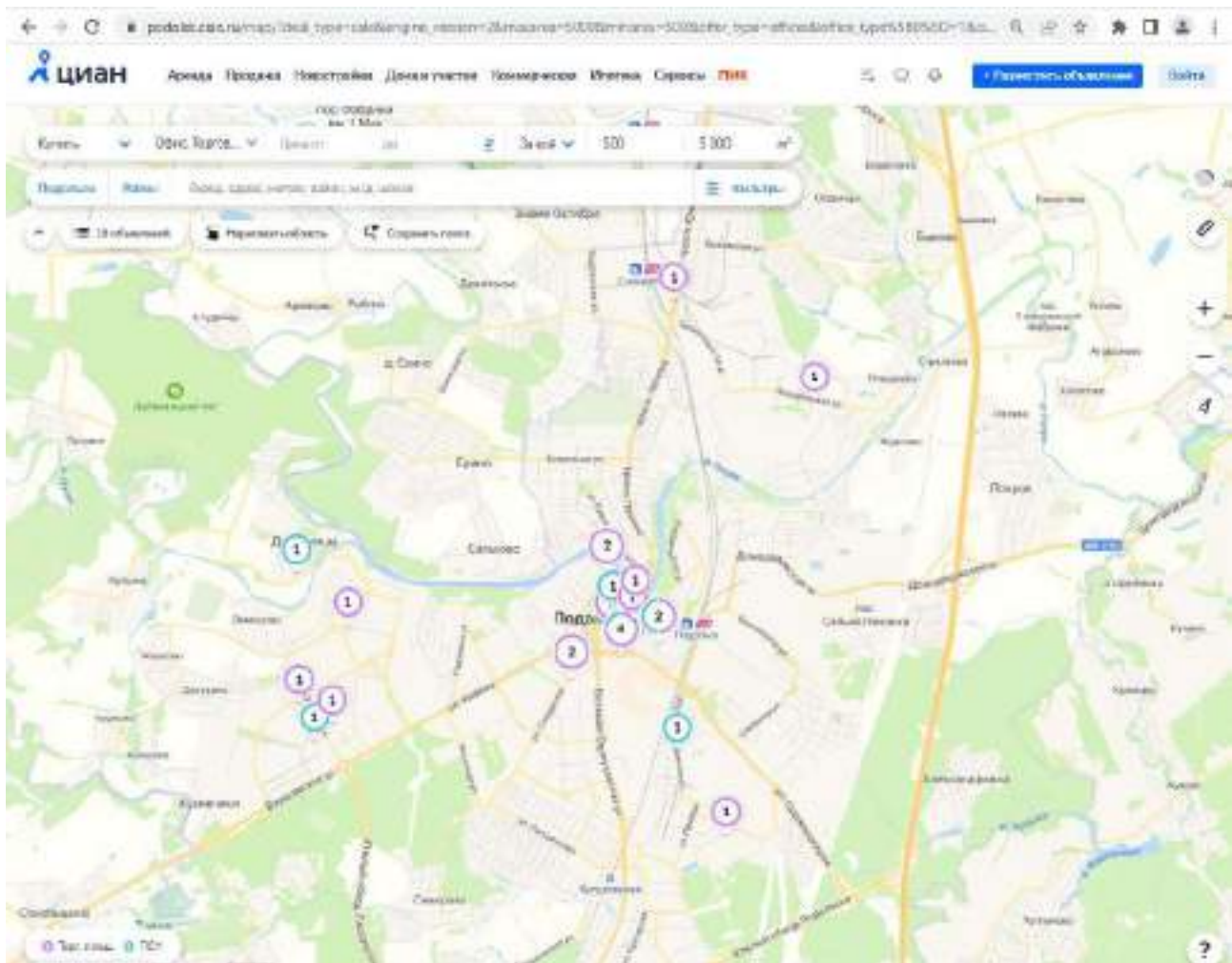
Для ознакомления с диапазонами цен предложений объектов-аналогов, оценщиком проведен анализ соответствующего сегмента рынка с использованием информации агентств недвижимости г. Подольск. Альтернативных вариантов использования рассматриваемого объекта недвижимости нет.

Так как в Российской Федерации отсутствуют законодательные требования о предоставлении данных по фактическим ценам сделок с объектами недвижимости, оценщик не имеет возможности проанализировать данные о ценах сделок, в связи с чем вынужден оперировать ценами предложений.

Проанализировав предложения сети интернет (указанных в п. 1.7), оценщик пришел к выводу, что большинство предложений дублируется на всех этих сайтах, поэтому, для анализа интервала цен предложений по продаже и аренде универсальных (торгово-офисных) объектов выбран сайт <https://podolsk.cian.ru/>.

Используя данные сети интернет (<https://podolsk.cian.ru/>), были сделаны выводы о стоимости на аналогичные объекту оценки торгово-офисные объекты, имеющие схожие характеристики и расположенные в г. Подольске.

В результате была сделана выборка объектов, наиболее близких с объектом оценки по ценообразующим параметрам: местоположение, назначение.



Предложения по продаже универсальных (торгово-офисных помещений)

Источник:

https://podolsk.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&maxarea=5000&minarea=500&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5®ion=4935&sort=price_square_order_desc&zoom=13¢er=55.442913761841254,37.55083539057539

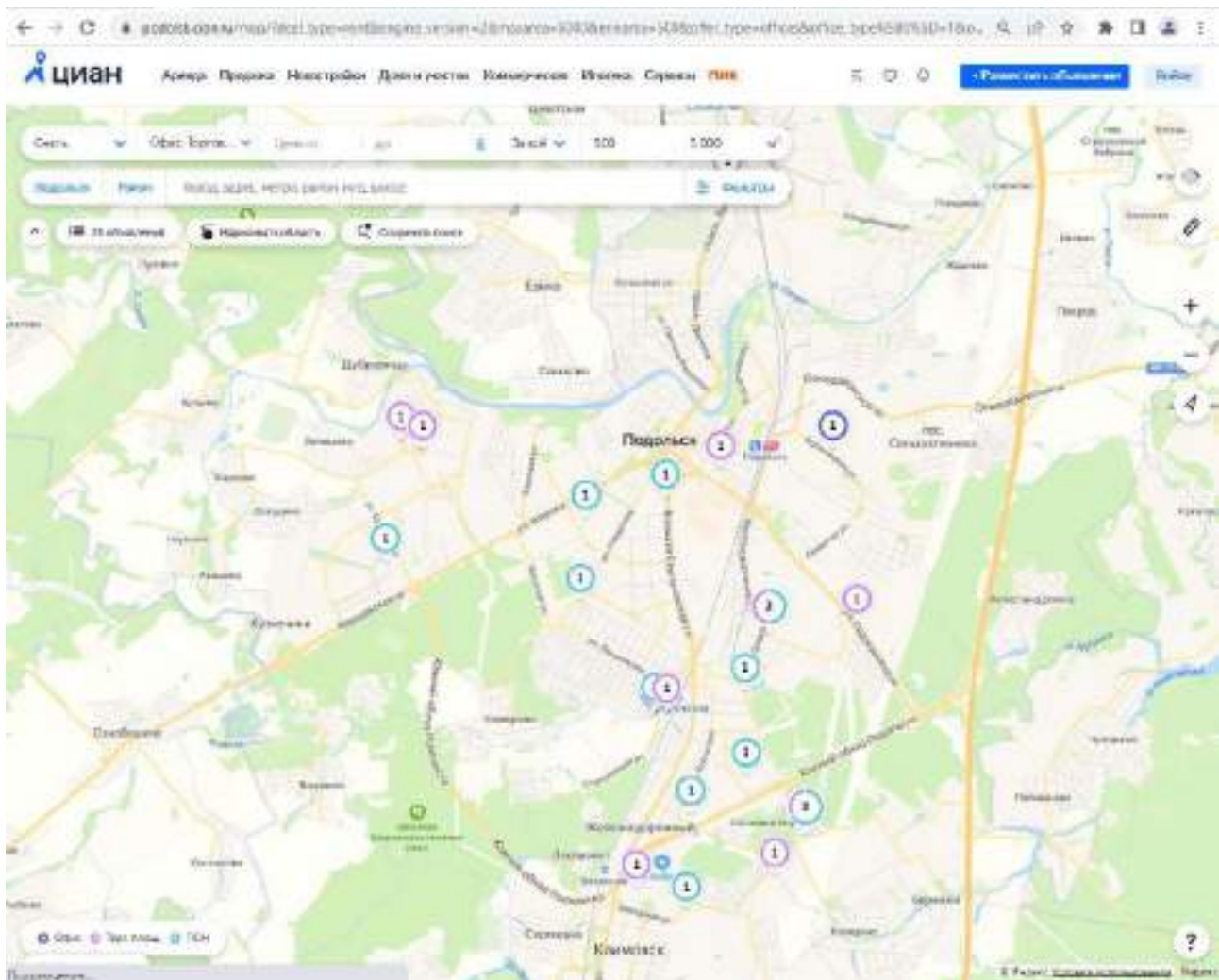
На дату оценки на рынке присутствует 28 предложение по продаже универсальных (торгово-офисных) помещений от 500 кв. м до 5 000 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 21 023 руб./кв. м. Самое дорогое предложение представлено за 279 817 руб. / кв. м.

Интервал цен продажи, с учетом скидки на торг (15,6%), принимаем равным: 17 743 руб./кв. м – 236 166 руб./кв. м.

Использував данные сети интернет (www.avito.ru) были сделаны выводы о ставках аренды на аналогичные объекту оценки торгово-офисные объекты, имеющие схожие характеристики и расположенные в г. Подольске.

В результате была сделана выборка объектов, наиболее близких с объектом оценки по ценообразующим параметрам: местоположение, назначение.



Предложения по аренде универсальных (торгово-офисных помещений)

Источник:

https://podolsk.cian.ru/map/?deal_type=rent&engine_version=2&maxarea=5000&minarea=500&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=5®ion=4935&zoom=13¢er=55.42378546892582,37.53566246943827

На дату оценки на рынке присутствует 25 предложений по аренде универсальных (торгово-офисных помещений) помещений от 500 кв. м до 5 000 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 200 руб./кв. м/мес. Самое дорогое предложение представлено за 1600 руб./кв. м/мес.

Интервал ставок аренды, с учетом скидки на торг (9,5%), принимаем равным: 181 руб./кв. м/мес. – 1 448 руб./кв. м/мес.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения сопоставимых объектов недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в административном центре населенного пункта, либо в локальных центрах деловой активности.

Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из

рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости объекта оценки, оказывается значительным. Все факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице ниже приведен анализ ценообразующих факторов.

Табл. 3.4.1. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Анализ факторов	Интервал значений факторов
<i>Факторы, отражающие условия сделки</i>		
Возможность торга	Отражает снижение цены предложения в процессе торга. Величина фактора зависит от развитости и активности рынка	Интервал значений фактора может составить до 30%
Передаваемые права	Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость. Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость	Интервал значений фактора может составить до 28% в абсолютном выражении
Условия финансирования	Учитывает, что типичным при сделке с объектом недвижимости является денежный расчет единой суммой. В случае отличия данного фактора от типичного, например, наличие льготного кредитования продавцом или рассрочки платежа, стоимость объекта может быть увеличена	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия продажи	Отражает отсутствие нетипичных условий сделки, например, сокращенного срока реализации, продажи в рамках банкротства, на аукционе, то есть всего того, что может повлиять на стоимость недвижимости как в сторону снижения, так и в сторону ее увеличения (аукцион)	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия рынка (время продажи)	Учитывает время, прошедшее от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Оказывает влияние на стоимость объекта в зависимости от ситуации и тенденций на рынке недвижимости	Так как данная корректировка зависит от даты сделки (предложения), которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
<i>Факторы, отражающие свойства объекта (для улучшений)</i>		
Назначение (разрешенное использование)	Отражает влияние функционального назначения объекта недвижимости или разрешенного использования земельного участка на его стоимость. Колебания стоимости могут быть как в большую, так и в меньшую сторону, в зависимости от рыночной ситуации	Может составить значительные величины, в зависимости от назначения объекта оценки и объектов-аналогов, в связи с этим подбираются объекты-аналоги с аналогичным оцениваемому объекту разрешенным использованием
Местоположение в населенном пункте	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Выгодное расположение объекта соответствующего функционального назначения повышает его стоимость, и наоборот.	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно центра населенного пункта
Расположение относительно «красной линии»	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Расположение объекта соответствующего функционального назначения на красной линии повышает его стоимость, и наоборот	Интервал значений фактора может составить до 24% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно красной линии
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины. В абсолютном выражении может достигать значительных величин. В связи с этим объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы корректировка на площадь не была более 50% в абсолютном выражении

Этаж расположения	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость (ставку аренды). На первом этаже располагаются помещения с наибольшей удельной стоимостью (ставкой аренды), расположение в подвале (цоколе) и средних и верхних этажах снижает удельную стоимость (ставку аренды)	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины, в ряде случаев может составить до 40% в абсолютном выражении
Наличие отдельного входа	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость (ставку аренды). Наличие отдельного входа повышает стоимость (ставку аренды) объекта	Интервал значений фактора может составить до 20% в абсолютном выражении
Состояние отделки	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость. Лучшее состояние объекта повышает его стоимость, а худшее – снижает	Интервал значений фактора может составить до 40% в абсолютном выражении
Наличие или отсутствие инженерных систем	Отражает влияние набора инженерных систем на стоимость объекта недвижимости. В случае отсутствия каких-либо стандартных для данного объекта систем стоимость недвижимости снижается	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении
Другие факторы	В связи со слабой унификацией объекта недвижимости могут возникнуть иные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и отражающие его индивидуальность	Интервал значений фактора не определен

Источник: рассуждения оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2020» под ред. Лейфера Л.А, справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Анализ социально-экономического положения Московской области за январь-июль 2021 года показывает разнонаправленность основных показателей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При небольшом повышении одних показателей произошло незначительное снижение других. Вышесказанное подтверждает, что последствия мирового финансово-экономического кризиса, которые проявились и в России, затронули все отрасли хозяйствования.

Анализ рынка недвижимости г. Подольска и Московской области выявил, что наиболее развитой частью рынка коммерческой недвижимости является сектор торговых и офисных помещений. Следующей группой востребованной недвижимости являются складские помещения. Однако в связи с экономическими санкциями введенных США и странами ЕС, наблюдается некоторая стагнация во всех сегментах рынка недвижимости и снижение спроса на рынке недвижимости.

3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, юридически разрешенным, финансово оправданным и приводит к наивысшей стоимости объекта, – и является наилучшим.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей. При этом дополнительно выявляются вероятные потребности в альтернативном использовании объекта.

Заметим, что текущее использование объекта недвижимости не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем ранжированным условиям. Оно должно быть:

- физически возможным (анализ физически возможных вариантов использования);
- юридически разрешенным (анализ вариантов, не противоречащих существующему законодательству и разрешенных в данной градостроительной зоне);

- финансово оправданным (анализ законодательно разрешенных и физически возможных вариантов использования, которые обеспечат получение дохода владельцу объекта);
- максимизирующим продуктивность недвижимости, то есть соответствующим ее наибольшей стоимости (анализ финансово оправданного использования, приносящего максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта).

При этом в случае несоблюдения предыдущего условия, последующие условия не рассматриваются. По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного

В рамках настоящего раздела рассматривается земельный участок, относящийся к объекту оценки.

Данные о юридически разрешенном использовании земельного участка заказчиком не предоставлены.

Физически возможные варианты использования

Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствуют местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участка, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве. Таким образом, физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка. Однако объект оценки представляет собой помещения в здании. Земельный участок, относящийся к оцениваемым помещениям, не выделен в натуре. Снос всего здания для освобождения земельного участка, относящегося к объекту оценки, нецелесообразен. Таким образом, коммерческое использование является единственным физически осуществимым вариантом использования.

Юридически разрешенное использование

На возможные варианты использования земельного участка может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений).

По сведениям, предоставленным заказчиком, на дату оценки, объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений на использование земельных участков нет.

Финансово оправданный вариант использования, обеспечивающий наибольшую стоимость недвижимости

Объект оценки, располагаясь на земельном участке, не уменьшает его стоимости, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость недвижимости.

Закключение

После проведенного анализа оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализируя рынок приносящей доход недвижимости, можно отметить, что в данном сегменте присутствуют торговые, офисные, складские и производственные здания и помещения.

Рассмотрим оцениваемый объект недвижимости с точки зрения его наилучшего использования, исходя из конструктивно-планировочных решений и экономической целесообразности.

Табл. 3.6.2.1. Выбор наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Варианты использования	Физически возможное	Юридически разрешенное	Финансово оправданное	Соответствующее наибольшей стоимости	Наиболее эффективное использование участка с улучшениями
Размещение жилого объекта	не осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений не соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СНиП 31-01-2003, Здания жилые многоквартирные; СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные)	не рассматривается	не рассматривается	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости в случае понесения дополнительных расходов на перепланировку и соответствующую отделку	размещение спортивного клуба, торгового -офисного помещения
Размещение торгового объекта	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения)	разрешено	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости в случае понесения дополнительных расходов на перепланировку и соответствующую отделку		
Размещение офисного объекта	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения)	то же	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости в случае понесения дополнительных расходов на перепланировку и соответствующую отделку		
Размещение производственно - складского объекта	не осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания не соответствуют нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СНиП 31-04-2001. Складские здания, СНиП 31-03-2001. Производственные здания)	не рассматривается	не рассматривается		
Размещение спортивного клуба	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания не соответствуют нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 332.1325800.2017)	то же	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости		

Источник: исследования оценщика.

Вывод по разделу

После проведенного анализа оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка с существующими улучшениями с учетом физически возможного, юридически разрешенного, финансово оправданного, и соответствующего наибольшей стоимости использования, является размещение торгового и офисного объектов, спортивного клуба. Других вероятных потребностей в альтернативном использовании объекта оценки не выявлено.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Описание процесса оценки

Процесс оценки объекта оценки имеет стандартную процедуру, в соответствии с действующим Федеральным стандартом ФСО №1, п. 23, включающую в себя:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Методика определения стоимости объекта оценки приведена в п. 1.12 настоящего отчета.

Для определения общей концепции расчета стоимости объекта оценки, проводится анализ и выбор подходов оценки.

4.2. Выбор подходов оценки

Согласно п. 11 и п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №297, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, оценщик вправе применять самостоятельно методы оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Подходы и методы, применяемые в оценке объекта оценки, приведены в п. 1.12 настоящего отчета.

Заключение о выборе подхода оценки

В связи с вышеперечисленным, оценщик пришел к выводу о применяемых подходах для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Табл. 4.2.1. Применяемые подходы оценки

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	не применяется	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к развивающемуся рынку продажи	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к развивающемуся рынку аренды

Источник: исследования оценщика.

Обоснование отказа от применения затратного подхода (для улучшения)

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24 ФСО №7).

Так как оцениваемый объект является встроенными помещениями, выделение доли конструкций, приходящихся на эти помещения (кровля, фундаменты, лестницы и т. д.) в стоимости всего здания затруднительно, а выделение доли земли, относящейся к объекту оценки, может быть выполнено лишь условно, то есть, расчет стоимости встроенных помещений затратным подходом как самостоятельного объекта некорректен. В связи с вышесказанным для расчета стоимости объекта оценки затратный подход в рамках настоящего отчета не применяется.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Вывод

Оценка справедливой стоимости объекта оценки производится сравнительным и доходным подходами. Затратный подход в рамках настоящего отчета не используется.

4.3. Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход – это 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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта-аналога от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода приведено в таблице ниже.

Табл. 4.3.1. Обзор методов оценки в рамках сравнительного подхода

Метод	Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
Качественные методы	метод экспертных оценок	отсутствует квалифицированные эксперты, опрос которых можно произвести, в связи с этим возможность применения метода отсутствует
	относительный сравнительный анализ	рыночные данные не позволяют учесть количественные отличия объектов-аналогов, что приводит к менее точному итоговому результату, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
Количественные методы	метод количественных корректировок	оцениваемый объект относится к сектору развитого рынка продажи коммерческой недвижимости, для которого имеется возможность составить выборку из достаточного количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода
	метод регрессионного анализа	объект оценки относится к развитому рынку продаж, однако для построения модели ценообразования не хватает ретроспективных данных, в связи с этим применение метода является нецелесообразным

Источник: логические рассуждения оценщика.

В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод количественных корректировок (количественный метод), в котором каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения). Согласно действующему законодательству в области оценки, применение других возможных методов или нескольких методов в рамках одного подхода не является обязательным (п. 25 ФСО № 7).

Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода применен метод оценки, выбор которого обоснованно проведен по результатам анализа наиболее эффективного использования, в зависимости от объекта недвижимости, исходной рыночной информации и задания на оценку, что соответствует п. 22д и п. 25 ФСО № 7.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, и подбор объектов-аналогов для объекта оценки;
2. выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в разделе 3 настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки на рынке продаж присутствует достаточное количество аналогичных объектов для составления корректной выборки.

Согласно ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах включает в себя открытые источники, то есть данные специализированных журналов, в том числе электронных СМИ (информация агентств недвижимости г. Подольска и Московской области, опубликованная на сайтах агентств недвижимости в сети Интернет). Таким образом, используемая информация отвечает принципу проверяемости, то есть может быть получена любым лицом без ограничения.

Так как законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника по информированию государственных органов или общественных организаций о цене сделки, оценщик вынужденно пользуется ценами предложений, имеющихся на рынке и представленных в виде публичной оферты, с выполнением корректировки на возможность торга при сделке. Учитывая одну из особенностей рынка недвижимости, выражающуюся в его закрытости, оценщик не всегда имеет возможности получить информацию из открытых СМИ о собственнике объекта-аналога, а также о точном адресе объекта-аналога (если данная информация отсутствует в объявлении и не сообщается риэлторами агентств недвижимости), в отчете не приводится адрес или кадастровый номер аналогичного объекта. Дополнительная информация об объекте-аналоге, отсутствующая в публичном объявлении, получена оценщиком путем телефонного опроса риэлторов агентств недвижимости, разместивших данное объявление о реализации в открытых СМИ.

Объем исследований определяется оценщиком, исходя из принципа достаточности, в соответствии с п. 11 ФСО № 7.

Источники информации по объектам-аналогам

Из доступных оценщику источников информации по объектам-аналогам, в настоящем отчете использована информация, размещенная на специализированном интернет-сайте (<https://podolsk.cian.ru/>) за соответствующий период, предшествующий дате оценки. Согласно разделу IV, п. 11 ФСО №3 копии соответствующих интернет-страниц приложены к отчету.

В случае отсутствия в объявлении необходимых данных по объекту-аналогу, дополнительная информация получена оценщиком на момент размещения объявления в открытых СМИ, в результате телефонного общения с представителями собственника или риэлторами агентств недвижимости, разместивших объявление и имеющих эту информацию. Соответствующие телефонные номера приведены непосредственно в объявлении и в соответствующем разделе отчета.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из требований п. 226 ФСО №7, то есть в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным

Выбор объектов-аналогов

После изучения информации о предлагаемых к продаже объектах, были отобраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту недвижимости. Для расчетов использована выборка из 3-х объектов-аналогов.

Информационной базой проведенных расчетов является информация, указанная в п. 1.7. Цены предложений объектов-аналогов приведены с учетом НДС.

Табл. 4.3.2. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/260089356/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/268596633/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/266974135/
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Советская, д. 41/5	Плещеевская ул., 34	ул. Свердлова, 13а
Цена предложения, руб.	60 000 000	270 000 000	173 000 000
Общая площадь, кв. м	1 094,0	3 400,00	1 572,5
Цена предложения, руб./кв. м	54 845	79 412	110 016
Математическое ожидание, руб./кв. м	81 424		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м	22 568		
Коэффициент вариации	28%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		

Источник: расчеты оценщика.

Набор объектов-аналогов представляет собой статистическую выборку. В законодательстве об оценочной деятельности отсутствует требование по проведению анализа выборки на однородность, однако, по правилам статистики необходимо проверять однородность любой выборки по основному параметру. Так как определяющим параметром любого объекта недвижимости является его цена, проверка проводится на отсутствие выбросов по удельной стоимости объектов-аналогов.

Пороговое значение коэффициента вариации определяется в размере 33%, что соответствует методическим материалам в области статистики (Едренова В.Н. Общая теория статистики, 2001г.; Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах, 2004г.).

Проверка исходных данных на однородность выборки приведена в таблице выше. Выборка признается однородной, а объекты-аналоги относятся к одной совокупности объектов недвижимости.

Однородность выборки объектов-аналогов определяется с помощью коэффициента вариации, который вычисляется по следующей формуле:

$$v = \sigma/\bar{x} \times 100\%,$$

где:

v – коэффициент вариации;

σ – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2},$$

где:

σ – среднеквадратичное отклонение;

n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);

x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$);

$\bar{x}$ – математическое ожидание.

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. Анализ соответствующего сегмента рынка показал, что данная единица сравнения является типичной для аналогичных объектов, что соответствует п. 22г ФСО № 7.

Выбор элементов сравнения

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим факторам. Перечень ценообразующих факторов представлен в п. 3.4.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те факторы, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия с объектом-аналогом.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Проводится анализ отличий по всем ценообразующим факторам (элементам сравнения) каждого объекта-аналога от объекта оценки.

Согласно п. 22б ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в табличной форме.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Расчет корректировок выполнен с применением экспертного метода.

Экспертный метод заключается в работе со специалистами-экспертами и обработке мнений экспертов, выраженных в количественной и/или качественной форме с целью формирования коллективного экспертного мнения, которое в последующем может использоваться при расчете корректировок. Также экспертный метод может основываться на субъективном мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

При определении величины корректировки оценщик отвечает на вопрос: за какую сумму был бы продан сравнимый объект, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый.

При расчете удельной стоимости объекта оценки весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются, исходя из ее величины (обратно пропорционально).

Общая валовая коррекция определяется как сумма (по модулю) всех введенных для объекта-аналога поправок (в %), кроме корректировки на цену продажи (торг), которая приводит цену предложения объекта-аналога к цене сделки и не учитывает различия в количественных и качественных характеристиках объекта оценки и объекта-аналога при их сравнении.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Табл. 4.3.3. Корректировки по сравнимым продажам

	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Цена предложения	руб.		60 000 000	270 000 000	173 000 000
2	Общая площадь	кв. м	3 439,1	1 094,0	3 400,00	1 572,5
Единицы сравнения						
3	Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		54 845	79 412	110 016
Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)						
4	Корректировка на торг			предложение (-15,6%)	предложение (-15,6%)	предложение (-15,6%)
4.1	корректировка	%		-15,6%	-15,6%	-15,6%
4.2	корректировка	руб./кв. м		-8 556	-12 388	-17 162
4.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 289	67 024	92 854
5	Зарегистрированное право на недвижимость		право собственности на улучшения и право долгосрочной аренды на земельный участок	право собственности на улучшения и право долгосрочной аренды на земельный участок	право собственности на улучшения и на земельный участок	право собственности на улучшения и на земельный участок
5.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	0,97	0,97
5.2	скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 289	65 013	90 068
6	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
6.2	скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 289	65 013	90 068
7	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
7.2	скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 289	65 013	90 068
8	Условия рынка (время продажи)		01 апреля 2022 года	21 марта 2022 года	22 марта 2022 года	21 марта 2022 года
8.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
8.2	скорректированная стоимость (база для последующего расчета)	руб./кв. м		46 289	65 013	90 068
Ценообразующие параметры						
9	Функциональное назначение		офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения
9.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
10	Местоположение в населенном пункте		центр деловой активности	центр деловой активности	высотная жилая застройка	центр деловой активности
10.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,11	1,00

11	Расположение относительно красной линии		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
11.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
12	Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
12.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
13	Этаж расположения		цоколь - 100%	цоколь - 100%	1 этаж - 100%	1 этаж - 100%
13.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	0,74	0,74
14	Общая площадь	кв. м	3 439,1	1 094,0	3 400,0	1 572,5
14.1	диапазон площадей		>3000	1000-1500	>3000	1500-3000
14.2	корректировка (коэффициент)	доли		0,93	1,00	0,98
15	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
15.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
16	Состояние отделки		С повышенной (улучшенной) отделкой	С простой внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) отделкой	С повышенной (улучшенной) отделкой
16.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,07	1,00	1,00
17	Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
17.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
18	Итоговый корректировочный коэффициент по ценообразующим параметрам*	доли		1,00	0,82	0,73
19	Расчетная скорректированная стоимость	руб./кв. м		46 062	53 402	65 317
20	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг	%		14,00	40,00	31,00
21	Весовой коэффициент**			0,56	0,19	0,25
22	Средневзвешенная итоговая стоимость	руб./кв. м		52 270		

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты оценщика.

* - итоговая корректировка рассчитывается с помощью перемножения всех корректировочных коэффициентов, примененных для данного объекта-аналога;

** - после внесения всех корректировок рассчитывается общая валовая коррекция и определяются весовые коэффициенты. Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине. Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются, исходя из ее величины.

Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определяется путем суммирования взвешенных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов по следующей формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n CC_i \cdot K_i ,$$

где:

РС – рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. / кв. м;

СС_i – скорректированная стоимость 1 кв. м *i*-ого объекта-аналога, руб. / кв. м;

K_i – весовой коэффициент, присваиваемый *i*-ому объекту-аналогу ($\sum K_i = 1$);

n – количество объектов-аналогов.

Так как общая валовая коррекция отражает степень отличия характеристик объектов-аналогов от объекта оценки, весовые коэффициенты определяются по следующей схеме:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i) / n - BK_i,$$

где:

K_i – весовой коэффициент *i*-го объекта-аналога;

BK₁, BK₂, BK_i – величина общей валовой коррекции для каждого из объектов-аналогов, в долях;

n – количество аналогов.

Итоговая стоимость объекта оценки соответствует сумме произведений скорректированных стоимостей 1 кв. м каждого объекта-аналога на весовой коэффициент соответствующего объекта-аналога, умноженной на площадь объекта оценки.

В случае если общая валовая коррекция составляет 0%, применить формулу расчета весовых коэффициентов невозможно. В данном случае весовые коэффициенты присваиваются по следующей схеме: чем больше величина валовой коррекции, тем меньший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, и наоборот. То есть, весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются, исходя из ее величины, обратно пропорционально

Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)

Согласно Предисловию к Справочнику оценщика недвижимости-2020 «в качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также гистограммы, построенные на основе фактических данных».

По ценообразующим характеристикам, по которым объекты-аналоги не отличаются от объекта оценки, корректировки не проводятся и соответствующие им комментарии не приводятся.

Корректировки проводятся для тех объектов-аналогов, у которых соответствующая ценообразующая характеристика отличается от характеристики объекта оценки. Для аналогов, имеющих лучшую характеристику, чем у объекта оценки, проводится понижающая корректировка; при худшей характеристике аналога относительно объекта оценки проводится повышающая корректировка.

Корректировка на «торг» определена экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением последствий финансово-экономического кризиса. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг приравнена к максимальному значению – 15,6% (см. п. 3.2.4).

Корректировка на «передаваемое право на недвижимость» не проводится для всех объектов-аналогов, так как проведенный оценщиком анализ показал, что стоимости права долгосрочной аренды и права собственности на земельные участки различаются незначительно: при оформленном праве собственности налоговые ставки составляют от 0,3% до 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (согласно гл. 31 Налогового кодекса РФ), а при оформленном праве аренды коэффициенты при расчете арендной платы составляют от 0,3% до 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

Корректировка на «местоположение в населенном пункте» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже.

2020%», указанному ниже.

Таблица 70

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,77
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,68
Окрестности города, промзоны	0,65	0,57
Зоны автомагистралей	0,83	0,75

Корректирующие коэффициенты на местоположение в пределах города

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Табл. 4.3.4. Расчет корректировки на местоположение в населенном пункте

Объект оценки	Центр деловой активности
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,91 / 0,82 = 1,11

Источник: Расчеты оценщика.

Корректировка на «расположение относительно красной линии» проводится для тех объектов-аналогов, расположение которых относительно красной линии (расположение по красной линии, то есть по 1 линии домов или расположение внутри квартала) отличается от расположения относительно красной линии объекта оценки. В настоящем отчете корректировка не требуется.

Корректировка на «этаж расположения» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже. Корректировка принята по расширенному интервалу.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,53	0,69

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка на «общую площадь» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже.

Таблица 138

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2500	2500-5000	>5000
общая площадь	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
общая площадь	1500-2500	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,65	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов торгово-офисного назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка на «состояние отделки» определена по результатам исследований, проведенных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальной рыночной информации, представленных на сайте компании <https://statrielt.ru>. Корректировка принята по расширенному интервалу, выбрано максимальное значение, т.к. состояние потолочного покрытия находится частично в неудовлетворительном состоянии, местами отсутствуют подвесные кассеты.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений -
корректировки на 01.07.2021 года

Библиотечка «Корреспондент» российских студентов иностранных высших учебных заведений и аспирантов (отбрасывается 12.07.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предельной продажи и аренды земли и пашенной в зависимости от количества внутренних и внешних оттоков. В расчет приняты цены предельной приростовой и однократные характеристические объемы, находящиеся в среднем техническом состоянии.

местоположение, назначения, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при назначении всех несущих и ограждающих конструкций и элементов зданий, включая заполнение проемов и выполнение перегородок, при назначении коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при назначении инженерного оборудования (лифты, вентиляция).

расчет ПорталаStat.ru на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика изделия	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления)	0,84	8,06	0,85
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, обои, ламинированные плиты, инженерное оборудование базового класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, ламинированные покраски и обои, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные плиты, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпателька или ГКЛ, высококачественные обои и покраска, подвесные, натяжные или деревянные потолки, окрашенные или лакированные, из натурального дерева, освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамическая плитка, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,06	1,06
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи и клинкер, декоративные детали фасада, карнизы и т.п.) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной покраски наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

STIMULI OF 400 Hz:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Табл. 4.3.5. Расчет корректировки на состояние отделки

№ п/п	Объект оценки	
	Объект-аналог	С повышенной (улучшенной) отделкой
1	С простой внутренней отделкой	1,11 / 1,0 = 1,11%

Источник: расчеты оценщика.

4.3.1. *Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу приведен в таблице ниже.

Табл. 4.3.1.1. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, без учета НДС, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	3 439,1	52 270	179 761 757	149 801 000
	Итого, округленно			179 762 000	149 801 000

Источник: расчеты оценщика.

4.4. Оценка доходным подходом

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

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется способность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи объекта в конце срока владения. Особенностью доходного подхода является то, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Как правило, потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть, как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода. Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственником площадей в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности, приходящейся на недвижимость.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости и принята в качестве источника формирования дохода для объекта оценки.

Существует три основных метода оценки недвижимости по доходу: метод прямой капитализации, метод капитализации по расчетным моделям, метод дисконтированных денежных потоков.

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода приведено в таблице ниже.

Табл. 4.4.1. Обзор методов оценки в рамках доходного подхода

Метод	Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
метод дисконтирования денежных потоков	пересчитывает будущие платежи в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования каждого будущего платежа соответствующей ему нормой дисконтирования. Метод дисконтирования денежных потоков предпочтительнее, когда предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих	применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени. Объект оценки приносит регулярные изменяющиеся денежные потоки, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
метод прямой капитализации	деление соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Так как данный метод не учитывает стоимости денег во времени, его применение дает менее точный результат, чем метод капитализации по расчетным моделям, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
метод капитализации по расчетным моделям	пересчитывает будущие платежи в настоящую стоимость собственности путем капитализации с применением расчетных моделей дохода. При этом капитализация по расчетным моделям является частным случаем анализа дисконтирования денежных потоков для некоторых, регулярным образом изменяющихся потоков дохода. Капитализация по расчетным моделям базируется на предположениях относительно ожидаемых изменениях дохода и стоимости оцениваемой недвижимости в течение срока проекта	применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Существует возможность применения метода, так как объект оценки может генерировать регулярные денежные потоки с ожидаемой динамикой изменения

Источник: логические рассуждения оценщика.

Для определения стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применен метод капитализации по расчетным моделям (по методу Хоскальда). Согласно действующему законодательству в области оценки, применение других возможных методов или нескольких методов в рамках одного подхода не является обязательным (п. 25 ФСО № 7).

В качестве источника дохода принят доход от сдачи объекта оценки в аренду на рыночных условиях.

Основная формула для определения справедливой стоимости объекта оценки:

$$PC = \text{ЧОД} / \text{КК},$$

где:

PC – справедливая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

КК – коэффициент капитализации.

4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом

Применение доходного подхода в общем случае предполагает последовательное выполнение следующих действий:

1. установление периода прогнозирования, то есть периода в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Данный алгоритм, описывающий в общем виде метод дисконтированных денежных потоков, может быть принят за основу для применения метода капитализации, в случае определения прогнозного периода в размере одного года и расчете соответствующего коэффициента капитализации.

4.4.2. Установление периода прогнозирования

Так как в настоящем отчете применен метод капитализации по расчетным моделям, имеющий годовую основу для исчисления потока доходов, в качестве прогнозного периода принимается один год.

4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Так как объект оценки может быть отнесен к доходоприносящей недвижимости, способной сформировать поток дохода от сдачи в аренду, в рамках доходного подхода все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе годовой арендной платы для помещений определенного функционального назначения.

4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

Объект оценки в его наилучшем использовании пользуется спросом у арендаторов, а ставка аренды на аналогичные помещения в типичных условиях постепенно увеличивается, что предполагает постоянную величину доходов в течение длительного периода времени при устойчивом возрастании доходов, в том числе и после периода прогнозирования.

4.4.5. Анализ доходов

Величина годовой арендной платы по оцениваемому объекту составляет:

$$Ar = S \times A,$$

где:

Аг – годовая арендная плата;
 S – площадь оцениваемого объекта;
 А – годовая арендная плата за 1 кв. м.

Определение расчетной арендной ставки

Оценщиком проведено исследование рынка с целью определения арендных ставок для помещений аналогичного назначения, сопоставимых с оцениваемым объектом. Данное исследование включало:

- а) интервью с несколькими владельцами недвижимости, менеджерами агентств недвижимости г. Подольска и агентами по аренде;
- б) анализ рыночной информации.

Согласно ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах включает в себя открытые источники, то есть данные специализированных журналов, в том числе электронных (информация агентств недвижимости г. Подольска и Московской области, опубликованная на сайтах агентств недвижимости в сети Интернет). Таким образом, используемая информация отвечает принципу проверяемости, то есть может быть получена любым лицом без ограничения.

Так как законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника по информированию государственных органов или общественных организаций о цене сделки, оценщик вынужденно пользуется ценами предложений, имеющихся на рынке и представленных в виде публичной оферты, с выполнением корректировки на возможность торга при сделке. Учитывая одну из особенностей рынка недвижимости, выражающейся в его закрытости, оценщик не всегда имеет возможности получить информацию из открытых СМИ о собственнике объекта-аналога, а также о точном адресе объекта-аналога (если данная информация отсутствует в объявлении и не сообщается риэлторами агентств недвижимости), в отчете не приводится адрес аналогичного объекта. Дополнительная информация об объекте-аналоге, отсутствующая в публичном объявлении, получена оценщиком путем телефонного опроса риэлторов агентств недвижимости, разместивших данное объявление о реализации в открытых СМИ.

Объем исследований определяется оценщиком, исходя из принципа достаточности, в соответствии с п. 11 ФСО № 7.

Источники информации по объектам-аналогам

Из доступных оценщику источников информации по объектам-аналогам, в настоящем отчете использованы материалы сайта www.avito.ru, <https://podolsk.cian.ru>. Источники информации по использованным в расчетах объектам-аналогам приведены в Приложении к настоящему отчету в виде копий.

В случае отсутствия в объявлении необходимых данных по объекту-аналогу, дополнительная информация получена оценщиком на момент размещения объявления в открытых СМИ, в результате телефонного общения с представителями собственника или риэлторами агентств недвижимости, разместивших объявление и имеющих эту информацию. Соответствующие телефонные номера приведены непосредственно в объявлении и в соответствующем разделе отчета.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Подбор объектов-аналогов проводится, исходя из требований п. 226 ФСО №7, то есть в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразным.

Выбор объектов-аналогов

Для расчетов использована выборка 3-х объектов, для которых рассматриваются наиболее существенные параметры, значительно влияющие на итоговую рыночную арендную ставку объекта оценки. Все объекты-аналоги имеют классность, аналогичную классности объекта оценки.

Арендные ставки объектов-аналогов указаны для общей площади, включают в себя НДС (если арендная ставка объекта-аналога не включает в себя НДС, это указано в табл. 4.4.5.1), налоги, страховку, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы и расходы на замещение, в ряде случаев включают коммунальные платежи, в ряде случаев не включают коммунальные платежи. В качестве единицы сравнения принимается ставка аренды 1 кв. м общей площади объекта (с учетом вспомогательной площади).

Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Подольска и Московской области, опубликованные в сети Интернет (<https://podolsk.cian.ru>). Копии источников информации приведены в Приложении к настоящему отчету.

Табл. 4.4.5.1. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/263970218/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271695734/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/269170524/
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Загородная, д. 1	ул. Большая Серпуховская, 14	ул. Комсомольская, 28с2
Общая площадь, кв. м	812,0	580,0	1300,0
Ставка аренды, руб./кв. м в мес.	801	1 200	1 200
Структура арендной ставки (что входит)	- НДС	- НДС	- УСН
Математическое ожидание, руб./кв. м в мес.	1 067		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м в мес.	188		
Коэффициент вариации	18%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		

Источник: расчеты оценщика.

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м площади объекта оценки. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. Анализ соответствующего сегмента рынка показал, что данная единица сравнения является типичной для аналогичных объектов, что соответствует п. 22г ФСО № 7.

Выбор элементов сравнения

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим факторам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те факторы, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия с объектом-аналогом.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемых объектов и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлены ниже в табличной форме.

При проведении сравнительного анализа рассматриваются характеристики (элементы сравнения), которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам. Такие элементы сравнения как зарегистрированное право на недвижимость, условия финансирования, продажи и условия рынка при проведении расчета не учитываются, так как данные факторы на величину арендной платы не влияют.

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением процентной поправки к рыночной ставке аренды 1 кв. м объекта-аналога. Методику анализа см. п. 4.3.

Табл. 4.4.5.2. Корректировки по арендным ставкам

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		801	1 200	1 200
2	Общая площадь	кв. м	3 439,1	812,0	580,0	1 300,0
Единицы сравнения						
3	Ставка аренды (выбранная единица сравнения)	руб./кв. м/мес.		801	1 200	1 200
4	Структура арендной ставки (что входит)*			- НДС	- НДС	- УСН
4.1	величина коммунальных расходов, не входящая в состав арендной ставки (см. п. 3.2)	% от ставки аренды		12,8	12,8	12,8
4.2	величина эксплуатационных расходов, не входящая в состав арендной ставки (см. рис. 3.2.4.7)	% от ставки аренды		11,5	11,5	11,5
4.3	Ставка аренды, с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, округленно (стр. 1 x 100% / (100 - (стр. 4.1 + стр. 4.2))			1 057	1 585	1 585
4.4	эксплуатационные расходы и коммунальные платежи			24,3	24,3	24,3
5	Ставка аренды, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, округленно (стр. 1 x 100% / (100 - (стр. 4.1 + стр. 4.2))			800	1 200	1 200
Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)						
5	Корректировка на торг			предложение (-9,5%)	предложение (-9,5%)	предложение (-9,5%)
5.1	корректировка	%		-9,5%	-9,5%	-9,5%
5.2	корректировка	руб./кв. м		-76	-114	-114
5.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		724	1 086	1 086
6	Условия рынка (время продажи)		01 апреля 2022 года	28 марта 2022 года	28 марта 2022 года	24 марта 2022 года
6.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
6.2	скорректированная стоимость (база для последующего расчета)	руб./кв. м		724	1 086	1 086
Ценообразующие параметры						
7	Функциональное назначение		офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения	офисно-торговые объекты свободного назначения
7.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00

8	Местоположение в населенном пункте		центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности
8.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
9	Расположение относительно красной линии		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
9.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
10	Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
10.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
11	Этаж расположения		цоколь - 100%	1 этаж - 100%	1 этаж - 100%	1 этаж - 100%
11.1	корректировка (коэффициент)	доли		0,80	0,80	0,80
12	Общая площадь	кв. м	3 439,1	812,0	580,0	1 300,0
12.1	диапазон площадей		>3000	500-1000	500-1000	1000-1500
12.2	корректировка (коэффициент)	доли		0,89	0,89	0,93
13	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
13.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
14	Состояние отделки		С повышенной (улучшенной) отделкой	С простой внутренней отделкой	С простой внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) отделкой
14.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,11	1,11	1,00
15	Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
15.1	корректировка (коэффициент)	доли		1,00	1,00	1,00
16	Итоговый корректировочный коэффициент по ценообразующим параметрам*	доли		0,79	0,79	0,74
17	Расчетная скорректированная ставка аренды	руб./кв. м		572	858	808
18	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг	%		42,00	42,00	27,00
19	Весовой коэффициент**			0,28	0,28	0,44
20	Средневзвешенная итоговая ставка аренды	руб./кв. м		756		

* - итоговая корректировка рассчитывается с помощью перемножения всех корректировочных коэффициентов, примененных для данного объекта-аналога;

** - см. п. 4.3.4.

Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)

Согласно Предисловию к Справочнику оценщика недвижимости-2020 «в качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также гистограммы, построенные на основе фактических данных».

По ценообразующим характеристикам, по которым объекты-аналоги не отличаются от объекта оценки, корректировки не проводятся и соответствующие им комментарии не приводятся.

Корректировки проводятся для тех объектов-аналогов, у которых соответствующая ценообразующая характеристика отличается от характеристики объекта оценки. Для аналогов, имеющих лучшую характеристику, чем у объекта оценки, проводится понижающая корректировка; при худшей характеристике аналога относительно объекта оценки проводится повышающая корректировка.

Корректировка на «торг» определены экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением последствий финансово-экономического кризиса. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг приравнена к среднему значению $-9,5\%$ (см. п. 3.2.4).

Корректировка на «занимаемый этаж» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже. Корректировка принята по расширенному интервалу.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,53	0,69

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка на «площадь» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже.

Таблица 138

Площадь, кв.м		аналог							
		усредненные данные по России (цена/арендная ставка)							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-2000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>2000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов торгового-офисного назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка на «состояние отделки» определена по результатам исследований, проведенных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальной рыночной информации, представленных на сайте компании <https://statrielt.ru>. Корректировка принята по расширенному интервалу, выбрано максимальное значение, т.к. состояние потолочного покрытия находится частично в неудовлетворительном состоянии, местами отсутствуют подвесные кассеты.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Коэффициенты корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 02.07.2021 г.)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету берутся цены предложения при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в среднем техническом состоянии.

местоположение, назначение, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех мест для и отапливаемых конструкций и элементов здания, включая заполненные пробки и сварочные швы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatistik на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпательная, поклейка, побелка, лакокрасочные работы, инженерное оборудование среднего класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, лакокрасочные работы и побелка, или ГКЛ, обои, поклейка, лакокрасочные работы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, лакокрасочные работы и побелка, или ГКЛ, обои, поклейка, лакокрасочные работы, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,04	1,15	1,09
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественный облицовочный кирпич или камень, декоративные детали фасада, карнизные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,18	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделан размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Источник: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-07-2021-goda>

Табл. 4.4.5.3. Расчет корректировки на состояние отделки

№ п/п	Объект оценки	С повышенной (улучшенной) отделкой
1	С простой внутренней отделкой	$1,11 / 1,0 = 1,11\%$

Источник: расчеты оценщика.

Предполагаемые доходы от арендной платы

В соответствии с наилучшим использованием оцениваемого объекта, определена возможная арендная ставка, которая скорректирована к объекту оценки на основании рыночной информации по аренде аналогичных объектов недвижимости, на основании чего сделан прогноз дохода. На рынке аренды аналогичных помещений г. Подольска и населенных пунктов Московской области (расположенных на расстоянии до 20 км от МКАД) арендодатель, как правило, включает вспомогательную площадь в размер арендуемой площади, распределяя ее между всеми арендаторами и получая доход от эксплуатации всей площади. В связи с этим, в качестве доходоприносящей площади рассматривается общая площадь объекта оценки.

Так же в связи с тем, что объекты-аналоги при расчете арендной ставки представлены на рынке со вспомогательными площадями, то есть по общей площади, дальнейший расчет проводится для общей площади объекта оценки. Полезная площадь не рассчитывается.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Риск недополучения арендной платы и недозагрузки помещений зависит от таких факторов, как срок договора аренды, время поиска новых арендаторов на освободившиеся площади. Так как арендные платежи, как правило, имеют авансовый характер, риск потери при сборе арендной платы приравнен к нулю.

Величина поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Выскокласовые офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,8%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	6,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Процент поправки на возможную недозагрузку площадей при сдаче в аренду при активном рынке

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», ООО «Информ-оценка», 2020 (<https://inform-ocenka.ru/ebook/>)

4.4.6. Анализ расходов

Как показал анализ типичных арендных отношения в секторе аналогичных помещений, приведенный в п. 3.3 настоящего отчета, как правило, на рынке аренды г. Подольска и Московской области в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель.

Операционные расходы – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта, которые разделяются на три группы:

- условно-переменные расходы (типичные расходы арендатора – учтены при определении арендной платы);
- условно-постоянные расходы (типичные расходы собственника);
- расходы на замещение (типичные расходы собственника).

Условно-постоянные расходы включают в себя расходы, которые не зависят от степени заполнения объекта. Обычно, это следующие расходы:

- налог на землю или величина арендной платы за землю;
- налог на имущество в части, относимой на здание;
- страховка здания;
- расходы на управление (работа с арендаторами, если она не зависит от загрузки здания);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она не зависит от загрузки здания).

Включение управления недвижимостью в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Прочие расходы включают в себя все неучтенные расходы (например, проведение дезинфекции помещений, приобретение некоторых хозматериалов и пр.).

Расходы на замещение включают в себя затраты на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений, к которым относятся:

- кровля, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электротехническая арматура и приборы;
- механическое оборудование;
- пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.п.;
- расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если ремонт оплачивает владелец.

Величина операционных расходов (в % от ПВД) определена по «Справочнику оценщика недвижимости». Процент операционных расходов приведен в рисунке ниже.

Согласно пояснительной части к разделу 4 «Справочника оценщика недвижимости», к операционным расходам относятся: условно-постоянные, условно-переменные (или эксплуатационные) и расходы на замещение (или резервы). После телефонного разговора с авторами справочника (Крайникова Татьяна Вячеславовна, тел. 8-920-006-20-29) оценщик выяснил, что плата за электроснабжение, водоснабжение и водоотведение не входит в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Процент операционных расходов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2019г.

Величина операционных расходов принята по минимальному значению 12,9%, так как объект оценки является стандартными помещениями, расположенными в жилом доме, что не предполагает дополнительных расходов, связанных с клинингом общей территории и прочих расходов.

4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода

Опираясь на анализ дохода и расходов, можно определить годовой потенциальный валовой доход для оцениваемого объекта, исходя из чего, составить справку о доходах и расходах.

Табл. 4.4.7.1. Справка о доходах и расходах по объекту (в год)

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	Общая площадь помещений, кв. м	3 439,1	см. табл. 2.1.3.
2	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	756	см. п. 4.4.5.4
3	Срок аренды	12 месяцев	см. п. 4.4.2
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	31 199 515	стр.1 × стр.2 × стр.3
5	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, %	12,5	см. п. 4.4.5
6	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, руб.	3 899 939	стр.4 × стр.5 / 100
7	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	27 299 576	стр.4 - стр.6
8	Операционные расходы, % от ПВД	12,9	см. п. 4.4.6
9	Операционные расходы, руб.	4 024 737	стр. 4 × стр. 8 / 100%
10	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	23 274 839	стр.7 - стр.9

Источник: расчеты оценщика.

4.4.8. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации рассчитывается по методу Хоскольда по формуле:

$$R_k = R_y + SFF(n; Y),$$

где:

R_k – коэффициент капитализации;

R_y – ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования);

SFF – фактор фонда возмещения;

n – оставшийся срок экономической жизни;

Y – безрисковая ставка дохода

Для определения ставки дисконтирования применен метод кумулятивного построения (по методике, изложенной в учебно-практическом пособии «Оценка рыночной стоимости недвижимости», В. Рутгайзер, изд. «Дело», Москва, 1998г.).

Данный метод заключается в назначении безрисковой ставки и суммирования к ней премий за риск, экспертно определяемых по отдельным позициям, исходя из максимальной величины каждого пункта – 5 единиц. Ставка дисконтирования рассчитывается по следующей формуле:

$$СД = Сбр + Рвл + Рл + Рим,$$

где:

СД – ставка дисконтирования;

Сбр – безрисковая ставка;

Рвл – риск вложений в аналогичные объекты;

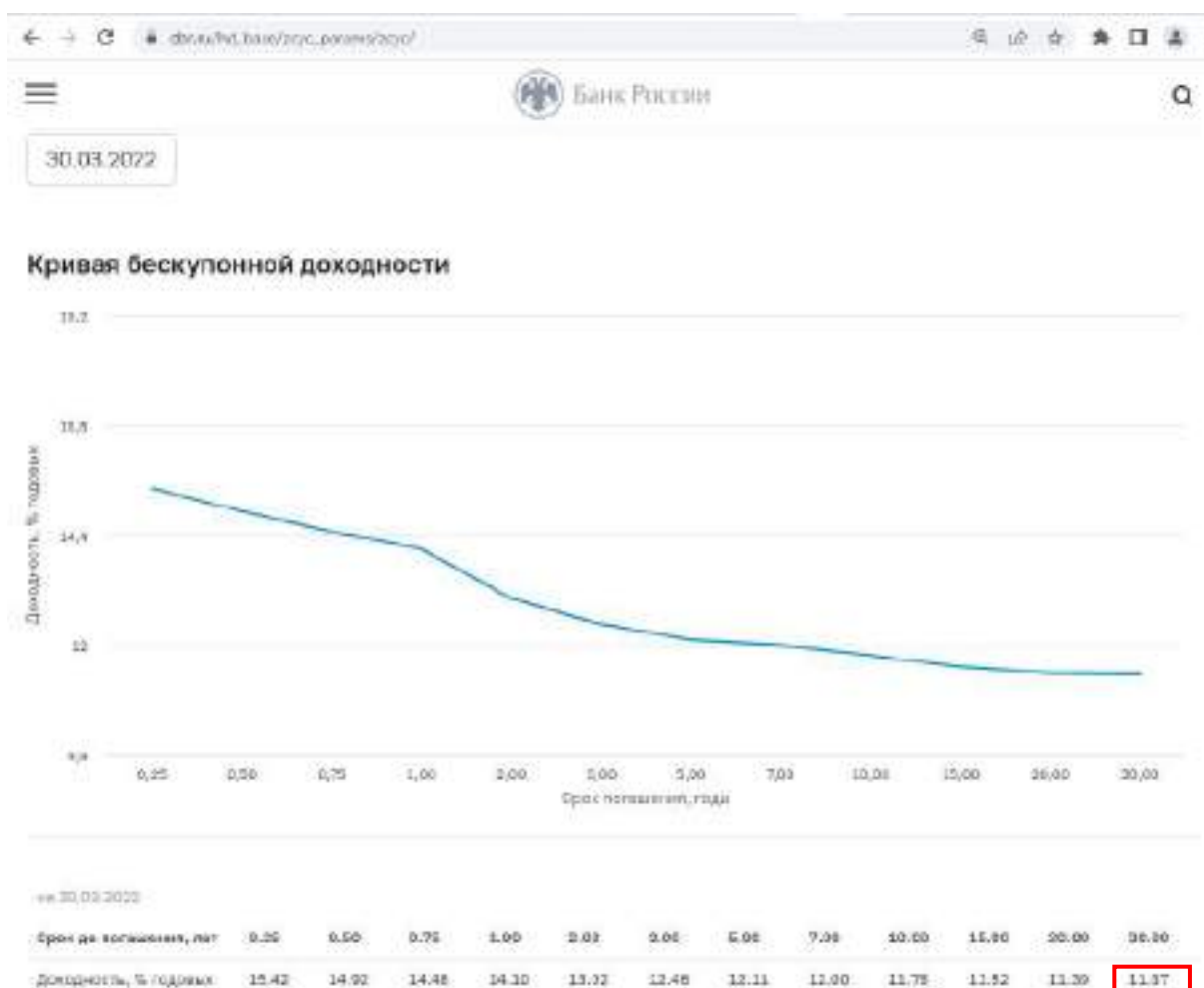
Рл – риск низкой ликвидности;

Рим – риск инвестиционного менеджмента.

При определении величины рисков оценщик проводит анализ каждого показателя с целью определения отклонения его значения в большую или меньшую сторону от средней на величину, пропорциональную шкале интенсивности, согласно которой каждому риску придается определенное значение:

- средний риск – 3%;
- риск, существенно ниже среднего – 2%, существенно выше среднего – 4%;
- риск, сильно ниже среднего – 1%, сильно выше среднего – 5%.

Для определения адекватной величины безрисковой ставки, применяемой оценщиками, может быть применена кривая бескупонной доходности государственных долгосрочных облигаций, (согласно сайту https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)



Величина ставки бескупонной доходности государственных долгосрочных облигаций

Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

Риск вложений в аналогичные объекты принят на уровне сильно ниже среднего, так как помещения оцениваемого объекта пользуются постоянным высоким спросом на рынке.

Риск низкой ликвидности оцениваемого объекта принят на уровне сильно ниже среднего, поскольку объект оценки является недвижимым имуществом, которое обладает средней ликвидностью, однако, объект оценки относится к развивающему рынку коммерческой недвижимости, что существенно повышает его ликвидность.

Риск инвестиционного менеджмента подразумевает наличие квалифицированного управления недвижимостью и различен по разным объектам. Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятие решения об удержании или продаже актива, а также косвенно характеризует заполняемость объекта при сдаче его в аренду. Величина данного риска принимается сильно ниже средней (1%), так как на рынке наблюдался рост спроса на недвижимость.

После определения составляющих, производится расчет коэффициента капитализации.

Табл. 4.4.8.1. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	Безрисковая ставка дохода	11,37%	см. п. 4.4.8
2	Риск вложений в аналогичные объекты	1,00%	см. п. 4.4.8
3	Риск низкой ликвидности	1,00%	см. п. 4.4.8
4	Риск инвестиционного менеджмента	1,00%	см. п. 4.4.8
5	Итоговая ставка дисконтирования	14,37%	сумма стр. 1, 2, 3, 4
6	Фактор фонда возмещения, %*	0,0028	
7	Коэффициент капитализации,	0,1437	(стр. 5 + стр. 6) / 100

* - фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = R_6 / ((1 + R_6)^n - 1) = 0,07370 / ((1 + 0,07370)^{112} - 1) = 0,0026,$$

где:

SFF – фактор фонда возмещения;

n – оставшийся срок экономической жизни (см. табл. 4.4.8.2);

R₆ – безрисковая ставка дохода (7,370% - см. п. 4.4.8).

Табл. 4.4.8.2. Расчет оставшегося срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2008	см. табл. 2.1.3
2	Год проведения оценки	2022	
3	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	125	по результатам исследований, проведенных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальной рыночной информации, представленных на сайте компании https://statrielt.ru
4	Хронологический возраст, лет	14	стр. 2 - стр. 1
5	Общее состояние	хорошее	см. табл. 2.1.3
6	Эффективный возраст (ЭВ), лет	14	по данным визуального осмотра
7	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	111	Тост = СЭЖ – ЭВ

4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выведением стоимости)

На данном этапе осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования в текущую стоимость объекта.

После проведенных расчетов и анализа, оценщик определил величину чистого операционного дохода и коэффициента капитализации. Справедливая стоимость объекта по доходному подходу определена в таблице ниже.

Табл. 4.4.9.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Справедливая стоимость объекта, округленно, с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, без учета НДС, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	23 274 839	0,1437	161 968 260	134 974 000
	Итого, округленно			161 968 000	134 974 000

Источник: расчеты оценщика.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

5.1. Описание процедуры согласования

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке.

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, оценщик пришел к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{\text{и}} = C_{\text{з}} \times K_1 + C_{\text{ср}} \times K_2 + C_{\text{д}} \times K_3,$$

где:

$C_{\text{и}}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{з}}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{\text{ср}}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{\text{д}}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

В случае использования одного подхода к оценке, процедура согласования не проводится.

5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

В таблице ниже представлены результаты оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта по каждому из подходов.

Табл. 5.2.1. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	не применялся	149 801 000	134 974 000

Источник: расчеты оценщика.

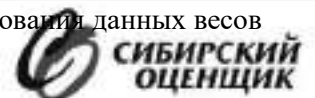
5.3. Обоснование выбора использованных весов

При согласовании результатов оценки применен метод ранжированной оценки критериев стоимости. Подробное обсуждение данного метода в процедуре обобщения опубликовано А.И. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 года.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки используется пять приведенных ниже критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи оценки.

Для расчета весов проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу соответствующих баллов, исходя из пяти критериев (из расчета максимум 3 балла);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода в процентах;
- округляются расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.



На основе округленных весов рассчитывается обобщенная стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

Табл. 5.3.1. Согласование результатов оценки

Наименование подхода / Критерий	Сравни- тельный подход	Доходный подход	Обоснование
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	2	сравнительный и доходный подходы равнозначны по достоверности и достаточности использованной информации, так как в основе применения данных подходов лежат данные рынка
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	1	все подходы к оценке обладают указанной способностью, так как все они являются законодательно утвержденными, однако, можно отметить, что в доходном подходе делается акцент на потенциальные выгоды объекта, а в сравнительном подходе на экономические, которые в большей мере учитывают структуру ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного продавца	2	1	сравнительный подход в большей мере отражает точку зрения продавца
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя	1	2	доходный подход в большей мере отражает точку зрения покупателя
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	1	сравнительный подход превосходит доходный подход, так как целью оценки является использование результатов оценки при купле-продаже объекта оценки и при передаче имущества в аренду
Итого сумма баллов для данного подхода	9	7	
Сумма баллов всех подходов	16		
Вес подхода, %	56,25	43,75	
Вес подхода, округленно, доля	0,56	0,44	
<i>Источник: логические рассуждения и расчеты Оценщика</i>			

Источник: расчеты оценщика.

5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов

Получение обоснованной справедливой стоимости оцениваемого объекта оценщик проводит путем взвешивания результатов, полученных в ходе проведенных расчетов.

Согласно Заданию на оценку, итоговая справедливая стоимость приводится как конкретная стоимостная величина, без учета НДС, без приведения возможных границ интервала справедливой стоимости.

Табл. 5.4.1. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход, руб.	К срав.	Доходный подход, руб.	К дох.	Рыночная стоимость, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	149 801 000	0,56	134 974 000	0,44	143 277 000

Источник: расчеты оценщика



6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Для определения обоснованной справедливой стоимости объекта оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы, являющиеся стандартными.

Итоговая справедливая стоимость *нежилых помещений общей площадью 3 439,1 кв. м*, находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, по состоянию на 01 апреля 2022 года, округленно, без учета НДС, приведена в таблице ниже.

Табл. 6.1. Итоговая справедливая стоимость

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	143 277 000 (Сто сорок три миллиона двести семьдесят семь тысяч)

Оценщик I категории



В.А. Вольнова

Директор
ООО «Сибирский оценщик»




В.А. Вольнова

7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 (в редакции, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 06 декабря 2016г. №785);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденные протоколом №29 от 29.12.2020г.;
8. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ПЦМИИ, 2020 – 450 с.;
9. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМИОО, 2020 – 168 с.;
10. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости/ под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Информ-оценка», 2019 – 361 с.;
11. Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах. Учеб. пособие / В.С. Балинова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004 – 344 с.;
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
13. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.;
14. Едророва В.Н. Общая теория статистики: Учебник / В.Н. Едророва, М.В. Едророва. – М.: Юристъ, 2001 – 511 с.;
15. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости / Е.И. Иванова, под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2009 – 344 с.;
16. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 381 с.;
17. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Технобалт, 1995 – 247 с.;
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Издательство СПбГТУ, 1997 – 422 с.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

(копии документов)

8.1. Фотографии объекта оценки

8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН (Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 22.03.2022г. №99/2022/456560113;
- Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра), выполненный Подольским филиалом ФГУ «ЗКП» по Московской области, от 12.08.2004г., №55.1/04-1086.

8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

- Выписка из ЕГРН (Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости) от 22.03.2022г. №99/2022/456560113;
- Инвестиционный договор №6/н от 05.12.2006г.;
- Дополнительное соглашение к инвестиционному договору №6/н от 05.12.2006г., от 15.02.2008г.;
- Акт №6/н приема-передачи от 15.05.2008г.;
- Инвестиционный договор №13/н от 01.10.2007г.;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50335000-256 от 27.12.2007г., выданное Администрацией г. Подольска Московской области;
- Решение к Делу №А41-25078/08, выданное Арбитражным судом Московской области, от 19.01.2009г.;
- Определение к Делу №А41-25078/08, выданное Арбитражным судом Московской области, от 16.02.2009г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 23.06.2009г. 50-НГН №786167.

8.4. Документы технической инвентаризации

- Кадастровый паспорт помещения, выполненный ГУП Московской области «Московское областное БТИ», от 24.10.2008г., №206:063-4005;
- Извлечение из технического паспорта, выполненное Подольским городским филиалом ГУП МО «МОБТИ», по состоянию на 21.10.2008г., инв. №206:063-4005.

8.5. Заключение специальных экспертиз

- Заключение специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.6. Другие документы

- Источники информации по объектам-аналогам (копии страниц печатных и электронных СМИ);
- Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков», № 000071 от 22.07.2020г.;
- Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности №023096-3 от 25.06.2021г.;
- Полис (договор) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/10137/21 от 08.06.2021г., выданного АО «АльфаСтрахование».
- Полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/18/23/4905 от 29.12.2020г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия до 31.12.2021г.





Общий вид здания



Фрагмент фасада здания



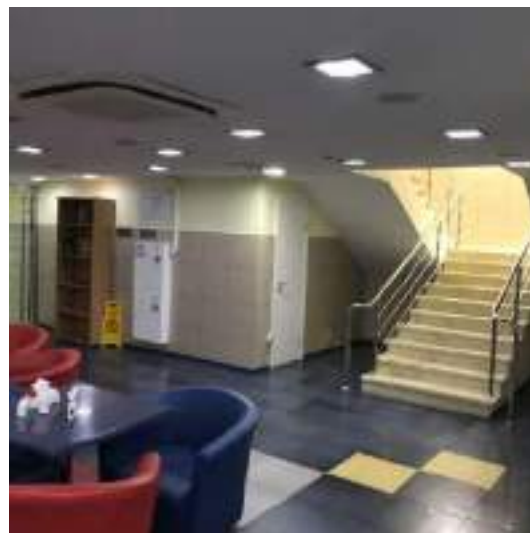
Фрагмент фасада здания



Вход в оцениваемые помещения



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



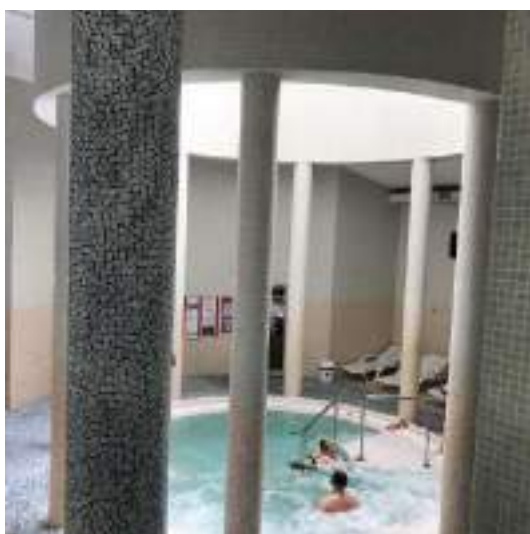
Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



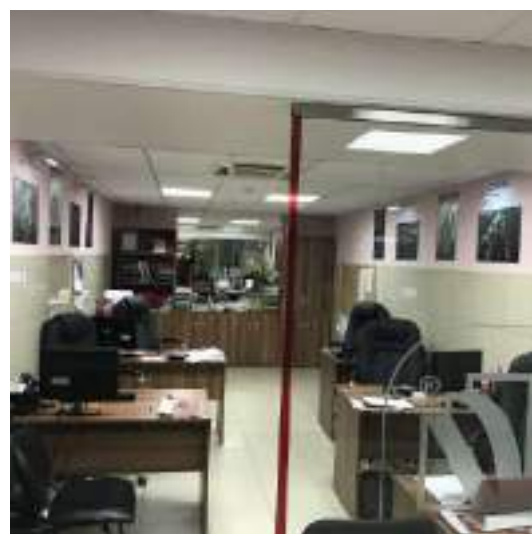
Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



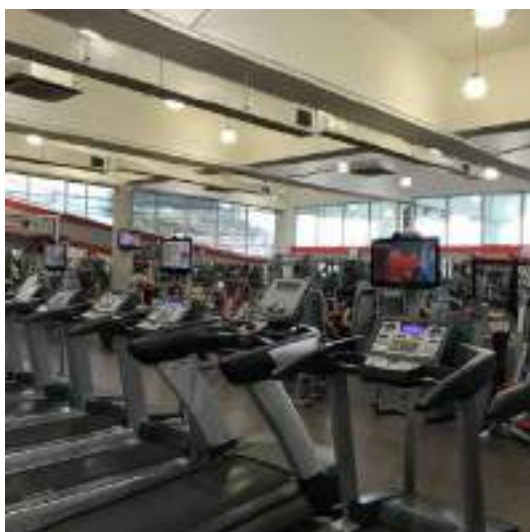
Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



**Помещения спортивно-оздоровительного
комплекса**



**Помещения спортивно-оздоровительного
комплекса**

Отчет о формировании Контура.Регистр согласно записям из ЕГРН
 (отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение				
(ист. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов:
22.03.2022	№ 99/2022/456560113			
Кадастровый номер:			50:55:0030324:3271	

Номер кадастрового квартала:	50:55:0030324
Дата присвоения кадастрового номера:	2016-07-27
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 206/063-4005, Кадастровый номер: 50:55:0030324-1485, Условный номер: 50-50-55/010/2009-109
Адрес:	Московская область, г Подольск, ул Советская, д 41/5, пом 1
Площадь:	3439,1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Цоколя
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	232414962,65

Помещение				
(ист. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов:
22.03.2022	№ 99/2022/456560113			
Кадастровый номер:			50:55:0030324:3271	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:0030324:322
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Помещение				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов:
22.03.2022 № 99/2022/456560113				
Кадастровый номер:			50:55:0030324:3271	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.			

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
(лист объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
22.03.2022 № 99/2022/456560113		
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-55/010/2009-109 от 06.04.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	01.10.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-55/062/2012-231
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.10.2012 по 01.01.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Дон-Спорт", ИНН: 7734500088
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды нежилого помещения" №02/05-12 от 02.05.2012
3.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	23.06.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-55/010/2009-109*
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2006 по 31.12.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр", ИНН: 7718919844
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Создатель" от 07.09.2006
5.	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (зачеона, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Подольский филиал ФГУ "ЗКП" по Московской области

В.1

Подольский филиал ФГУ "ЗКП" по Московской области

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

№ 15.1/04-1088

1		Кадастровый номер 50:55:003.03.12:0016		2		Лист № 1		3		Всего листов 1	
Общие сведения											
4		Предельные номера -									
5		Наименование участка Земельное									
7		Местоположение Г. Подольск ул. Советская, дом 41/5									
8		Категория земель:									
8.1		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2		весь									
9		Разрешенное использование (назначение): Для строительства жилого комплекса с акваторией									
10		Фактическое использование (характер деятельности):									
11		Площадь: 14275 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:			
15		Сведения о провозе:									
16		Особые отметки: План инвентаризации в 3 экземплярах, имеющий административную юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам инвентаризации.									
17		Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав									
18		Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1		Регистрационный номер документов в ОКУ 5504-1414					
				18.2		Номера образованных участков:					
				18.3		Номера ликвидированных участков:					

Директор филиала "Подольский" ФГУ ЗКП

Подпись

М.П.

Корнеев Ю.П.

Фамилия И.О.

14.08.04 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1 Кадастровый номер 50:55:003 03 12:0016

2 Лист № 1

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:2000

Директор филиала "Пороховский" ФГУ ЗКП

Должность

М.П.

Корнев Ю.П.
Филиал ИО

стр. 87

Протипувано и прокумеровано
2/06/17 лист
Директор ООО Управляющая Компания
«Сибиряк»
Тулупов С.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»
Д.А. Редькин

[Handwritten signature]



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № 6/н

г. Подольск, Московская область

«05» декабря 2006 г.

Общество с ограниченной ответственностью «НКН», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Директора Наумова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СибирьК», Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Директора Тулупова Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- 1.1. Объект – монолитный многоквартирный жилой комплекс с аквапарком, строительство которого ведется по адресу Московская область, г. Подольск, улица Советская, дом 41/5, разрешение на строительство выдано 23 июля 2004 года № 94, 17 августа 2006 года № 43.
- 1.2. Земельный участок – участок земли, на котором строится Объект. Распологается по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, с кадастровым номером 50:55:0030312:0016, площадью 14275,0 кв.м., передан в аренду Комитетом имущественных отношений Администрацией г. Подольска, согласно договору № 518 от 22 июля 2004 г.
- 1.3. Проект – комплект архитектурно-строительных документов Объекта, являющийся архитектурной частью градостроительной документации для строительства Объекта, и проектная документация выполненная на весь объем работ, необходимая для выполнения строительно-монтажных работ и эксплуатации Объекта, согласованные и утвержденные уполномоченными в соответствии с законодательством РФ государственными органами. Номер Проекта 12/2002 – ПОД/1. Проект разработан Генпроектировщиком ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Т. БАШКАЕВА» в 2003 году. Проект состоит из:
 - Том 6/№. Проект застройки жилого комплекса с аквапарком в пределах отведенного участка в г. Подольске. Пояснительная записка.
 - Том 1. Исходно-разрешительная документация.
 - Том 2. Генплан.
 - Том 3.1 и 3.2 Архитектурно-строительные решения.
 - Том 4.1. Внутренние инженерные системы.
 - Том 4.2. Внешние инженерные системы.
 - Том 5. Технологические решения.
 - Том 6. Проект организации строительства.
 - Том 9. Охрана окружающей среды.
 - Том 6/№. Отчет о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на участке строительства, выполненный в 2002 г. ФГУП «ФУНДАМЕНТПРОЕКТ», лицензия ФЛЦ 000007-2(11), действительна до 30.03.2004г, выдана Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.
 - Том 6/№. Технический отчет «Инженерно-геодезические изыскания», выполненный в 2002 г. ГУП «Бюро технической инвентаризации Подольского района», лицензия ФЛЦ 028854, действительна по 24.10.2004г, выдана Государственным комитетом



(Общество)



(Инвестор)

Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

- Том 6/№ «Энергоэффективность», выполнен в 2003 г. Центром Экологических инициатив, лицензия ГС-1-77-01-26-0-7715199147-008850-2, действительна по 13.03.2003г, выдана Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

- Том 6/№ «Результаты исследований естественного освещения и инсоляции проектируемого жилого комплекса «Атлант» с аквапарком и зданий прилегающей уплотненной городской застройки по адресу: Московская область, г.Подольск, ул. К.Маркса и ул. Советская», разработан в 2003 г. НИИСФ РААСН, регистрационное удостоверение от 15.10.1998 г. № 05, выдано ЦГСЭН в г. Москве МЗ России.

- Том 6/№, Раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», выполнен в 2003г. ООО «Городской дизайн», лицензия ФЛЦ 005662-1(1), действительна до 23.05.2004г. Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (лицензия исключает выполнение работ для территорий с особо сложными геолого-климатическими условиями).

- 1.4. Инвестиционный взнос - денежные средства Инвестора, вкладываемые Инвестором в Объект, - путем передачи денежных средств Обществу, в целях достижения полезного эффекта, выраженного в реализации Проекта и возникновения у Инвестора права собственности на Объект. Реализация Проекта включает в себя строительно-монтажные работы и другие затраты, необходимые для реализации проекта строительства Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию и организацию его нормального функционирования.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Общество подтверждает Инвестору:

2.1.1. Правомочность выделения земельного участка под застройку - Постановлением Главы города Подольска от 22 апреля 2002 г. № 601 - п «О предварительном согласовании места размещения объекта монолитного многоэтажного жилого дома с подземным гаражом и пристроенным водным спортивно-развлекательным комплексом на пересечении улиц К. Маркса и Советская»; Постановлением Главы города Подольска от 17 мая 2002 г. № 701-п «Об утверждении акта предварительного выбора земельного участка по ул. К. Маркса и ул. Советская для проектно-изыскательских работ под строительство жилого комплекса с аквапарком ООО «НКН»; Постановлением Главы г. Подольска от 22.07.2004 г. № 1458-п «О предоставлении ООО «НКН» земельного участка по ул. Советская, д.41/5 для строительства жилого комплекса с аквапарком»;

2.1.2. Правомочность строительства Объекта на выделенном земельном участке - Договором аренды земельного участка № 518 от 22 июля 2004 г., зарегистрированным 22 ноября 2004 года Московской областной регистрационной палатой № 5001/55-36/2004-210; Разрешением на строительство № 94 от 23 июля 2004 года, № 43 от 17 августа 2006 года.

2.1.3. Полномочность Общества как Застройщика строительства Объекта, осуществляющего инвестирование в строительство Объекта в различных формах, включая собственные и привлекаемые денежные средства - Инвестиционно-строительным - контрактом на строительство комплекса зданий с водно-оздоровительным центром № 4/2002 от «07» июня 2002 г., зарегистрированным в реестре Министерства строительного комплекса Московской области за № 216/55-04 от «08» декабря 2004 г, со всеми изменениями и дополнениями к нему, являющимся его неотъемлемой частью.

2.2. Общество гарантирует Инвестору, что имущественные права, подлежащие передаче по настоящему Договору, не проданы, не заложены, не подарены, не

 (Общество)

 (Инвестор) 2

обременены другими обязательствами.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом настоящего договора является обязанность Инвестора участвовать в финансировании строительства (создания) Объекта путем внесения Инвестиционного взноса, а Общество обязуется осуществить реализацию Проекта и передать в собственность в состав имущества Инвестора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) Объекта, следующие нежилые помещения (далее – Нежилые помещения), в построенном (созданном) Объекте:

3.1.1. Нежилые помещения – «фитнес», в количестве 29 единиц, расположенные в корпусах 5 и 6 Объекта, общей площадью 542,1 кв.м., в соответствии с Приложениями №1,2 к Договору;

3.1.2. Нежилые помещения – «бассейн, зона СПА», в количестве 34 единицы, расположенные в корпусе 6 Объекта, общей площадью 1821,7 кв.м., в соответствии с Приложением № 1 к Договору;

3.1.3. Нежилые помещения – «универсальный зал», в количестве 10 единицы, расположенные в корпусе 6 Объекта, общей площадью 580,6 кв.м., в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Под площадью помещений в настоящем договоре стороны понимают сумму площадей всех частей помещения, включая вспомогательные помещения, балконы и лоджии.

3.2. Общество обязуется передать Инвестору Нежилые помещения после окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в установленном порядке по соответствующему Акту приема-передачи.

Передача осуществляется после надлежащего исполнения Инвестором обязательств по внесению Инвестиционного взноса в полном объеме, предусмотренном п.4.1.1. настоящего Договора и ввода Объекта в эксплуатацию (с утверждением Акта о вводе Объекта в эксплуатацию уполномоченным органом).

3.3. Право собственности Инвестора на Нежилые помещения возникает с момента государственной регистрации.

3.4. Общество обязано использовать денежные средства – Инвестиционные взносы, переданные Инвестором по настоящему договору, исключительно для реализации проекта строительства (создания) Объекта.

3.5. Общая характеристика Нежилых помещений, подлежащих передаче в собственность Инвестору, представлена в Приложениях №№ 3, 4, 5 к настоящему Договору, содержащем данные о строительной готовности передаваемых Нежилых помещений, об особенностях их конструктивных элементов, о качестве внутренней отделки и о его инженерных системах.

3.5. Срок окончания строительства: 2 квартал 2007 года.

В случае изменения сроков окончания строительства Объекта на основании актов органов власти и управления, судебных актов, решений субъектов инвестиционной деятельности, период строительства соответственно продлевается.

3.6. Этапы строительства Объекта: Общество организует приемку и ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Инвестор обязуется:

4.1.1. Внести денежные средства – Инвестиционный взнос, в следующем размере эквивалентном 69 843 648 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот сорок три тысячи шестьсот сорок восемь) рублей, в течение 3 (трех) банковских дней после подписания договора.

Стоимость одного квадратного метра площади составляет:

- Нежилого помещения – «фитнес», 23520 (Двадцать три тысячи пятьсот двадцать) рублей;

_____ (Общество)

_____ (Инвестор) 3

- Нежилого помещения — «бассейн, зона СПА», 23800 (Двадцать три тысячи восемьсот) рублей;
- Нежилого помещения — «универсальный зал», 23660 (Двадцать три тысячи шестьсот шестьдесят) рублей.

Все расчеты осуществляются Инвестором путем перечисления соответствующих денежных сумм на расчетный счет Общества.

Все комиссионные сборы, взимаемые банком при оплате данного Договора, оплачиваются Инвестором в установленном порядке.

4.1.2. По результатам обмера Объекта органами БТИ Общество уточняет размер площади, передаваемых Инвестору Нежилых помещений. В случае если передаваемая Инвестору площадь будет больше площади, указанной в п. 3.1 Договора, он обязан произвести доплату из расчета стоимости за один кв. м., указанной в п.4.1 Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты выверки.

В случае, если площадь Нежилых помещений будет меньше предусмотренной настоящим Договором, Инвестору возмещается разница стоимости за один кв. м., указанной в п.4.1 Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты выверки.

4.3. Инвестор имеет право:

4.3.1. С согласия Общества передать (уступить) право на получение Нежилых помещений в собственность любому третьему лицу путем заключения между Обществом, Инвестором и лицом, право которому передается (уступается), договора о передаче (уступке) прав.

4.3.2. Инвестор имеет другие права и несет иные обязанности, предусмотренные договором и действующим законодательством РФ.

4.5. Общество обязано:

4.5.1. Осуществлять ведение дел по Договору в интересах Инвестора без доверенности и как ведущий дела участвовать в финансировании строительства Объекта. Датой сдачи Объекта в эксплуатацию является дата подписания акта приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительства объекта.

4.5.2. Передать Инвестору Нежилые помещения, указанные в п.3.1. Договора, после окончания строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения Инвестором своих обязанностей по Договору в срок, не превышающий 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.5.3. В случае необходимости обеспечить за счет Инвестора регистрацию настоящего Договора в уполномоченных органах, если таковая требуется.

4.5.4. Инвестор оформляет права на получаемые в результате инвестирования Нежилые помещения самостоятельно в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, возникающие в связи с проведением государственной регистрацией, не входят в размер вносимого Инвестором по договору взноса и оплачиваются Инвестором самостоятельно.

4.5.5. Не заключать в период действия договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на нежилые помещения.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Инвестор оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием нежилых помещений, включая коммунальные платежи, за первые 6 месяцев с даты подписания акта приёмочной комиссии о приёмке в эксплуатацию законченного строительства объекта, в срок не позднее 20-ти дней, после получения соответствующего письменного уведомления.

5.2. Инвестор обязуется в срок не позднее 10-ти дней с момента получения соответствующего уведомления от общества заключить с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и эксплуатации жилого фонда, а также о передаче прав по управлению своей долей площади.

5.3. В случае, если Общество после сдачи Объекта в эксплуатацию за свой счет оплатило расходы по эксплуатации и обслуживанию нежилых помещений (в том числе по причине непоступления Инвестором средств согласно п.5.1. Договора), Инвестор обязуется возместить понесенные Обществом расходы в полном объеме в течение 5 (пяти) банковских дней с

 (Общество)

 (Инвестор) 4

момента получения соответствующего требования от Общества.

5.4. Инвестор обязуется соблюдать правила пользования помещением, содержания Объекта и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Инвестор должен возводить в нежилых помещениях внутренние перегородки исключительно из ячеисто бетонных блоков с удельным весом не более $\gamma = 700$ кг/куб.м. или из других материалов с удельным весом не более вышеуказанного, по согласованию с Обществом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. В случае неисполнения Инвестором какого-либо из обязательств по Договору (в том числе обязательств, предусмотренных разделом 5 Договора) Общество имеет право приостановить исполнение всех своих обязательств по Договору, в том числе вправе приостановить оформление права собственности Инвестора на Нежилые помещения, передачу нежилых помещений и (или) удерживать документы до исполнения Инвестором принятых обязательств по оплате. При этом дополнительные расходы, вызванные просрочкой по вине Инвестора (коммунальные услуги, стоимость обновления документов и т.п.) несет Инвестор.

6.3. В случае нарушения Обществом сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 90 (девяносто) календарных дней, Инвестор вправе требовать от Общества уплаты неустойки в виде пени в размере 0,1 % от общего размера фактически оплаченных Инвестиций за каждый день просрочки исполнения, Обществом предусмотренного п. 4.5.2 настоящего Договора срока передачи Нежилых помещений.

6.4. Инвестор не несет за счет своего имущества риск случайной гибели или случайного повреждения Нежилых помещений в построенном (созданном) Объекте, до передачи Нежилых помещений в состав своего имущества в установленном договором порядке.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Общество гарантирует, что все работы, связанные со строительством Объекта, будут выполняться в соответствии с Проектом Объекта, с соблюдением установленных строительных норм и правил строительных технологий.

7.2. Общество гарантирует, что все ранее заключенные Обществом с третьими лицами договоры строительного подряда, предметом которых является выполнение работ по строительству Объекта, на день подписания Сторонами Передаточного акта будут прекращены, в части касающейся Нежилых помещений, переданных Инвестору.

7.3. Общество гарантирует, что на день подписания Сторонами Передаточного акта, Общество получит все необходимые разрешения на подключение инженерных систем Объекта, включая систему вентиляции Объекта; систему водоснабжения Объекта; систему канализации Объекта; систему отопления Объекта и систему электроснабжения Объекта к городским инженерным или автономным системам в соответствии с условиями Проекта Объекта.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

8.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, в том числе: землетрясение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, забастовки, изменение законодательства РФ, предусматривающее прямой запрет на какие-либо действия Сторон по Договору, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и

 (Общество)

 (Инвестор) 5

обстоятельства письменно уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

8.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.5. В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязанностей.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору производятся по соглашению Сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору, которые являются его неотъемлемыми частями.

9.3. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и направлением соответствующих претензий. Ответ на претензию должен быть дан в течение 30-ти дней с момента ее получения.

9.4. Стороны обязаны в двукратный срок сообщать друг другу об изменении своих юридического, фактического и почтового адресов, номеров телефонов, факсов и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления, извещения, извещения, требования и т.д., направленные Сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в разделе 10 Договора, и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился (не проживал).

9.5. Любая информация о финансовом положении сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.6. Договор составлен на четырех листах в трех экземплярах, один из которых передается Инвестору, а два оставшихся – Обществу.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество:
ООО «НКС»
Российская Федерация, 142101, Московская обл.,
г. Подольск, ул. Федорова, дом 19.
р/с 40702810640330100435
в Сбербанке России, г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225, ИНН 5036037349
КПП 503601001

Инвестор:
ЗАО «Агропромфинвест»
Российская Федерация, 400031, г. Волгоград,
ул. Басурова, дом 2.
р/с 40702810600000018972
в ОАО АКБ «РОСБАНК», г. Москва,
к/с 3010181000000000256
БИК 044525256, ИНН 7730060164
КПП 997950001



/С.В.Наумов/



/А.Г.Ермаков/

**КОПИЯ
ВЕРНА**

От имени Общества

[Signature]

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»

[Signature]

Д.А.Рыков от имени Инвестора

г. _____



Приложение № 4
к Инвестиционному договору
№ 6/н от «05» декабря 2006 г.

г. Подольск, Московская область

«05» декабря 2006 г.

По завершении строительства жилого комплекса и сдачи его в эксплуатацию по акту ввода объекта в эксплуатацию при условии исполнения Инвестором в полном объеме обязательств, принятых им по Договору, Инвестору предоставляется - часть построенного объекта в виде отдельного нежилого помещения, указанного в п.3.1.2. Договора, без отделки и оборудования по соответствующему передаточному акту.

**Строительная готовность нежилого помещения – бассейна и СПА,
передаваемого Инвестору по договору**

1. Окна из алюминиевого профиля с двойным стеклопакетом.
 2. Монтаж системы отопления.
 3. Подводка силовой электрической сети до временного щита.
 4. Ввод слаботочных сетей в помещение.
 5. Выполнение стояков систем:
- ❖ Горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутренняя разводка не выполняется)
 - ❖ Канализации (внутренняя разводка не выполняется)
6. Входная металлическая дверь с замком, без отделки.
 7. Фонарь второго света в зоне СПА из алюминиевых конструкций.
 8. Несущие конструкции, чаша бассейна, зона СПА выполнены из монолитного железобетона.

Общество



Инвестор

**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»

Д.А. Релькин

20



Приложение № 3
к Инвестиционному договору
№ 6/н от «05» декабря 2006 г.

г. Подольск, Московская область

«05» декабря 2006 г.

По завершении строительства жилого комплекса и сдаче его в эксплуатацию по акту ввода объекта в эксплуатацию при условии исполнения Инвестором в полном объеме обязательств, принятых им по Договору, Инвестору предоставляется - часть построенного объекта в виде отдельного нежилого помещения, указанного в п.3.1.1. Договора, без отделки и оборудования по соответствующему передаточному акту.

**Строительная готовность нежилого помещения – фитнес,
передаваемого Инвестору по договору**

1. Окна из алюминиевого профиля с двойным стеклопакетом.
2. Монтаж системы отопления.
3. Подводка силовой электрической сети до временного щита.
4. Ввод слаботочных сетей в помещение.
5. Выполнение стояков систем:
 - ❖ Горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутренняя разводка не выполняется)
 - ❖ Канализация (внутренняя разводка не выполняется)
6. Входная металлическая дверь с замком, без отделки.
7. Перегородки тренажерных залов и вспомогательных помещений.
8. Несущие конструкции выполнены из монолитного железобетона.

Общество



Инвестор

**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Приложение № 5
к Инвестиционному договору
№ 6/н от «05» декабря 2006 г.

г. Подольск, Московская область

«05» декабря 2006 г.

По завершении строительства жилого комплекса и сдаче его в эксплуатацию по акту ввода объекта в эксплуатацию при условии исполнения Инвестором в полном объеме обязательств, принятых им по Договору, Инвестору предоставляется - часть построенного объекта в виде отдельного нежилого помещения, указанного в п.3.1.3. Договора, без отделки и оборудования по соответствующему передаточному акту.

**Строительная готовность нежилого помещения – универсального зала,
передаваемого Инвестору по договору**

1. Окна из алюминиевого профиля с двойным стеклопакетом.
2. Монтаж системы отопления.
3. Подводка силовой электрической сети до временного щита.
4. Ввод слаботочных сетей в помещение.
5. Выполнение стояков систем:
 - ❖ Горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутренняя разводка не выполняется)
 - ❖ Канализации (внутренняя разводка не выполняется)
6. Две входные металлические двери с замком, без отделки.
7. Монолитные лестничные марши.
8. Основные конструкции стен и перекрытий выполнены из монолитного железобетона.

Общество



КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «СИБИРЯК»

Д.А. Руденко

КОПИЯ
ВЕРНА

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибирь»





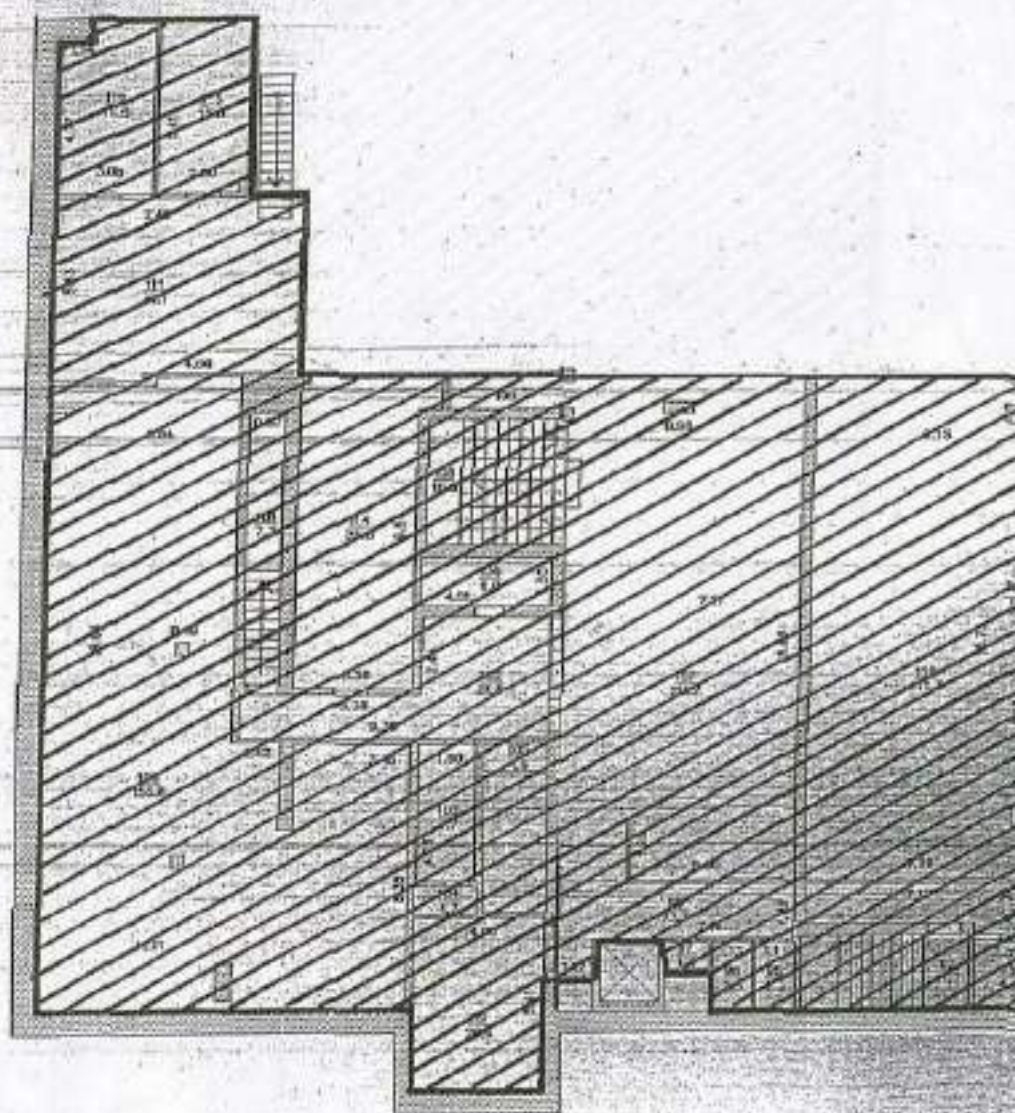
Д.А. Рудakov

Прошу рассмотреть и признать законным
решением
Директор ООО УК «Сибирь»
Тулупов С.В.
Копия верна

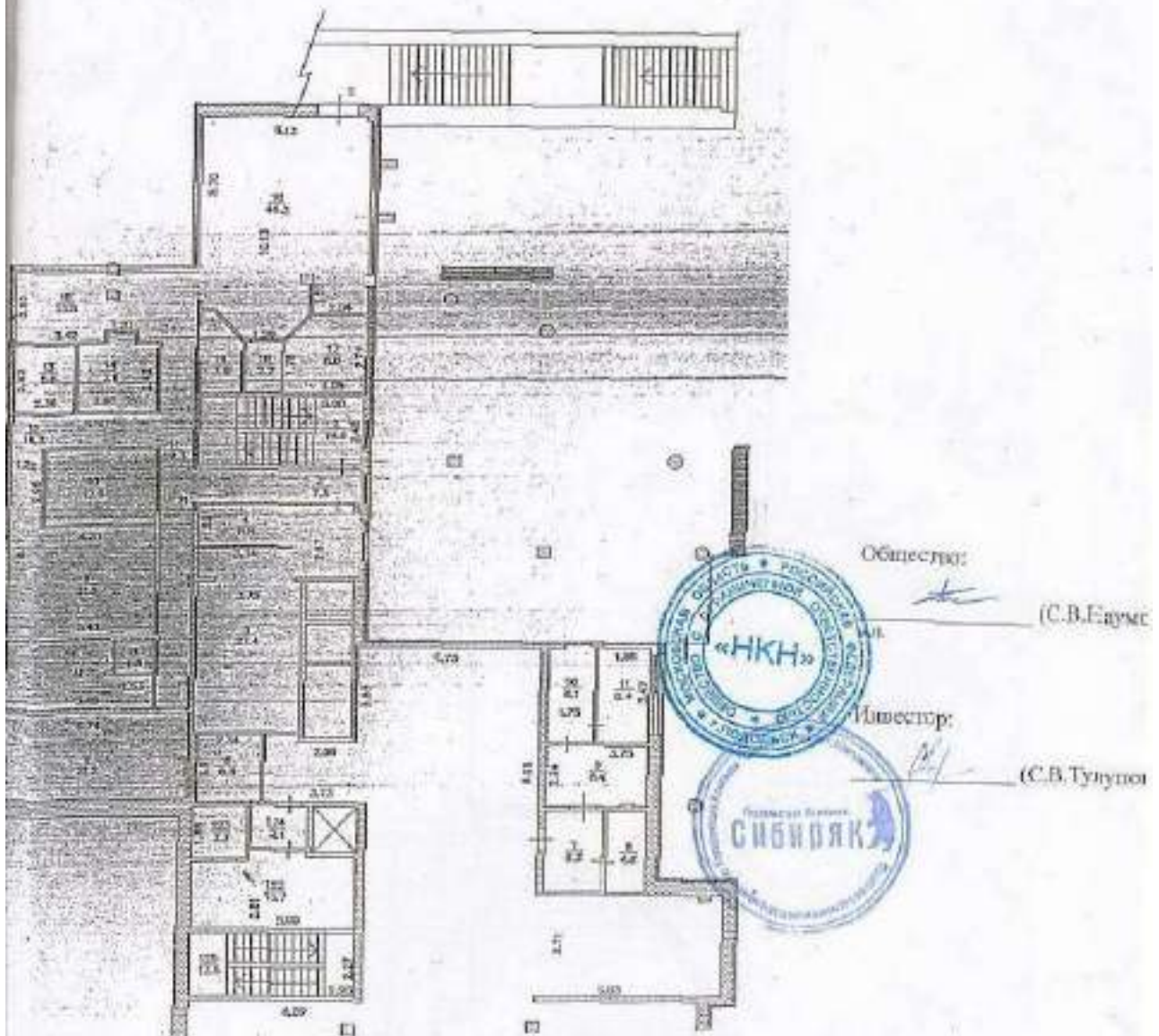


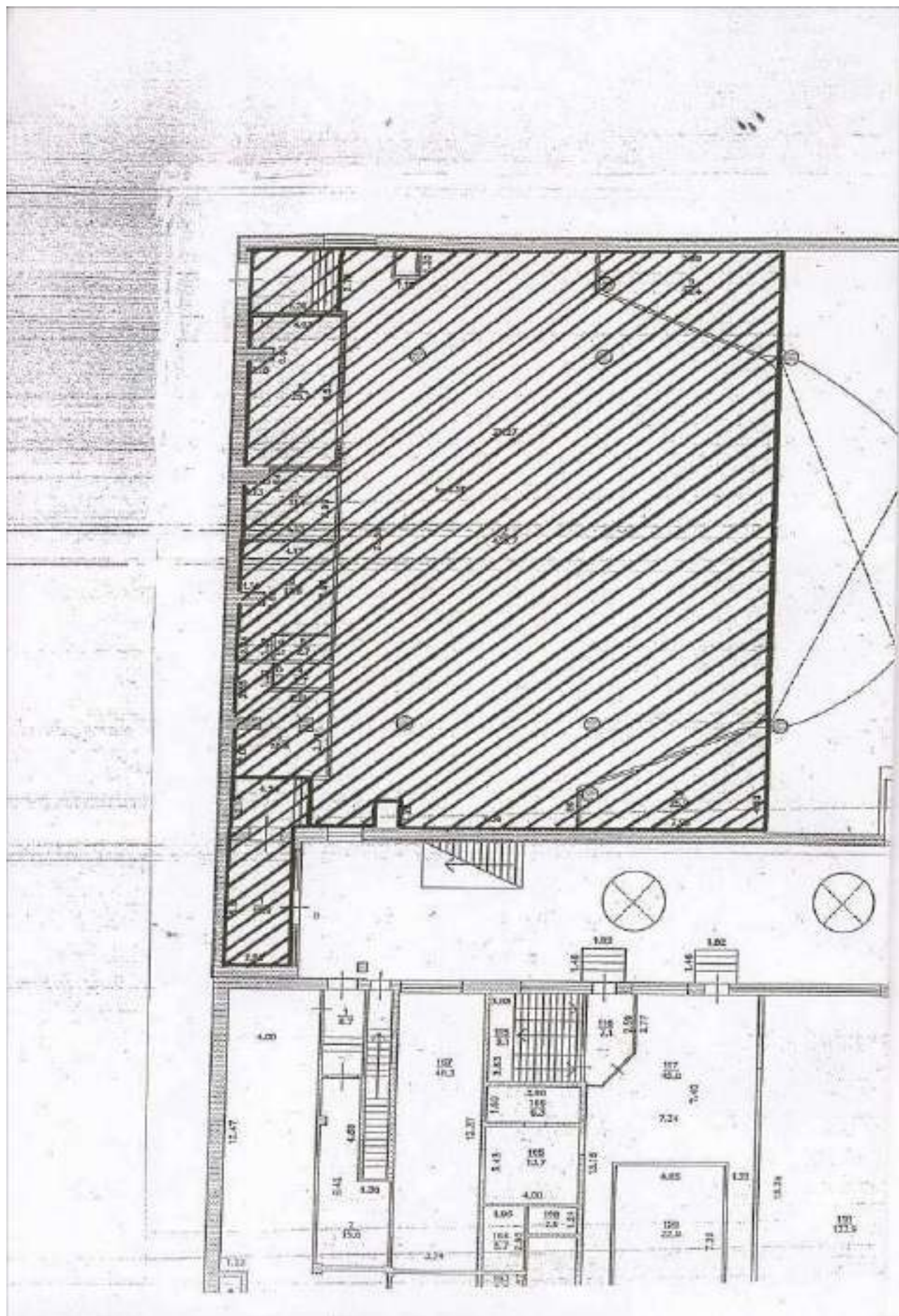


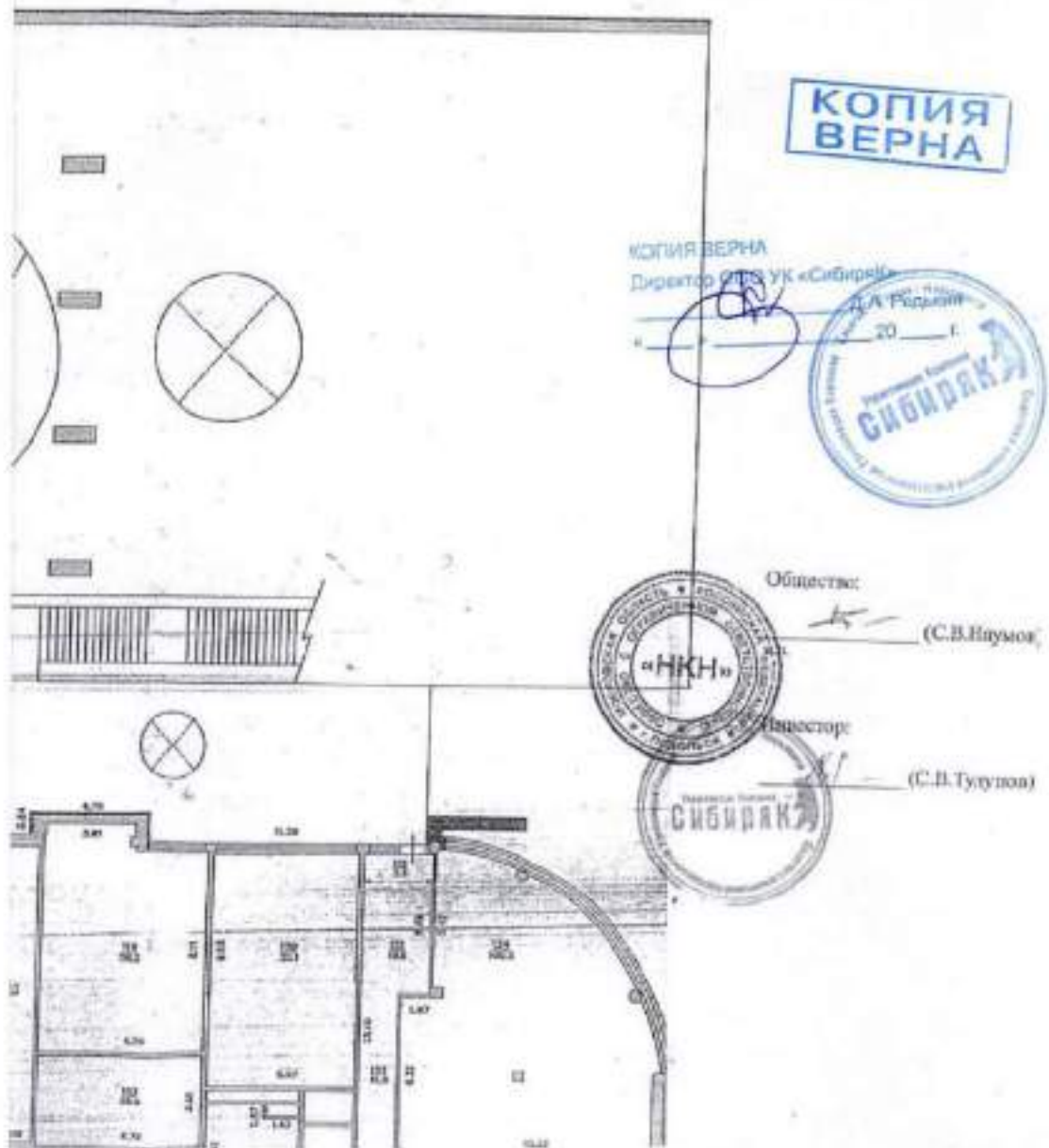
M.D.



Приложение №2 (на 2-х листах)
к Инвестиционному договору №6/н
от «05» декабря 2006г.
«Новая редакция в соответствии с
Дополнительным соглашением
от «15» февраля 2008 г.»







АКТ №6/п приема-передачи

г. Подольск

«15» мая 2008г.

Общество с ограниченной ответственностью «НКН», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Директора Наумова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СибиряК», Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солдатель», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Директора Тулунова Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. Общество в соответствии с Инвестиционным договором №6/п от 05.12.2006 г. и Дополнительным соглашением к Инвестиционному договору №6/п от 05.12.2006г. от 15.02.2008г. передает, а Инвестор принимает нежилые помещения (строительные наименования: «фитнес», «бассейн, зона СПА», «универсальный зал», «ресторан») в законченном строительстве заилом комплексе с аквапарком по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, а именно:

• Нежилые помещения, расположенные на цокольных этажах:

- нежилое помещение №23, общей площадью 12,4 кв.м.;
- нежилое помещение №24, общей площадью 6,1 кв.м.;
- нежилое помещение №25, общей площадью 14,0 кв.м.;
- нежилое помещение №26, общей площадью 9,6 кв.м.;
- нежилое помещение №28, общей площадью 20,9 кв.м.;
- нежилое помещение №32, общей площадью 21,3 кв.м.;
- нежилое помещение №33, общей площадью 16,8 кв.м.;
- нежилое помещение №34, общей площадью 30,6 кв.м.;
- нежилое помещение №35, общей площадью 22,2 кв.м.;
- нежилое помещение №36, общей площадью 36,1 кв.м.;
- нежилое помещение №37, общей площадью 85,0 кв.м.;
- нежилое помещение №38, общей площадью 19,8 кв.м.;
- нежилое помещение №39, общей площадью 34,7 кв.м.;
- нежилое помещение №40, общей площадью 2,3 кв.м.;
- нежилое помещение №41, общей площадью 2,4 кв.м.;
- нежилое помещение №42, общей площадью 17,2 кв.м.;
- нежилое помещение №43, общей площадью 5,4 кв.м.;
- нежилое помещение №44, общей площадью 12,0 кв.м.;
- нежилое помещение №45, общей площадью 7,4 кв.м.;
- нежилое помещение №46, общей площадью 6,1 кв.м.;
- нежилое помещение №47, общей площадью 25,9 кв.м.;
- нежилое помещение №48, общей площадью 214,1 кв.м.;
- нежилое помещение №49, общей площадью 6,1 кв.м.;
- нежилое помещение №50, общей площадью 7,2 кв.м.;
- нежилое помещение №51, общей площадью 8,1 кв.м.;
- нежилое помещение №52, общей площадью 16,7 кв.м.;
- нежилое помещение №53, общей площадью 28,7 кв.м.;
- нежилое помещение №54, общей площадью 24,3 кв.м.;
- нежилое помещение №55, общей площадью 24,6 кв.м.;
- нежилое помещение №56, общей площадью 20,3 кв.м.;
- нежилое помещение №57, общей площадью 47,7 кв.м.;
- нежилое помещение №58, общей площадью 18,0 кв.м.;

- [illegible]

**КОПИЯ
ВЕРНА**

- нежилое помещение №112, общей площадью 15,5 кв.м.;
 - нежилое помещение №113, общей площадью 15,0 кв.м.;
 - нежилое помещение №114, общей площадью 35,0 кв.м.;
 - нежилое помещение № 1, общей площадью 15,9 кв.м.;
 - нежилое помещение № 2, общей площадью 439,7 кв.м.;
 - нежилое помещение № 3, общей площадью 16,8 кв.м.;
 - нежилое помещение № 4, общей площадью 2,7 кв.м.;
 - нежилое помещение № 5, общей площадью 2,7 кв.м.;
 - нежилое помещение № 6, общей площадью 17,6 кв.м.;
 - нежилое помещение №7, общей площадью 11,7 кв.м.;
 - нежилое помещение №8, общей площадью 25,7 кв.м.;
 - нежилое помещение № 9, общей площадью 25,4 кв.м.;
 - нежилое помещение № 10, общей площадью 25,9 кв.м.;
- общей площадью 3 471 (три тысячи четыреста семьдесят один) кв.м.

2. Жилой комплекс с автостоянкой принят в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU50335000-256 от 27.12.2007г., выданным Администрацией города Подольска Московской области.

3. По настоящему Акту Общество передало, а Инвестор принял указанные в п.1 настоящего Акта нежилые помещения в д. 41/5 по ул. Советская г. Подольск Московской области в том виде, в каком они есть на момент подписания настоящего Акта. Претензий у Инвестора по передаваемым нежилым помещениям не имеется.

4. Стороны друг к другу претензий не имеют.

5. Настоящий Акт составлен в трех подлинных экземплярах, один из которых хранится в архиве Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области и по экземпляру на руках у сторон.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество:

Инвестор:

ООО «НКО» Местонахождение: 142101, Московская обл., г.Подольск, Улица Федорова, дом 19. р/с 40702810640330100435 в Сбербанк России САО г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225, ИНН 5036037349 КПП 503601001	ООО УК «Сибиряк», Д.Х. закрытым типом инвестиционным фондом недвижимости «Советская» 630001, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, 58/1 р/с 40701810900000000059 в САО «Инвестаренный Территориальный Банк» г. Новосибирск; БИК 045005703 ИНН 5404165367, КПП 540401001
---	--

За Общество:

За Инвестор:



/С.В. Нуров/



/Тугулов С.В./

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»

[Handwritten signature]



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР № 13/Н

г. Подольск, Московская область

« 01 » 10 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «НКН», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Директора Наумова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Агропромизвест», в лице Генерального директора Ермакова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Объект – монолитный многоквартирный жилой дом с подземным гаражом и пристроенным водным спортивно-развлекательным комплексом, строительство которого ведется по адресу: Московская область, г. Подольск, улица Советская, дом 41/5.

Финансирование строительства Объекта – финансирование строительно-монтажных работ и других затрат необходимых для реализации проекта строительства Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию и организацию его нормального функционирования.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Данный Договор заключается на основании следующих документов:

- Постановления Правительства Московской области от 28 августа 2001 г. № 270/28 «О строительстве объектов недвижимости на территории Московской области по инвестиционным контрактам»;
- Постановления Правительства Московской области от 28 августа 2001 г. № 172/28 «Об учетной регистрации инвестиционных контрактов (договоров) на строительство объектов недвижимости в Московской области и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов в рамках инвестиционного контракта»;
- Постановления Главы города Подольска от 22 апреля 2002 г. № 601-п «О предварительном согласовании места размещения объекта монолитного многоквартирного жилого дома с подземным гаражом и пристроенным водным спортивно-развлекательным комплексом на пересечении улиц К.Маркса и Советской»;
- Постановления Главы города Подольска от 17 мая 2002 г. № 701-п «Об утверждении акта предварительного выбора земельного участка по ул.К.Маркса и ул.Советская для проектно-изыскательских работ под строительство жилого комплекса с аквапарком ООО «НКН»;
- Инвестиционно-строительного контракта № 4/2002 от «07» июня 2002 г.;

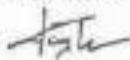
3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Общество на возмездной основе привлекает денежные средства Инвестора для участия в финансировании строительства Объекта по адресу: Московская область, г. Подольск, улица Советская, дом 41/5, а Инвестор по завершении строительства получает в качестве возврата инвестиций от Общества в собственность помещения, указанные в пункте 3.2. настоящего Договора. Общество имеет право привлекать иных инвесторов для финансирования строительства Объекта, при этом Общество не имеет право передавать таким лицам, равно как и любым иным третьим лицам, права на помещения, указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, передаваемые Инвестору по настоящему Договору.

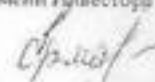
3.2. По завершении строительства Объекта и при условии надлежащего исполнения всех обязательств по Договору Инвестору передается в собственность:

- Нежилое помещение – «ресторан», общей площадью 454,4 кв.метра, согласно Приложению № 1 к

От имени Общества



От имени Инвестора



ныстоящему Договору.

- Нежилое помещение – «магазин», общей площадью 1120,5 кв.метра, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.3. Расчетная стоимость одного квадратного метра площади Помещений, подлежащих передаче Инвестору, составляет:

- Нежилого помещения – «ресторан» - 24 500 (двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей;

- Нежилого помещения – «магазин» - 57 000 (пятьдесят семь тысяч) рублей.

3.4. По результатам обмера Объекта органами БТИ Общество уточняет размер площадей помещений, передаваемых Инвестору. В случае, если передаваемая Инвестору площадь будет больше площади, указанной в п. 3.1. Договора, он обязан произвести доплату из расчета стоимости за один кв. метр, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты выверки. В случае, если передаваемая Инвестору площадь будет меньше предусмотренной настоящим Договором, Инвестору возмещается разница стоимости за один кв. метр, указанной в п. 3.3. Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты выверки.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Инвестор обязуется внести денежные средства в размере - 75 001 300 (семьдесят пять миллионов одна тысяча триста) рублей, в течение 7 банковских дней с даты подписания настоящего Договора. Все расчеты осуществляются Инвестором в рублях путем перечисления или внесения соответствующих денежных сумм на расчетный счет Общества. Все комиссионные сборы, взимаемые банком при оплате данного Договора, оплачиваются Инвестором в установленном порядке.

4.3. Инвестор имеет право передать (уступить) право на получение нежилого помещения в собственность любому третьему лицу путем заключения между Инвестором и лицом, право которому передается (уступается), договора о передаче (уступке) прав с обязательным уведомлением Общества.

4.4. Инвестор имеет другие права и несет иные обязанности, предусмотренные договором и действующим законодательством РФ.

4.5. Общество обязано:

4.5.1. Осуществлять ведение дел по Договору в интересах Инвестора без доверенности и как ведущий дела участвовать в финансировании строительства Объекта. Объект планируется к сдаче в эксплуатацию в четвертом квартале 2007 года.

Датой сдачи Объекта в эксплуатацию является дата принятия жилого комплекса Государственной приемочной комиссией.

4.5.2. Передать Инвестору нежилые Помещения, указанные в п.3.2. Договора, после окончания строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения Инвестором своих обязанностей по Договору.

4.5.3. В случае необходимости обеспечить за счет Инвестора регистрацию настоящего Договора в уполномоченных органах, если таковая требуется.

4.6. Инвестор оформляет права на получаемое в результате инвестирования нежилое помещение самостоятельно в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, возникающие в связи с проведением государственной регистрации, не входят в размер вносимого Инвестором по договору взноса и оплачиваются Инвестором самостоятельно.

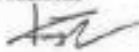
5. ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ (ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ)

5.1. Инвестор оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием нежилого помещения, включая коммунальные платежи, за первые 6 месяцев с даты подписания Государственной приемочной комиссией акта приема законченного строительства Объекта в эксплуатацию в срок не позднее 20-ти дней, после получения соответствующего письменного уведомления.

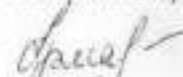
5.2. Инвестор обязуется в срок не позднее 10-ти дней с момента получения соответствующего уведомления от общества заключить с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и эксплуатации жилого фонда, а также о передаче прав по управлению своей долей площади.

5.3. В случае, если Общество после сдачи Объекта в эксплуатацию за свой счет оплатит расходы по эксплуатации и обслуживанию нежилого помещения (в том числе по причине неперечисления

От имени Общества



От имени Инвестора



Инвестором средств согласно п.5.1. Договора), Инвестор обязуется возместить понесенные Обществом расходы в полном объеме в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования от Общества.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения по вине Общества сроков исполнения предусмотренных договором обязательств более чем на 6 календарных месяцев, последний несет ответственность перед Инвестором в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Просрочка Инвестором сроков внесения денежных средств признается существенным нарушением Инвестором своих обязательств по Договору и влечет последствия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

6.4. В случае просрочки Инвестором сроков внесения денежных средств Общество имеет право в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.3, ст.450 ГК РФ, направив Инвестору соответствующее письменное уведомление.

6.5. При неперечислении Инвестором в полном объеме или задержке поступления предусмотренных Договором денежных средств в сроки, установленные в п.4.1. настоящего Договора, у Общества не возникает обязательств по передаче в установленном порядке Инвестору площади, пропорционально перечисленным им средствам, и Обществу предоставляется право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Инвестору возращается фактически внесенная им денежная сумма в двухнедельный срок с момента перехода прав на нежилое помещение к новому Инвестору в рублевом эквиваленте. О расторжении Договора Общество извещает Инвестора в письменной форме.

6.6. В случае неисполнения Инвестором какого-либо из обязательств по Договору (в том числе обязательств, предусмотренных разделом 5 Договора) Общество имеет право приостановить исполнение всех своих обязательств по Договору, в том числе вправе приостановить оформление права собственности Инвестора на нежилое помещение, передачу нежилого помещения и (или) удерживать документы до исполнения Инвестором принятых обязательств по оплате. При этом дополнительные расходы, вызванные просрочкой по вине Инвестора (коммунальные услуги, стоимость обновления документов и т.п.) несет Инвестор.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Инвестор обязуется соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания Объекта и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Инвестор осведомлен о создании в Жилом Комплексе «Товарищества собственников жилья», в соответствии с действующим законодательством РФ. Инвестор подтверждает свое согласие на членство в этом Товариществе.

7.3. Инвестор обязуется возводить в нежилом помещении внутренние перегородки исключительно из монолитных бетонных блоков с удельным весом не более $\gamma = 790 \text{ кг/куб.м.}$ или из других материалов с удельным весом не более вышеуказанного, по согласованию с Обществом.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

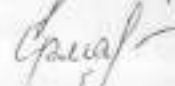
8.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновения которых они не несут ответственности, в том числе: землетрясение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, забастовки, изменение законодательства РФ, предусматривающее прямой запрет на какие-либо действия Сторон по Договору, и другие обстоятельства, имеющие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующий Сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в срок не позднее трех календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных

От имени Общества



От имени Инвестора



обстоятельств письменно уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

8.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.5. В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязанностей.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору производятся по соглашению Сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору, которые являются его неотъемлемыми частями.

9.3. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и направлением соответствующих претензий. Ответ на претензию должен быть дан в течение 30-ти дней с момента ее получения.

9.4. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих юридического, фактического и почтового адреса, номеров телефонов, факсов и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в разделе 10 Договора, и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находится (не проживал).

9.5. Любая информация о финансовом положении сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.6. Договор составлен на четырех листах в трех экземплярах, один из которых передается Инвестору, а два оставшихся – Обществу.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество:
ООО «НКН»
Российская Федерация, 142101, Московская обл.,
г. Подольск, улица Фелорова, дом 19.
р/с 40702810640330100435
в Сбербанке России, г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225, ИНН 5036037349
КПП 503601001

Инвестор:
ЗАО «АгропромИнвест»
Российская Федерация, 400031, г. Волгоград,
улица Бахтурова, дом 2.
р/с 40702810600000018972
в ОАО АКБ «РОСБАНК», г. Москва,
к/с 3010181000000000256
БИК 044525256, ИНН 7730060164
КПП 997950001



/С.В. Наумов/



/А.Г. Ермаков/

От имени Общества

От имени Инвестора

Приложение № 1 к Инвестиционному
Договору № 13/Н от «01» / «10» 2007 г.

г. Подольск, Московская область

«___» _____ 2007 г.

По завершении строительства жилого дома и сдаче дома в эксплуатацию по акту государственной приемочной комиссии при условии исполнения Инвестором в полном объеме обязательств, принятых им по Договору, Инвестору предоставляется - часть построенного объекта в виде отдельного нежилого помещения, указанного в п.3.2. Договора, без отделки и оборудования (без санитарно-технического оборудования, электрической плиты, внутренних перегородок, лестниц для двухуровневых помещений, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подлежат по законодательству РФ или определяются отделочными работ, отделочным материалом и оборудованием жилых помещений) по соответствующему передаточному акту.

**Строительная готовность нежилого помещения,
передаваемого Инвестору по договору.**

1. Пластиковые окна (без подоконных досок).
2. Монтаж системы отопления.
3. Подводка силовой электрической сети до временного щита.
4. Ввод слаботочных сетей во временный щиток.
5. Выполнение стояков систем:
 - ❖ Горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутренняя разводка не выполняется)
 - ❖ Канализация (внутренняя разводка не выполняется)
 - ❖ Окончательное расположение коммуникационных шланг определяется после определения итогового количества квартир и помещений на всех этажах.
6. Входная металлическая дверь с замком, без отделки.

Общество



От имени Общества

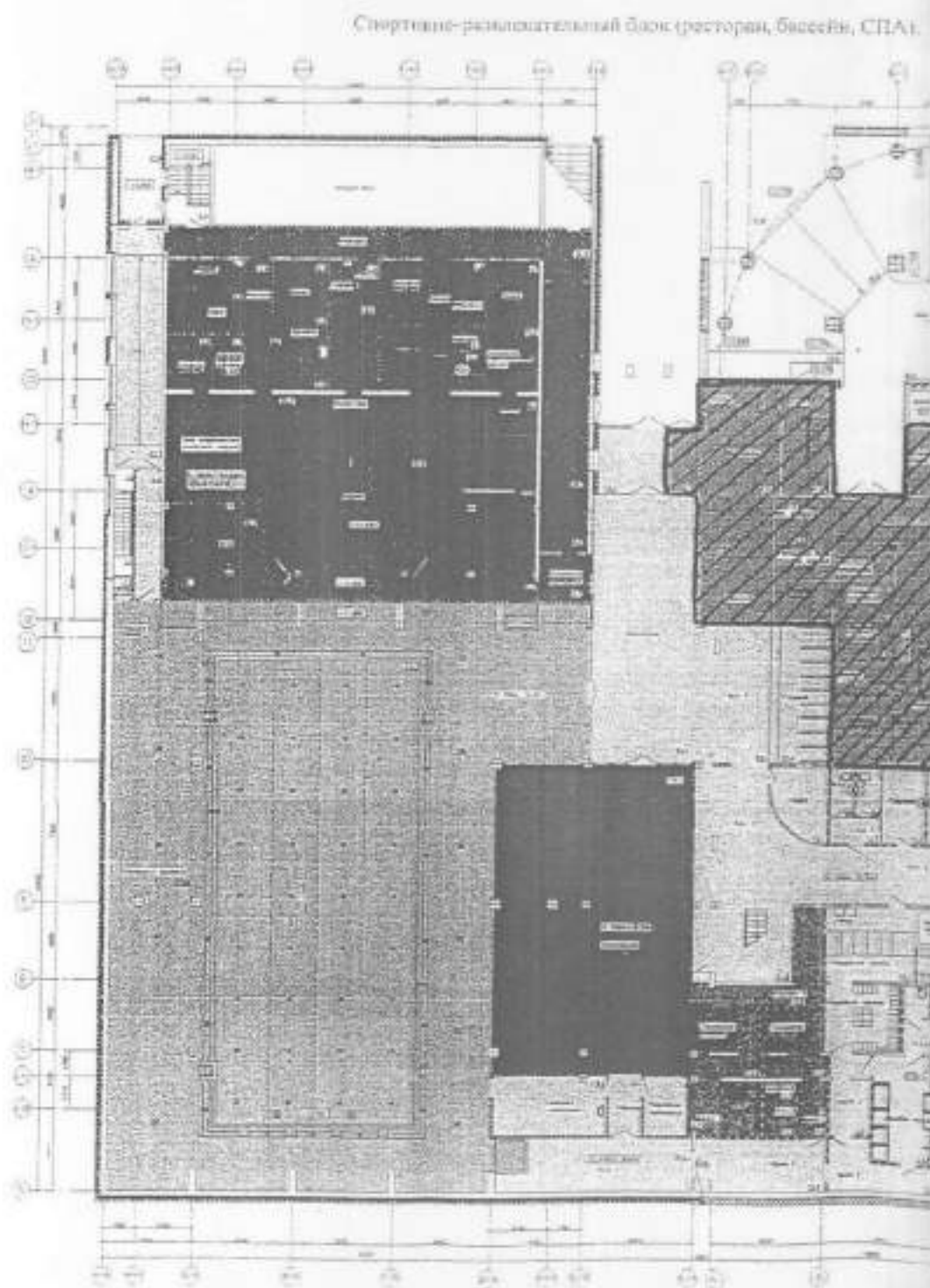
[Signature]

Инвестор

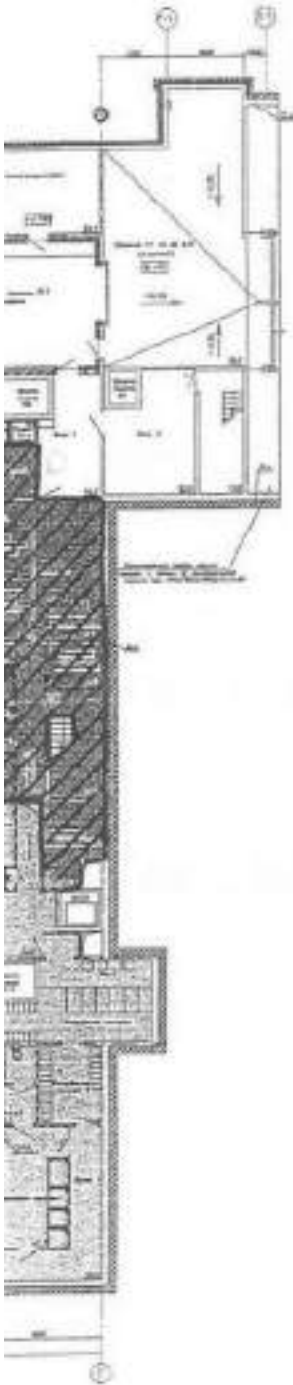
[Signature]



От имени Инвестора



HA OTN, -11,900



Ресторан

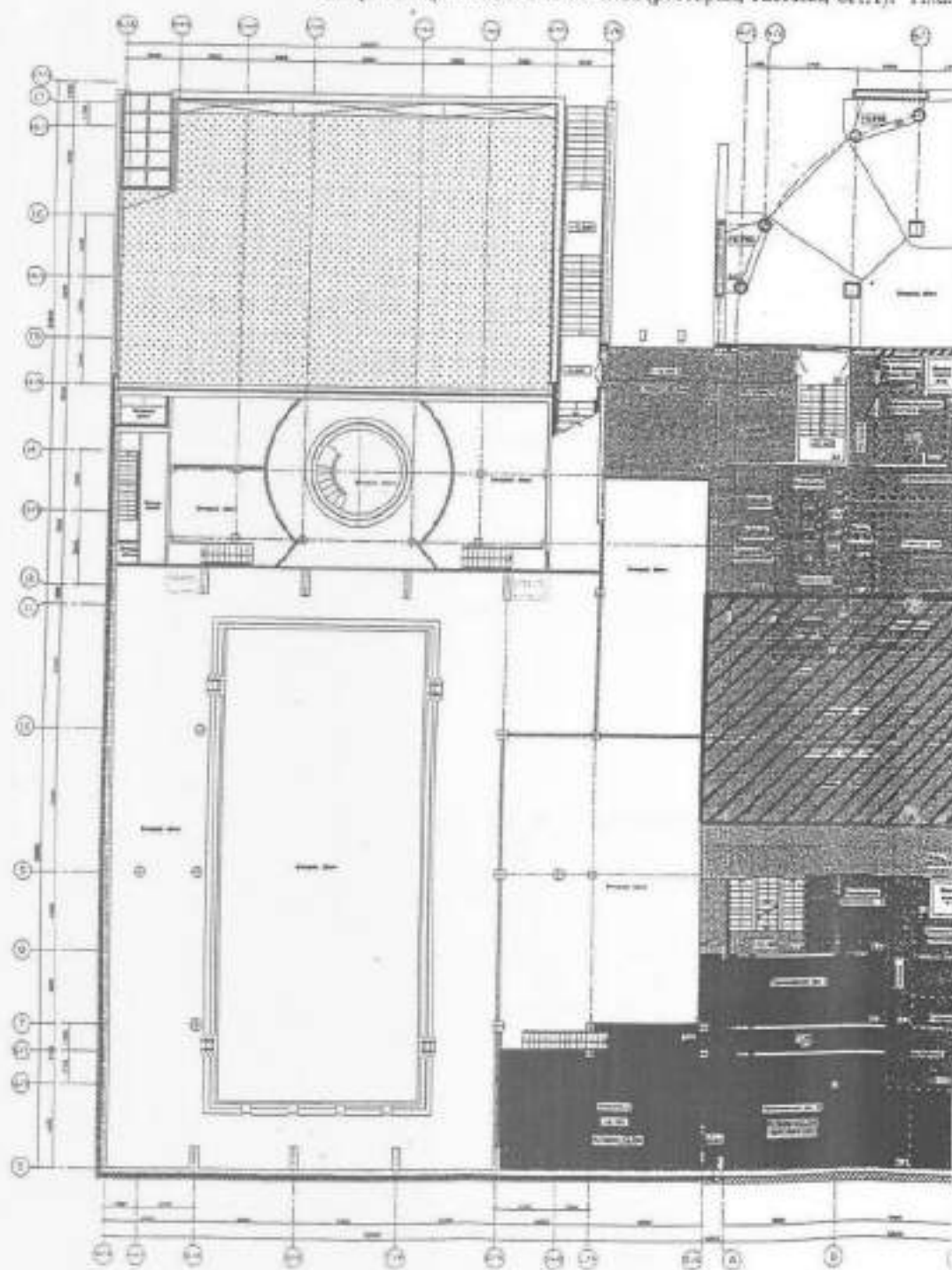
		Общая площадь кв.м.
	Вспомогательные помещения	295,3

 /С.В.Наумов/

Инвестор _____ /А.Г.Ермаков/

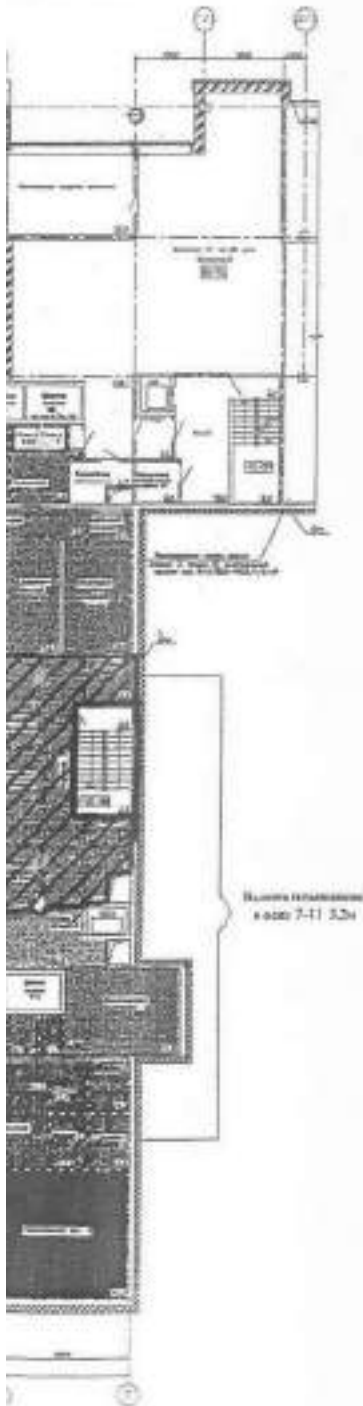


Спортивно-развлекательный блок (ресторан, бассейн, СПА). План



Приложение Б1 к Инвестиционному
Договору Б13/Н от 01.10.2007 г.

отм. -8.900



Условные обозначения.

Ресторан

	Общая площадь кв.м.
Обеденный зал	159,1

Общество:

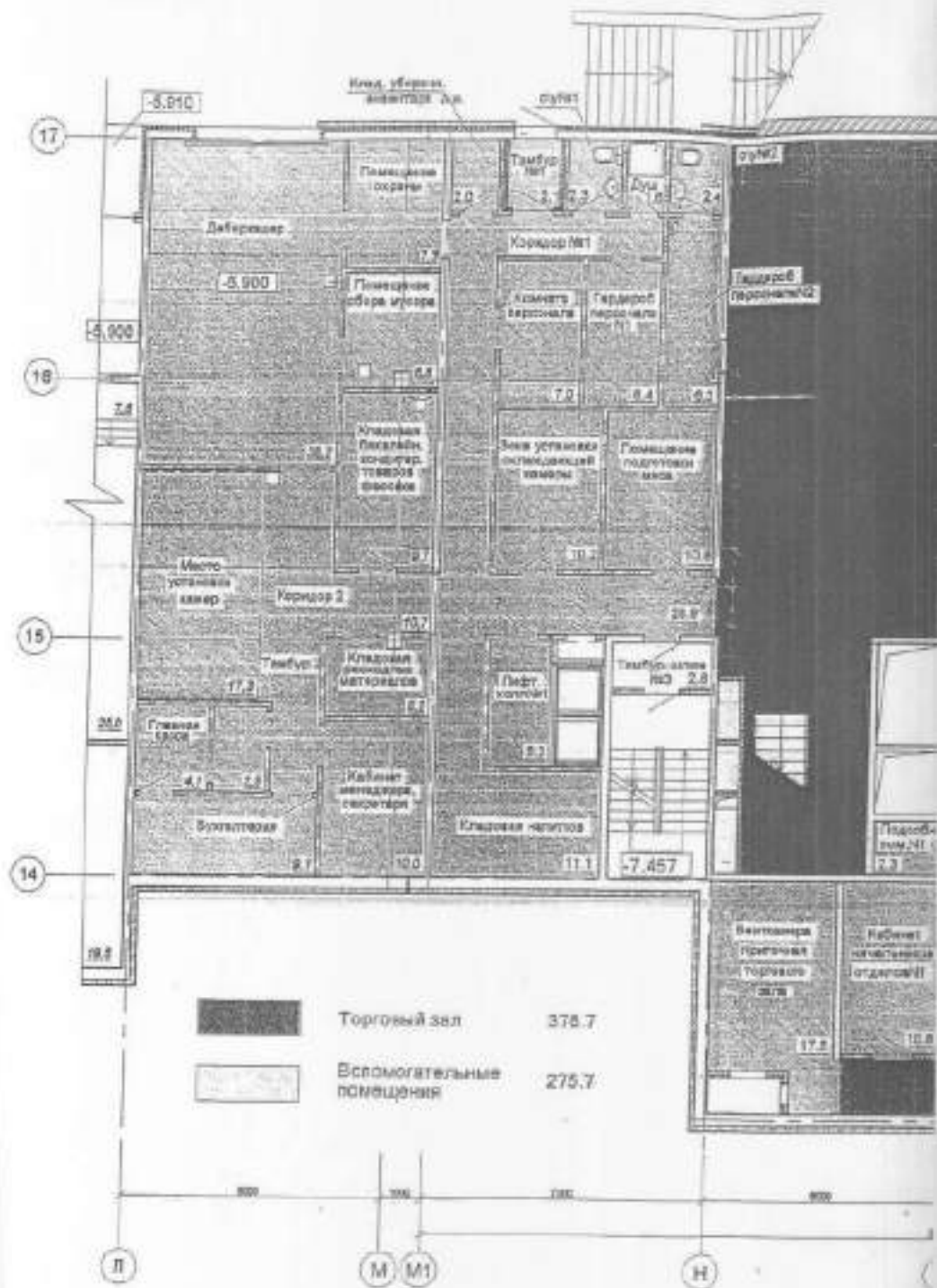
 /С.В.Наумов/

Инвестор:

 /А.Г.Ермаков/

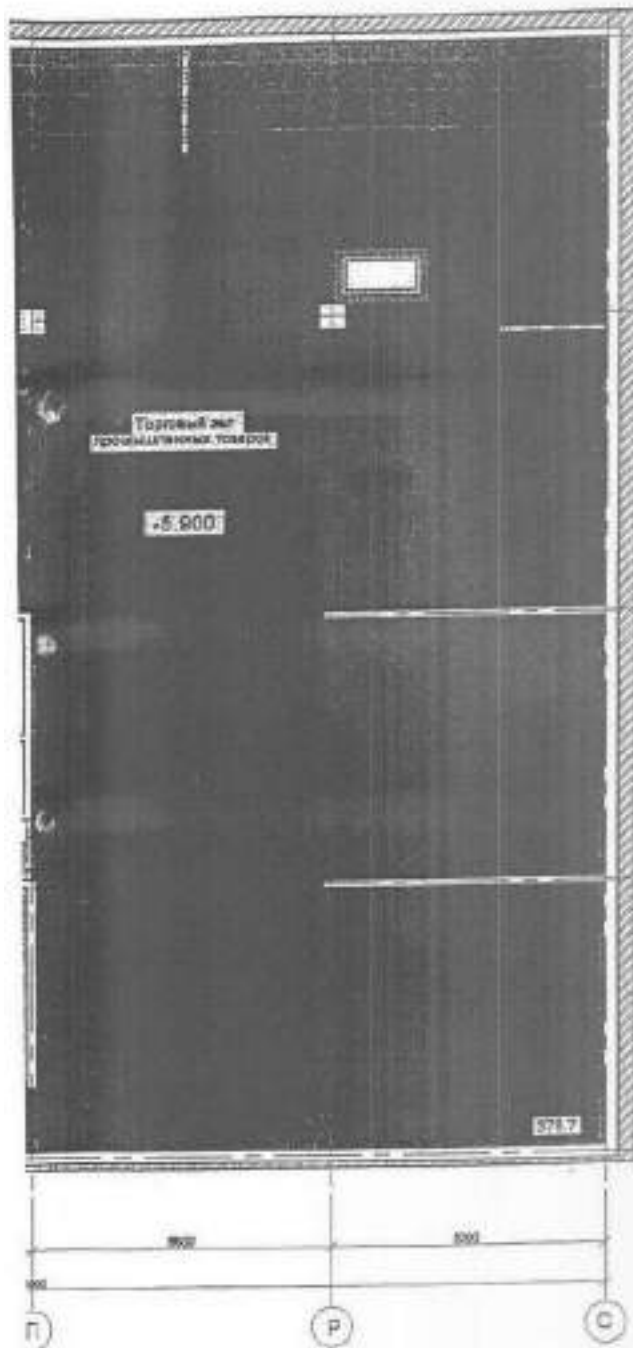


ому



Приложение 51 к Инвестиционному
Договору 513/Н от 01.10.2007

Магазин. План на отм.-5,900



Общество:

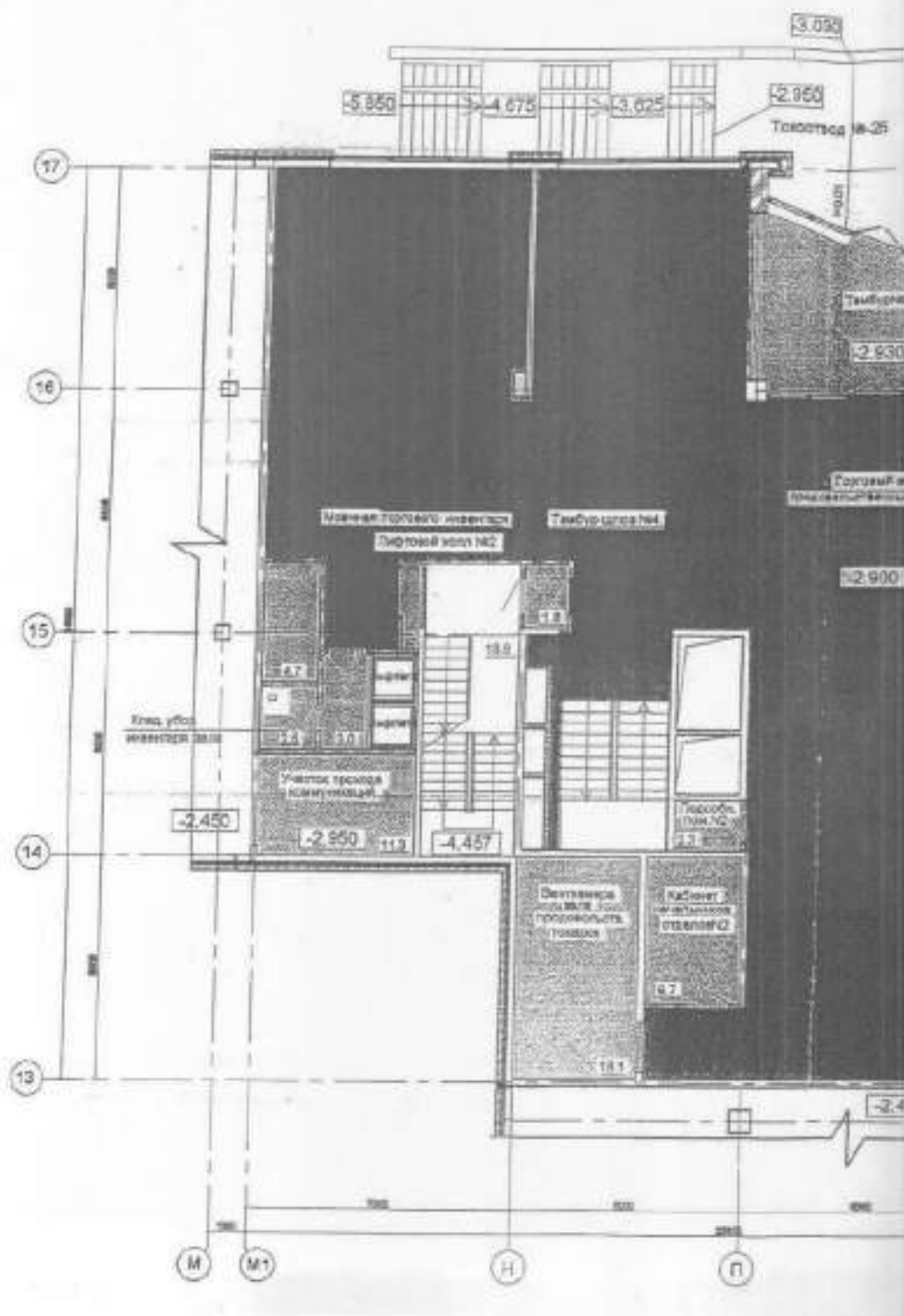
[Signature]



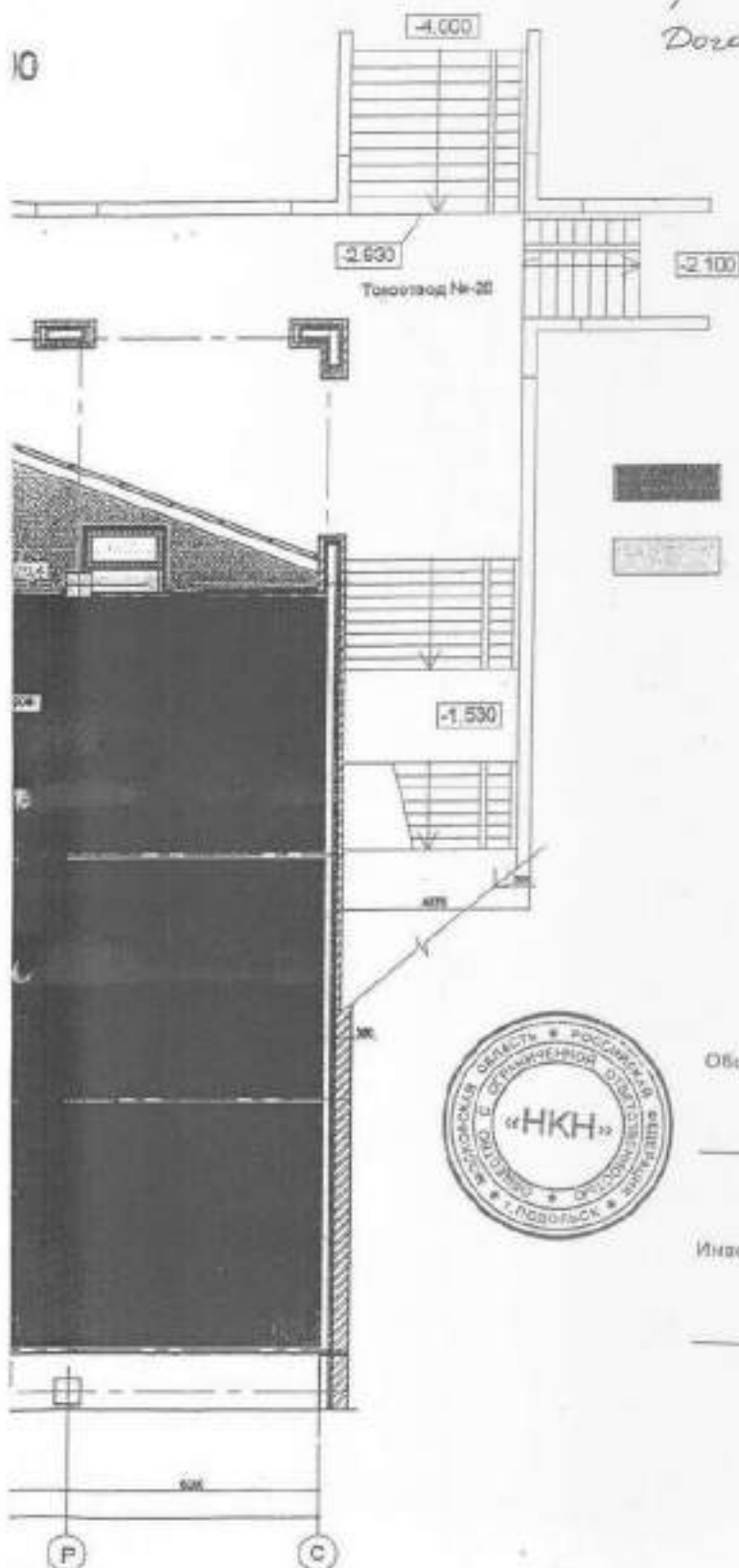
Инвестор:

[Signature]

/А.Г.Ермаков/



Приложение 5.1 к Инвестиционному
Договору 513/М от 01.10.2007г.



	Торговый зал	384,8
	Вспомогательные помещения	82

Общая площадь магазина

№	Наименование	м2
1.	Торговый зал	763,5
2.	Вспомогательные помещения	357



Общество:

/С.В.Наумов/

Инвестор:

/А.Г.Ермаков/

КОПИЯ
ВЕРНА

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК





Принято, пронумеровано
9 (девять) листов
Директор ООО «НКН»

Наумов



Принято и пронумеровано
9 (девять) листов
Директор ООО «НКН»
Курдюков С.Н.



КОПИЯ ВЕРНА



Кому Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество для граждан, имеющих регистрацию
«ИЖИ» 142100, Московская область
г. Подольск, ул. Федорова, д.19
д/з - юридическое лицо, его почтовый ящик и адрес)

КОПИЯ
ВЕРНА

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

№ 2050335000-256 от 27 декабря 2007 г.

1. Администрации г. Подольска Московской области

(наименование муниципального федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или

органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешений на ввод
объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного,
реконструированного, отремонтированного объекта капитального
(реконструкция, строительство, капитальный ремонт)

строительства жилого комплекса с аквапарком

(реконструкция, строительство, капитальный ремонт) (наименование объекта капитального строительства
в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, г. Подольск,

ул. Советская, д. 41/5 (полный адрес объекта капитального строительства

с указанием субъекта Российской Федерации, административного района
и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

1. Общие показатели вводного в эксплуатацию объекта

Строительный объем - всего	куб.м	187708	186123
в том числе надземной части	куб.м	171300	169411

Общая площадь	кв.м	50145,2	50788,6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	12521,3	13187,8

Количество зданий	штук	1	1
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест подземных стоянок			106 м/масс
Количество подземных стоянок			

Вместимость

(иные показатели)

(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность

Производительность

Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов

Материалы стен

Материалы перекрытий

Материалы кровли

Наименование показателя

Единица
измерения

По проекту

Фактически

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)			
	кв. м		26039,3
Количество этажей	штук		19
Количество квартир - всего	штук/кв. м		259/26039
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м		27/1691,3
2-комнатные	штук/кв. м		17/1443,6
3-комнатные	штук/кв. м		23/2661,2
4-комнатные	штук/кв. м		6/920,6
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		1/137,9
квартиры свободной планировки	штук/кв. м		185/19184
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)			
	кв. м		27106,6
Материалы фундаментов	монолитны плиты, буронабивные сваи		
Материалы стен	монолитный ж/бетон, кирпич, ячеистые блоки		
Материалы перекрытий	монолитные ж/бетонные плиты		
Материалы кровли	рулонная		

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта			
всего	тыс. рублей		1297 882
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		1005 892

Глава города Подольска



Пестов Н.И.

(расшифровка подписи)

« » 2007г.
МП



Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

«19» января 2009г.

Дело № А41-25078/08

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Никитина В.Е.
судей (заседателей) _____
протокол судебного заседания вел судья Никитин В.Е.
рассмотрев в судебном заседании дело _____
по иску (заявлению) ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель»
к ООО «НКН»
3-е лицо: Администрация г.Подольска Московской области
о признании права собственности
при участии в заседании:
от истца: Бирюк С.Н., по доверенности от 15.12.2008г.
от ответчика: не явился
от 3-го лица: не явился

установил:

Иск заявлен ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» к ООО «НКН» о признании права собственности на нежилое помещение, общей площадью 3439,1 кв.м., расположенное на цокольных этажах по адресу: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5.

Ответчик и 3-е лицо - в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Дело рассматривается в порядке ст.156 АПК РФ, в отсутствие представителей ответчика и 3-го лица.

В обоснование заявленных требований, истец указал на заключение с ответчиком инвестиционного договора №6/п от 05.12.2006г., предметом которого является участие

ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» в финансировании строительства объекта по адресу: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5 с последующим получением в собственность нежилого помещения общей площадью 3439,1 кв.м.

В настоящее время объект построен и введен в эксплуатацию, в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию №RU 50335000-256 от 27.12.2007г.

Однако истец до настоящего времени не имеет возможности зарегистрировать свое право собственности на спорный объект, поскольку ответчик не предоставляет в соответствующие органы необходимые для регистрации прав собственности на помещения в доме.

На основании изложенного, истец просит суд признать за ним право собственности на нежилое помещение, общей площадью 3439,1 кв.м., расположенное в цокольных этажах по адресу: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5.

Ответчик оставляет решение на усмотрение суда.

3-е лицо – Администрация г.Подольска письменных возражений по иску представило.

Рассмотрев материалы дела и представленные доказательства, заслушав представителя истца, суд находит иски требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Как усматривается из материалов дела, 05 декабря 2006г. стороны заключили инвестиционный договор №6/н о финансировании строительства объекта по адресу: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5 с последующим получением в собственность ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» нежилого помещения общей площадью 3439,1 кв.м.

ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» полностью исполнило свои обязательства по оплате цены договора, перечислив на расчетный счет ООО «НКН» 69 843 648 руб., что подтверждается платежным поручением №2 от 07.12.2006г. (л.д.77).

Статьей 6 Федерального закона №39-ФЗ от 25.02.1999г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации», осуществляемой в форме капитальных вложений» предусмотрено право инвесторов на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

Разрешением от 27 декабря 2007г. №RU 50335000-256 Администрации г.Подольска Московской области разрешен ввод спорного объекта в эксплуатацию.

Актом приема-передачи №6/н от 15.05.2008г. ответчик передал истцу нежилое помещение, расположенные по адресу: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5.

Согласно ст.219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

КОПИЯ

У иста отсутстует возможность подать документы в регистрирующий орган документы для оформления своего права, поскольку ответчик не предпринимают никаких действий, направленных на подготовку документов необходимых истцу для оформления права собственности на спорный объект в соответствии с законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При таких обстоятельствах исковые требования являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 170, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за ООО Управляющая компания «Сибиряк», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» право собственности на нежилое помещение, общей площадью 3439,1 кв.м., расположенное на нескольких этажах по адресу: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «НКН» в пользу ООО Управляющая компания «Сибиряк», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» 2 000 руб. расходов по госпошлине.

Выдать исполнительный лист в соответствии со ст.319 АПК РФ.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в месячный срок.

СУДЬЯ

НИКИТИН В.Е.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»

[Signature]



СУДЕБНЫЙ АКТ
ВСТУПИЛ В ЗАКОННУЮ СИЛУ
Ф.И.О. судьи Никитина В.Е.
Подпись 102 - 2009 г.



Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996



Директор ООО УК «СибиряК»
Д.А. Редькин
20__ г.
г. Москва

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

**КОПИЯ
ВЕРНА**

«16» февраля 2009г.

Дело № А41-25078/08

Арбитражный суд Московской области в составе:

судьи Никитина В.Е.

судей (заседателей)

рассмотрев заявление ООО УК «СибиряК», Доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» об исправлении опечатки в решении от 19.01.2009г.

установил:

Выносите дополнительное определение в порядке ст.179 АПК РФ об исправлении опечатки.

При изготовлении определений от 19.01.2009г. по делу № А41-25078/08 была допущена опечатка: в мотивировочной части решения в части указания на выполнение истцом договорных обязательств ошибочно не указано платежное поручение №63 от 18.02.2008г., в то время как следовало указать – «ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» полностью исполнило свои обязательства по оплате цены договора, перечислив на расчетный счет ООО «НКН» 80 943 648руб., что подтверждается платежными поручениями №2 от 07.12.2006г. и №63 от 18.02.2008г. (д.д.77-78)».

В соответствии с п.3. ст.179 АПК РФ, суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава - исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации или по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении опечатки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Суд считает необходимым исправить допущенную опечатку.
Руководствуясь ст. 179, 184 АПК РФ суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Исправить допущенную в решении по делу № А41-25078/08 опечатку.

Мотивировочную часть решения читать:

«ООО Управляющая компания «СибиряК», Доверительный Управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» полностью исполнило свои обязательства по оплате цены договора, перечислив на расчетный счет ООО «НКН» 80 943 648руб., что подтверждается платежными поручениями №2 от 07.12.2006г. и №63 от 18.02.2008г (д.д.77-78)».

Судья



Никитина В.Е.

12 05 2009 г.
Никитина В.Е.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НВ № 523315 , дата выдачи 06.04.2009

Дата выдачи:

21 июня 2009 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Московской области от 19.01.2009г., дело №А41-25078/08 • Определение Арбитражного суда Московской области от 16.02.2009г., дело №А41-25078/08

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Созидатель", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3439,1 кв. м, этаж: цокольный, адрес объекта: Московская область, г.Половск, ул.Советская, д.41/5, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/010/2009-109

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-55/010/2009-109

Регистратор

Колычева Н. Н.



Григорьев
(подпись)

50- НВК 786167

Григорьев



Иные участники общей долевой собственности, согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
не зарегистрированы

Регистратор

Колычева Н. Н.



КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»



КОПИЯ
ВЕРНА



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 из всего листов 1

Дата 24.10.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206:063-1005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж(этажки), на котором расположено помещение

цокольный

1.3. Общая площадь помещения

3439,1

кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	-
Муниципальное образование	тип городская округ
	наименование Подольск
Населенный пункт	тип город
	наименование Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип улица
	наименование Советская
Номер дома	41/5
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Литера	A
Номер помещения (квартиры)	1
Иное описание местоположения	-

1.5. Назначение помещения

жилищное

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

квартира, коммунал

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании извлечения из

технического паспорта инв. № 206:063-1005 по состоянию на 21.10.2008г.

Помещение №1: кв.м. 23-26,28,32-90,92-108,110-114,179-198

Сведений о запретах и арестах не имеется

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский городской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"

М. П.

В.С. Фокин

(подпись, фамилия)



5053712

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

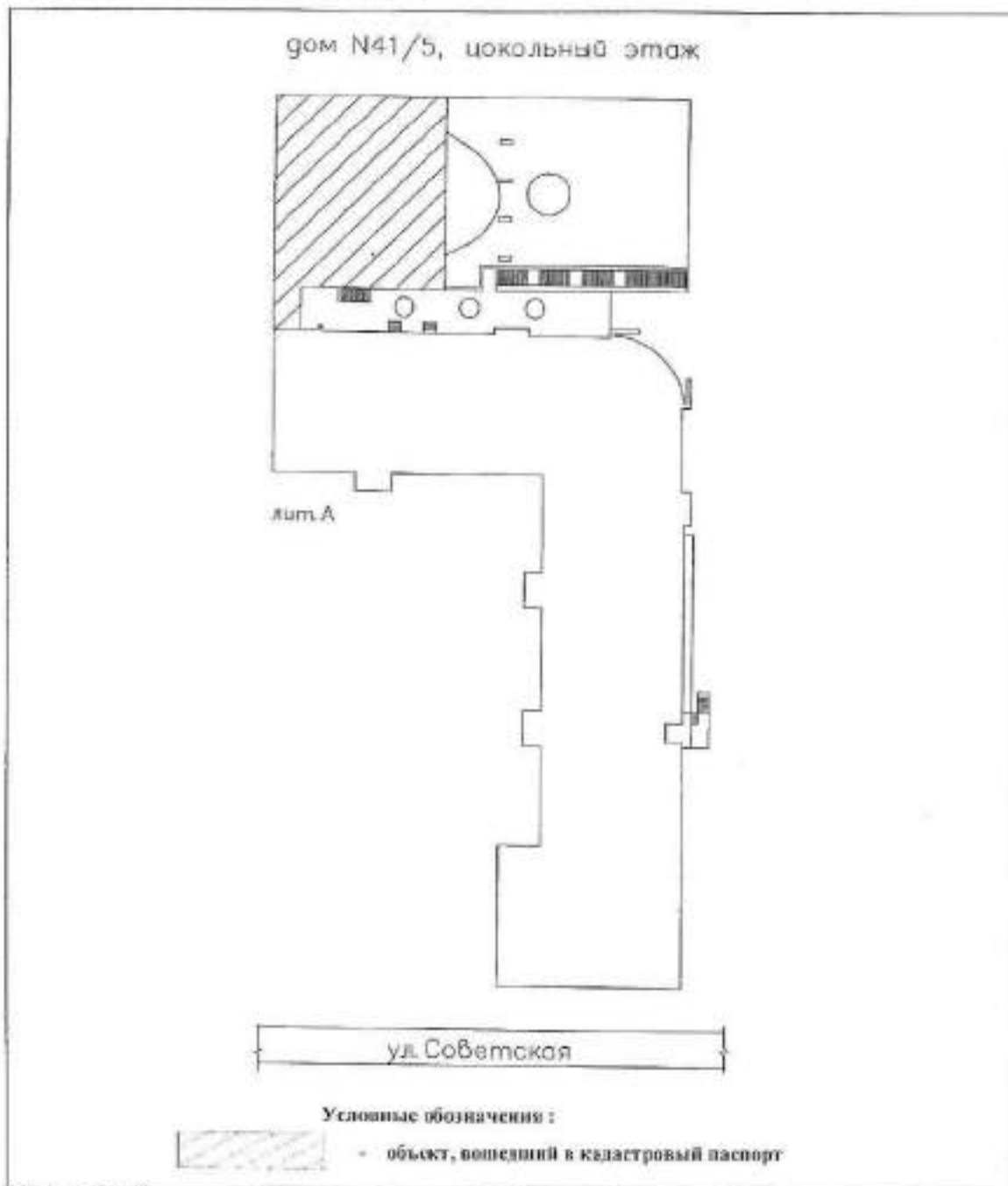
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

306:063-4003

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"

М. П.



В.С. Фокин

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

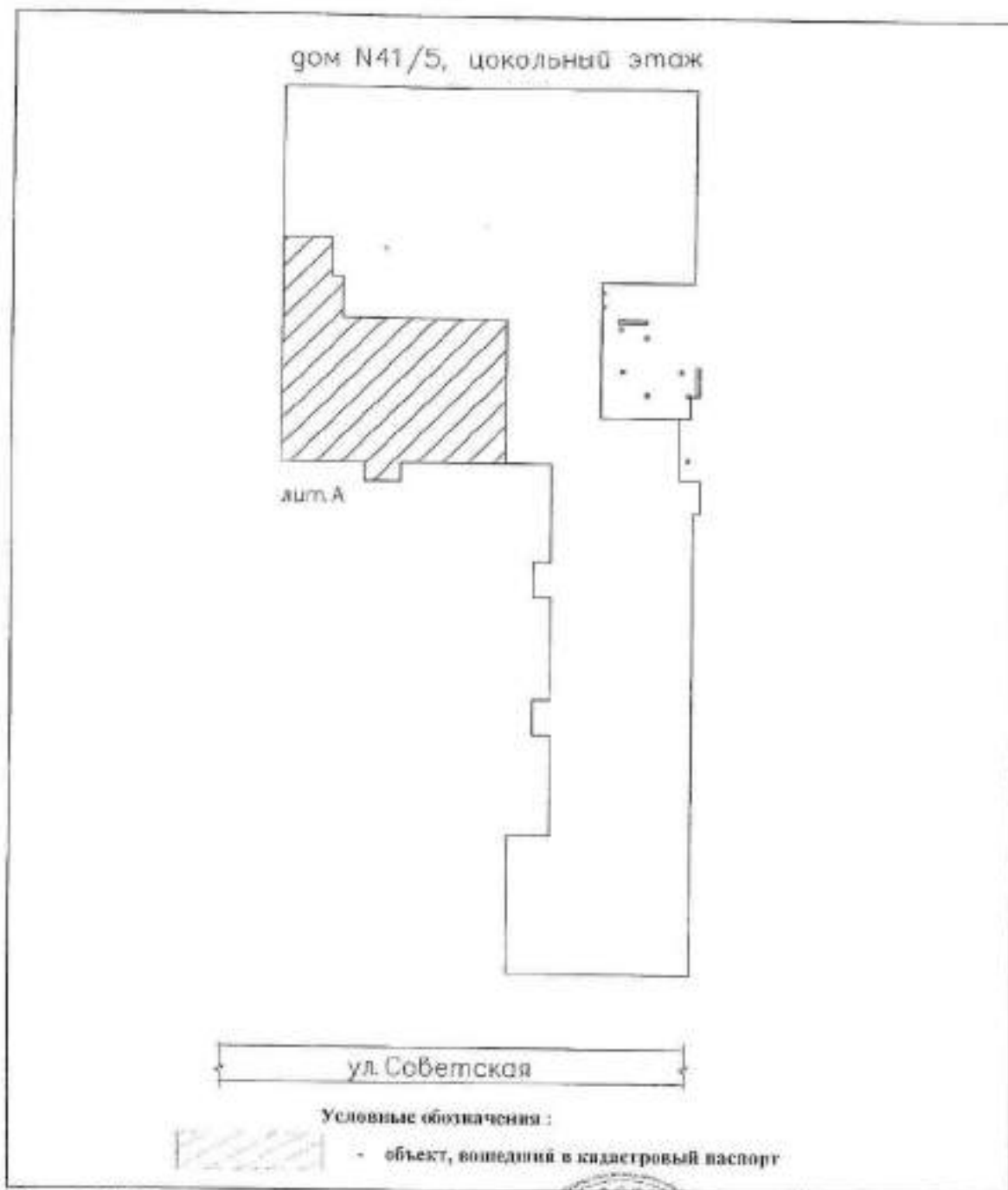
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206.063-400.5

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

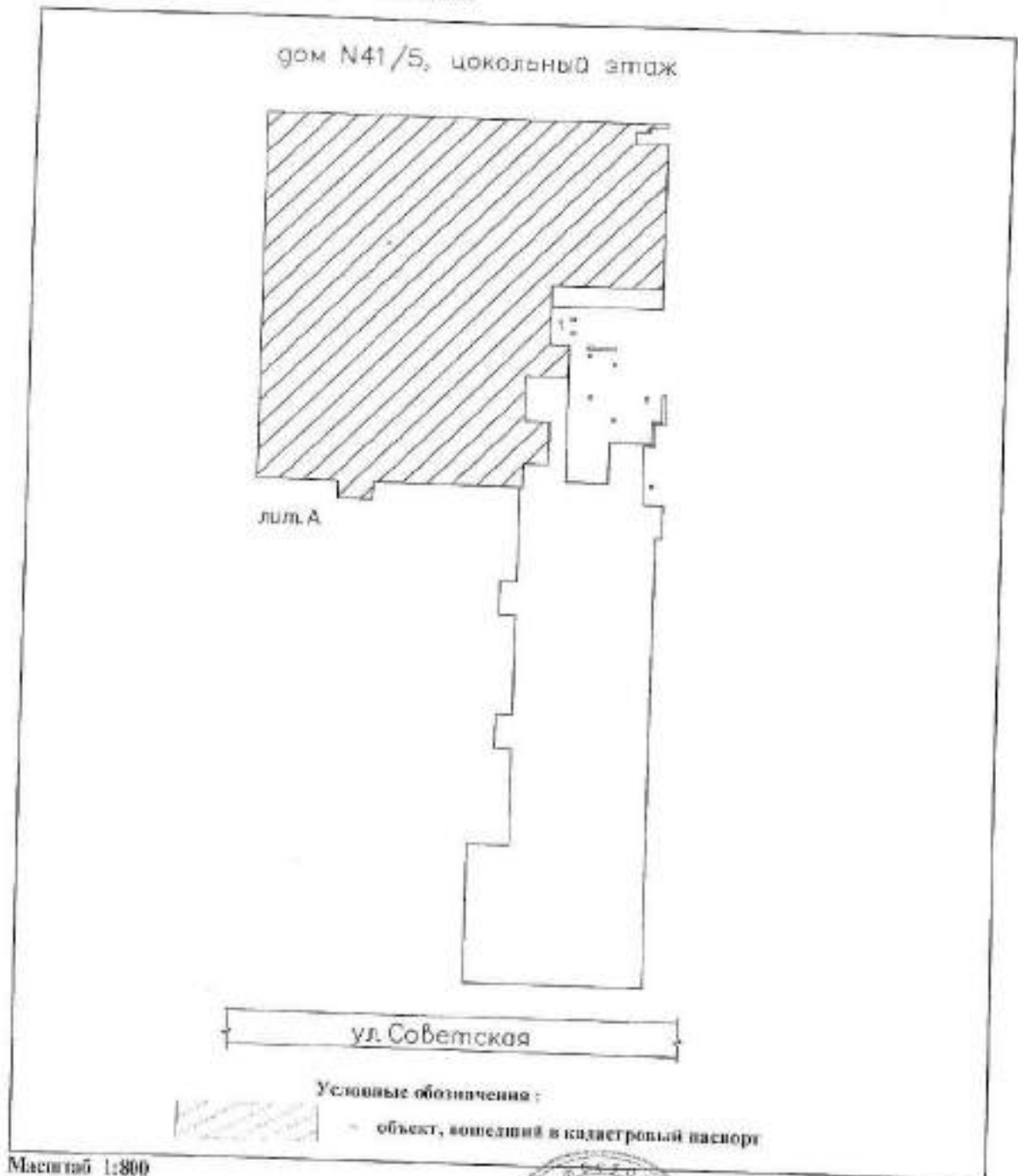
Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУЦ МО
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(подпись, фамилия)



КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»



КОПИЯ
ВЕРНА

Инвентарный №	206:063-4005
Условный №	
Кадастровый №	

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное унитарное предприятие Московское областное
МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Извлечение из технического паспорта
нежилое помещение

Адрес:

Район (учетный округ)
 Город (др. поселение) г. Подольск
 Улица (переулок) ул. Советская
 дом № 41/5

Составлено по данным инвентаризации на 21 октября 2008 г.

Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литра)
1	2	3	4
1			



5053678

Экспликация земельного участка, кв.м		Характеристика основных строений	
по документам		Литера	Площадь, кв. м
фактически			общая основная
		A	3439,1 2268,9
		Всего:	3439,1 2268,9

Характеристика строений и сооружений				
Литера	Назначение строения	Материал стен	Площадь, объем, шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость, руб.
				в ценах г.
A	Нежилое	пеноблоки облицованы кирпичом	34311 куб.м	
Всего:				

Возведено самовольно			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Переоборудовано самовольно			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Не принято в эксплуатацию			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Не зарегистрировано право собственности			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Сведения о наличии и отсутствии запрещения или ареста по материалам технической инвентаризации: сведений не имеется

План земельного участка, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану прилагаются.

Безусловная стоимость 80943648,00 (Восемьдесят миллионов девятьсот сорок три тысячи шестьсот сорок восемь) рублей 00 коп.

Дата исполнения:

24 октября 2008

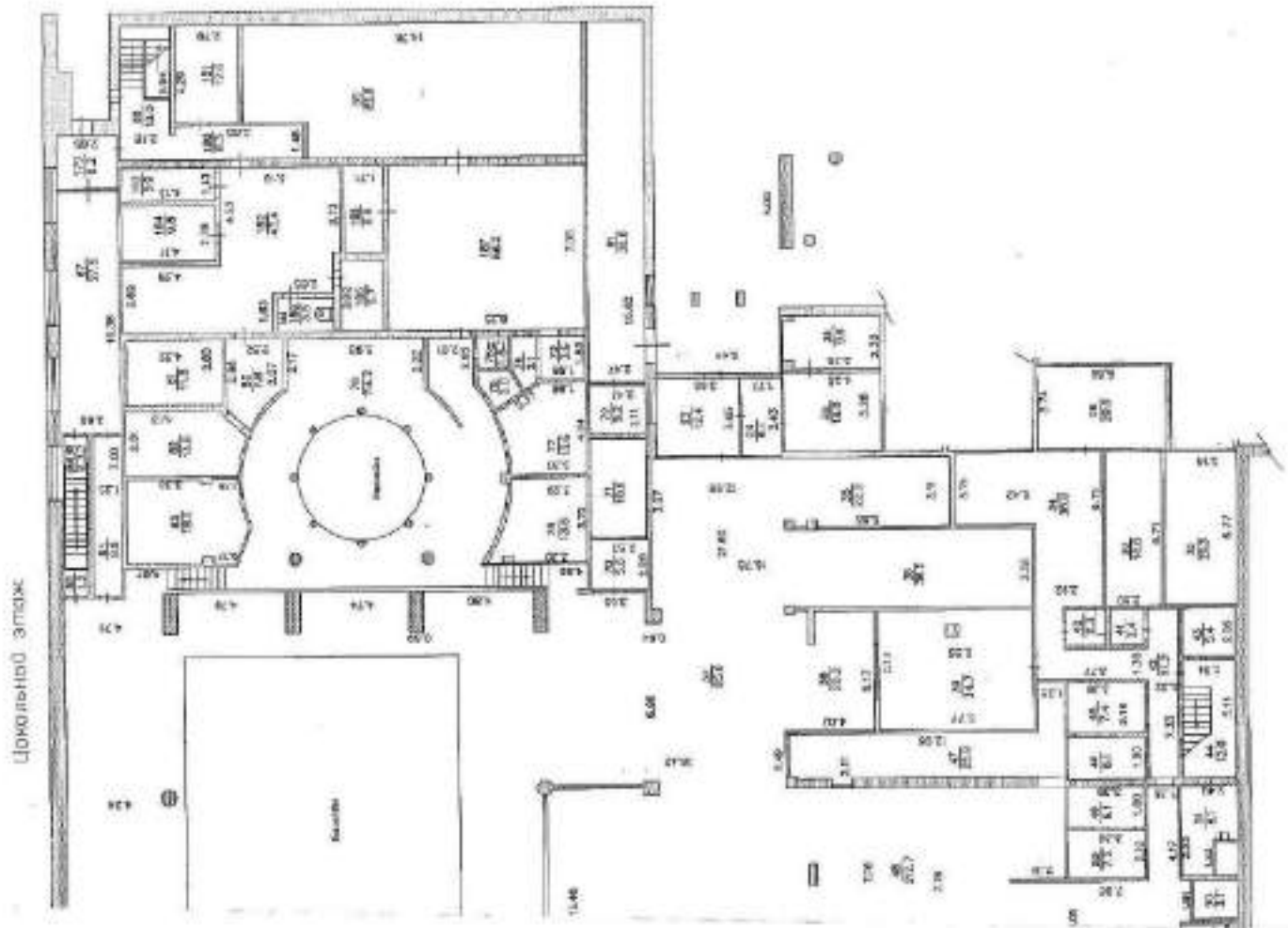


Исполнил:

Николаев А.Б.

Проверил:

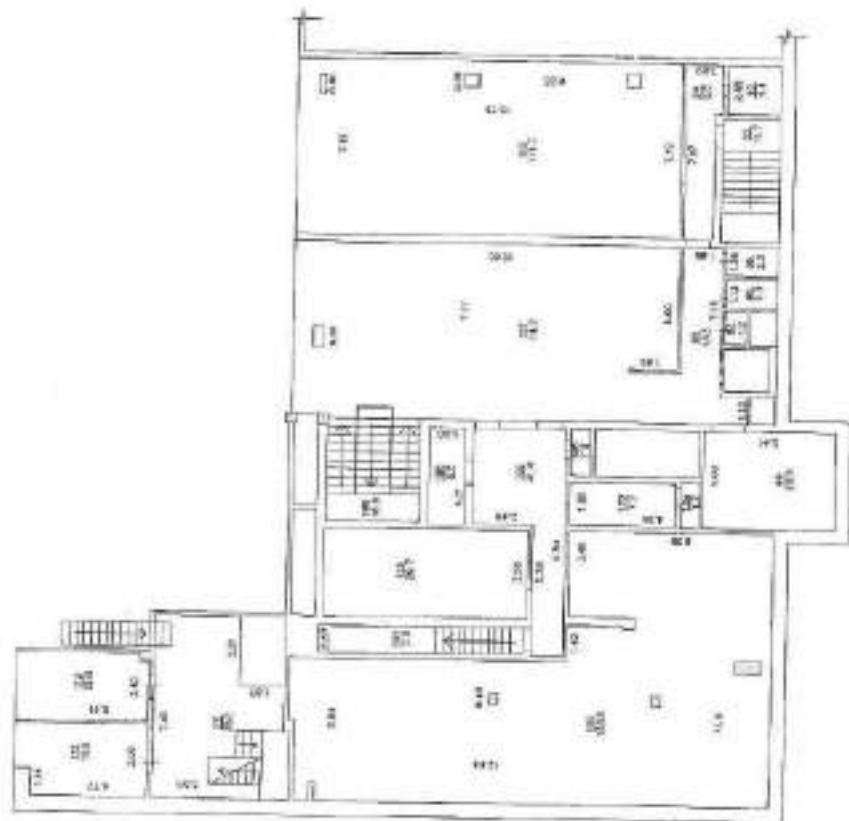
Лавренко Т.В.



Потажный план здания (включает помещения)

расположенного по адресу
Министерства обороны, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/2

цокольный этаж



Экспликация к поэтажному плану жилого помещения,

ного в городе (другом поселении) г. Подольск
пр.) ул. Советская

41/5

№	№	Наименование	Формула подсчета	Общая	В т.ч. площадь		Вы	Сумма
поис	по	помещения	площади по	площадь	основная	вспомогательная	сота	квартиры
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23	вспомогательная		12,4		12,4		
2	24	вспомогательная		6,1		6,1		
3	25	основная		14,0	14,0			
4	26	основная		9,6	9,6			
5	27	вспомогательная		20,9		20,9		
6	28	основная		21,3		21,3		
7	29	вспомогательная		16,8		16,8		
8	30	основная		30,6		30,6		
9	31	основная		22,2	22,2			
10	32	основная		36,1	36,1			
11	33	вспомогательная		85,0		85,0		
12	34	основная	$4,03 \times 5,17 + 1,48 \times 0,37 + 8,15 \times 0,63$	20,2	20,2			
13	35	основная		34,7	34,7			
14	36	вспомогательная		2,3		2,3		
15	37	вспомогательная		2,4		2,4		
16	38	вспомогательная		17,2		17,2		
17	39	вспомогательная		5,4		5,4		
18	40	вспомогательная		12,0		12,0		
19	41	вспомогательная		7,4		7,4		
20	42	вспомогательная		6,1		6,1		
21	43	вспомогательная		25,9		25,9		
22	44	основная		212,7	212,7			
23	45	вспомогательная		6,1		6,1		
24	46	вспомогательная		7,2		7,2		
25	47	вспомогательная		8,1		8,1		



	4	5	6	7	8	9	10	11
52	основание			16,7		16,7		
53	основание	3,57*3,28+1,78*4,68+1,33*1,07		30,1		30,1		
54	основание			24,3		24,3		
55	основание			24,6		24,6		
56	основание			20,3		20,3		
57	основание			47,7		47,7		
58	основание			18,0		18,0		
59	основание			6,1		6,1		
60	основание			42,8		42,8		
61	основание			10,3		10,3		
62	основание			19,0		19,0		
63	основание			5,7		5,7		
64	основание			1,0		1,0		
65	основание			4,2		4,2		
66	основание			41,0	45,0			
67	основание			22,8		22,8		
68	основание			63,1		63,1		
69	основание			690,8	690,8			
70	основание			5,6		5,6		
71	основание			10,6		10,6		
72	основание			5,2		5,2		
73	основание			3,6		3,6		
74	основание			2,1		2,1		
75	основание			1,8		1,8		
76	основание			2,0		2,0		
77	основание			13,6	13,6			
78	основание			13,5	13,5			
79	основание			114,2	114,2			
80	основание			7,8	7,8			
81	основание			11,8	11,8			

3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	82	ОСНОВНОЙ		13,9	13,9			
83	83	ОСНОВНОЙ		18,5	18,5			
84	84	ОСНОВНОЙ		8,8		8,8		
85	85	ОСНОВНОЙ		1,2		1,2		
86	86	ОСНОВНОЙ		6,3		6,3		
87	87	ОСНОВНОЙ	2,65*10,36	27,5		27,5		
88	88	ОСНОВНОЙ		13,0		13,0		
89	89	ОСНОВНОЙ	5,92*14,76+6,3*2,81	82,8		82,8		
90	90	ОСНОВНОЙ	1,87*1,70	3,3		3,3		
92	92	ОСНОВНОЙ		11,7		11,7		
93	93	ОСНОВНОЙ		4,4		4,4		
94	94	ОСНОВНОЙ		9,0		9,0		
95	95	ОСНОВНОЙ		2,3		2,3		
96	96	ОСНОВНОЙ		2,3		2,3		
97	97	ОСНОВНОЙ		1,2		1,2		
98	98	ОСНОВНОЙ		13,3		13,3		
99	99	ОСНОВНОЙ		20,6		20,6		
100	100	ОСНОВНОЙ		155,8	155,8			
101	101	ОСНОВНОЙ		3,3		3,3		
102	102	ОСНОВНОЙ		21,8		21,8		
103	103	ОСНОВНОЙ		7,7		7,7		
104	104	ОСНОВНОЙ		1,7		1,7		
105	105	ОСНОВНОЙ		1,6		1,6		
106	106	ОСНОВНОЙ		6,0		6,0		
107	107	ОСНОВНОЙ		111,7	111,7			
108	108	ОСНОВНОЙ		16,0		16,0		
110	110	ОСНОВНОЙ		111,7	111,7			
111	111	ОСНОВНОЙ	5,29*7,49+2,73*0,26+1,92*2,81	35,2		35,2		
112	112	ОСНОВНОЙ		15,3	15,3			
113	113	ОСНОВНОЙ		15,0	15,0			
114	114	ОСНОВНОЙ	8,22*2,36	29,7	29,7			

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
179	179	179	179	3.35*2.65		6,2		6,2	
180	180	180	180	5.60*1.48		8,3		8,3	
181	181	181	181	3.79*1.29		12,0		12,0	
182	182	182	182	3.19*7.00+4.20*2.92+2.82*2.63+3.34*6.37		43,4	43,4		
183	183	183	183	1.43*1.13		3,9		3,9	
184	184	184	184	3.39*1.11		9,8	9,8		
185	185	185	185	3.44*1.44		3,3		3,3	
186	186	186	186	1.83*3.02		5,7		5,7	
187	187	187	187	8.25*1.03		58,2	58,2		
188	188	188	188	1.71*3.78		6,4		6,4	
189	189	189	189	3.36*2.00+2.61*1.08+1.67*1.16		8,1		8,1	
190	190	190	190			439,7	439,7		
191	191	191	191			16,8		16,8	
192	192	192	192			2,7		2,7	
193	193	193	193			2,7		2,7	
194	194	194	194			17,6		17,6	
195	195	195	195			11,7		11,7	
196	196	196	196			25,7		25,7	
197	197	197	197			25,4		25,4	
198	198	198	198			25,9		25,9	
				Итого по разделу 1:		3439,1	2268,9	1176,2	
				Итого:		3439,1	2268,9	1176,2	



КОПИЯ
ВЕРНА

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»

Д.А. [Signature]



Объект-аналог №1 (сравнительный подход)

rodolysk.cian.ru/sale/commercial/260089356/

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Еда

Назначение: Торговая / Коммерческая / Продажа помещений (свободно назначенные) / Подполье / Выходные двери / Свободно назначенные / Центральный / Ипотека / Подполье / Свободно назначенные

20 мая 12:35 140 просмотров 2 дня назад

Свободное назначение, 1 094 м²

в ЖК "Атлант", 41/5, этаж 4 из 4, 2007

Московская область, Подольск, мкр. Центральный, Советское ул., 41/5, Подполье

М. Подольск - 10 мин. поездкой

М. Самарская-Лужковская, 1А км от МКАД - Выходные шоссе, 1Б км от МКАД

3 фото











1 094 м²
Площадь

-1 из 19
Этаж

Свободно
Помещение

Лермонтов, ЖК "Атлант". Центр города Подольск. Первый этаж дома. Помещение 1094 м² свободного назначения. Назначение - магазин. Новый дом, кирпичный этаж. Золотая планировка. Внутреннее остекление. Три отдельных входа. Погрузка/разгрузка грузовых авто. Коммуникации: холодное и горячее водоснабжение. Центральное отопление. Помещение разделено на две площади. Электромощность 100 кВт. Высота потолков 3,30 метра. Две моющие точки. Подъезд с полноразмерными лифтами, пандусами. Складские помещения. Можно арендовать под: МЕДЦЕНТР, СУПЕРМАРКЕТ, ОДЕЖДА, ОБУВЬ, ТОВАРЫ ДЛЯ ДОМА, БАНК, СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ и ДРУГОЕ.

Возможное назначение

Торговая площадь

Сайт, банк, складской центр, склады, бизнес-техника, офис, одежда, свободное назначение соответствует.

Остались вопросы по объявлению?
Покажите владельцу объявление и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	60 000 000 Р	Налич	УСН
Срочно	51 840 Р за м²	Тип сделки	Свободно назначенные

Уточнить условия

60 000 000 Р

14 м²/18 кв.м

Скрыть за рекламной картой

УСН

+7 967 016-28-27

СНЧ и объекты с нестандартной структурой не входят. Звоните. Объявление создано с помощью Яндекс

Настройка: показать, что такое это объявление на ЦИАН. К этому объявлению не относится

ГАРАНТ          

Агентство недвижимости

ГАРАНТ     

Агентство недвижимости

ГАРАНТ    

Агентство недвижимости

ГАРАНТ   

Агентство недвижимости

ГАРАНТ  

Агентство недвижимости

ГАРАНТ 

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/260089356/>

Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

[illegible]

Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

Торговая площадь, 1 572 м²

в торговом центре «Уют»

Московская область, Подольск, пер. Мещинский, ул. Сахарова 13а, 13а этаж
 вл. бульвар Централ-Домога
 - Синефопольское шоссе, 17, км от МКАД - Паршинское шоссе, 17, км от МКАД

173 000 000 Р.

110 000 Р за м²

+7 964 539-02-49

ОСН и оборудование в аренду
 для работы на территории
 в аренду или покупке

Получите консультацию по телефону 8 (495) 111-1111



1 572 м²
Площадь

1 из 11
Этаж

Свободно
Помещение

Продана торговая здание, площадью 1572,5 м² по адресу: г.Подольск, Сахарова ул. д. 13А.

Торговое здание площадью 1572,5 м², три этажа с подвалом, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Земельный участок 1200 м² в собственности, но как 600 м² парковка на огороженной территории.

Помещение располагается в центре жилого района, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Сбербанк, сеть аптек Гордрик.

Арендаторы предлагают сеть "Петергоф", площади 409,8 м² (1 этаж и часть подвала) долгосрочный договор на 7 лет с декабря 2017 года ежегодная индексация 5%, месячная арендная плата 400 000 рублей или 5% от ТО. На 2, 3 этажах - "Снежные цветы", магазин одежды, парикмахерская и другие мелкие ИП.

Стоимость продажи 173 млн. рублей, без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?

Пожалуйста заполните объявление и уточните необходимую информацию.

Показать

Условия сделки

Цена	173 000 000 Р.	Наличие	УСН
Ставка	110 000 Р за м²	Вид сделки	Скоростная продажа

Уточнить условия

Объект-аналог №1 (доходный подход)

[illegible]

[illegible]

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/263970218/>

В результате телефонного опроса, выяснилось, что ставка аренды включает в себя НДС. Эксплуатационные услуги и коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Объект-аналог №2 (доходный подход)

[illegible]

[illegible]

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271695734/>

В результате телефонного опроса, выяснилось, что ставка аренды включает в себя НДС. Эксплуатационные услуги и коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Объект-аналог №3 (доходный подход)

Торговая площадь, 1 300 м²

Московская область, Подольск, мкр. Центральный Комсомольская ул., 28с2 На карте
 • Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД // Варшавское шоссе, 17 км от МКАД

1 560 000 Р./мес. *
 14 400 Р./м² в год

+7 965 109-00-97

CMS и обслуживание в массовом режиме
 Дополнительно не будет. Звоните
 В объявлении показан арендный вариант

*Платежи за аренду, которые будут указаны на сайте, а также оплата коммунальных платежей



3 фото

1 300 м² Площадь
2 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Объём 509

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Помещение по адресу: г.Подольск, Комсомольская 28с2

Характеристики: метраж 1300 кв.м., 2 этаж

Трафик: высокий пешеходный и автомобильный трафик. Помещение находится в самом центре Подольска

Выходная группа: помещение имеет отдельную входную группу.

Вид из окна: она выходит во двор и на улицу.

Коммуникации: проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация, отопление)

Окружение:

Помещение находится в самом центре. В этом здании находятся: аптеки Gold, Жизнь Здоровья, Аптека от оплада, Живина, Марко, Fast Burger, Суши Market, Notarius Re Store. В радиусе 500 м находится станция Подольск, Городец , 595 Золотой, Башня, Redvest, Валест, Ялкер, заправка BP, Пятёрочка, Ярче, Просто Парк, Перекресток, Бургерия 1, ЛЭТУЛК, Очирлик, У Палыча, DNS, банк ВТБ, банк Нолле Стейт, Кредит Европа Банк, ВШМ, Банк Москвы, банк Русский Стандарт, Бинбанк, Среднерусский институт, МФПУ Синергия, Домовой, центральный рынок, ТЦ Центральный, ТЦ Комсомольский, бизнес-центр, МТС , Евросеть, ТЕЛЕ2

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить


Кирилл /Platovok
 Профи 360
 Документы агента проверены
 No-photo
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов
 Нет опыта
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Документы агента проверены
 Pro-photo
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Документы агента проверены
 Pro-photo
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Документы агента проверены
 Pro-photo
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Документы агента проверены
 Pro-photo
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Документы агента проверены
 Pro-photo
 Нет отзыва
 Опыт работы с 2011 года
 Ещё 200 объектов


 Подписка в БД «Omega 2»
 Документы агента проверены

Условия сделки	
Цена	1 560 000 ₽/м².
Ставка	34 400 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Комиссионный платеж	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Продолжительность	-
Титантеда	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендная конструкция	-
Способность парковки	-
Внесение от клиента	-

[Узнать условия](#)

Общая информация

Высота потолков: 3,7 м

Московская область, Подольск, мкр. Центральный, Комсомольская ул., 28х2
 = Северопольское шоссе, 17 км от МКАД = Варшавское шоссе, 17 км от МКАД

Показать район
Инфраструктура
Панорама

Проверка в БИ «Омега-2»
 Продажа офиса от 25 кв.
 Потолок выкрашен белым;
 Телефон на 2-800 номеров...
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

Офис площадью 8 от 39,6 м²
 Многофункциональный офис от 125 кв.м. В холле и коридоре ламинированный пол.

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/269170524/>

В результате телефонного опроса, выяснилось, что собственник находится на упрощенной системе налогообложения. Эксплуатационные услуги и коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР В.А. ВОЛЬНОВА



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Вольнова Вера Александровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 540105967764

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 июля 2007 года, регистрационный № 000071

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь
Ю.В. Козырь

0000033 *

КОПЕЯ ВЕРНА
Директор В.А. Вольмова
Подпись 

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных оценщика.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023096-3

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Вольновой Вере Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

Подпись: [подпись], и.о. [подпись]



КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР ВА Вольнова
ПОДПИСЬ

ПОЛИС №0991R/776/10137/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва 8 июня 2021 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10137/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Вольнова Вера Александровна Адрес регистрации или ИНН: 540105967764
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 июня 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 июля 2021 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 июля 2021 г. по 30 июня 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Вольнова Вера Александровна	 в лице «Руководителя дирекции по страхованию ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра» АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Интерный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

г. Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

КОПИЯ **ВЕРНА**
ДИРЕКТОР **ВА ВОЛЬНОВА**

Подпись 

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1872374905

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Ганская, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» декабря 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Сибирский оценщик» Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 18, оф. 300 ОГРН: 1025401014209 ИНН: 5402130739 Е – mail sibocenka@bk.ru тел. (383) 203-50-17 р/с 40702810144090100325 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Новосибирск БИК 045004641
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2021г. по 24 часа 00 минут 31.12.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3 000.000.000 (Три миллиарда) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется с безусловной франшизой в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей
6. Страховая премия:	49 000 (Сорок девять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1872374905 от 29.12.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Струков Владислав Викторович
	Код 10742588

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности №РГ-Д-14800/20 от 29.12.2020



Получено в отделении страхования 29.12.2020 г. в 14:00 ч. № 10742588

