

ОТЧЕТ №940-05/51-21

об оценке объекта оценки



Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2021/408977917 от 04.08.2021г., рег. запись: 50-50-55/053/2013-366; Договор купли-продажи недвижимости от 24.07.2013г. №24/07-13)

Адрес объекта оценки:

Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1

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 «СибиряК», Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Созидатель»

Дата оценки:

05 августа 2021 года

Дата составления отчета:

05 августа 2021 года



Директору ООО Управляющей компании
«СибиряК», Д.У. закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Созидатель» господину Д.А. Редькину

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №51 от 05.08.2021г. к Договору на проведение оценки №940-05 от 07.08.2006г., ООО «Сибирский оценщик» произвело определение справедливой стоимости *нежилых помещений общей площадью 1 163,0 кв. м* (далее – *объект оценки*), находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, по состоянию на 05 августа 2021 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); 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 05 августа 2021 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 1.

Табл. 1. Итоговая справедливая стоимость		
№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2021/408977917 от 04.08.2021г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать 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) 203-50-17; 203-50-19; 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	5
1.3. Заявление о соответствии	6
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	11
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	12
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	13
1.12. Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества	17
1.12.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы оценки)	17
1.12.2. Методика определения рыночной стоимости объекта оценки	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
2.1.1. Сведения об имущественных правах	21
2.1.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки	21
2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	26
2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	26
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	26
2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
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	27
3.1.1. Краткий обзор социально-экономической ситуации Российской Федерации	27
3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области	27
3.1.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	31
3.2.1. Общие сведения о г. Подольске	31
3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска	32
3.2.3. Среднерыночные скидки на торг	39
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	41
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	49
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. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом	54

4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов	55
4.3.3. Выбор единицы сравнения	56
4.3.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	57
4.3.5. Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)	60
4.3.6. Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам	63
4.4. Оценка доходным подходом	65
4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом	66
4.4.2. Установление периода прогнозирования	66
4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	66
4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования	67
4.4.5. Анализ доходов	67
4.4.6. Анализ расходов	75
4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода	76
4.4.8. Определение коэффициента капитализации	76
4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выводением стоимости)	78
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	79
5.1. Описание процедуры согласования	79
5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	79
5.3. Обоснование выбора использованных весов	79
5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	80
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	82
7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	83
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	84
8.1. Фотографии объекта оценки	84
8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	84
8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	84
8.4. Документы технической инвентаризации	84
8.5. Заключение специальных экспертиз	84
8.6. Другие документы	84

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 таблице ниже.

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 №51 от 05.08.2021г. к Договору на проведение оценки №940-05 от 07.08.2006г. между ООО «Сибирский оценщик» и ООО Управляющая Компания «СибиряК», 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 помещения общей площадью 1 163,0 кв. м
Объект оценки (наименование согласно Свидетельству о государственной регистрации права)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 163 кв. м, этаж подвал, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Кадастровый номер	50:55:0030324:3188
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 первоначальная (остаточная) стоимость, руб.	не предусмотрена, 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.	5 488 000
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	5 163 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч)
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	см. п. 1.3.3

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 помещения общей площадью 1 163,0 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 стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	результаты оценки могут быть использованы для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Созидатель» и принятия управленческих решений
Вид стоимости	справедливая стоимость (согласно требованиям МСФО, рассчитывается как конкретная стоимостная величина, без приведения возможных границ интервала справедливой стоимости)
Дата оценки	05 августа 2021 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	составление отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Созидатель» и принятие управленческих решений
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 помещения в подвале жилого дома, без разделения на части; характеристики объекта приняты по документам: – Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2021/408977917 от 04.08.2021г.; – Кадастровый паспорт помещения, выполненный ГУП Московской области «Московское областное БТИ», от 16.07.2009г., №6157512; – Техническое описание, выполненное Подольским городским филиалом ГУП МО «МОБТИ», по состоянию на 09.07.2009г., инв. №206:063-4005/1
Имущественные права на объект оценки	- общая долевая собственность (Выписка из ЕГРН, указанная выше); - 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 со сжатыми сроками проведения оценки и труднодоступностью объекта недвижимости. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком
Срок проведения оценки	05 августа 2021 года

1.3. Заявление о соответствии

Общие сведения

Подписавший данный отчет оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Правилах деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». 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, технические документы, предоставленные 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, исследовавшихся 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 задаче оценки.
- 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.
- Определенные в настоящем отчете справедливая стоимость объекта оценки может быть использована 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).
- Повторная оценка, выполненная в условиях неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19, может привести к итоговой величине стоимости объекта оценки, имеющей существенные отличия от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете по настоящему договору на оценку. 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 табл. 1.5.1.

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 «СибиряК», Доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СибиряК-Строительный»; ИНН/КПП 5433157025/540701001; ОГРН 1045404361529, присвоен 19.11.2004г.; юр. адрес: 630082, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Жуковского, д. 102, офис 501
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке (в том числе фамилия, имя, отчество, место нахождения, информация о членстве в СРО)	
Наименование	Характеристика
Новоселова Татьяна Александровна, оценщик I категории, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет	номер контактного телефона: (383) 203-50-19; почтовый адрес: 630099, а/я 408; адрес электронной почты: sibocenka@bk.ru; novoselova.sibocenka@bk.ru; член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (полный правопреемник Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (рег. №006119, дата включения в реестр – 09.11.2009г.)); диплом ПП-I №196182, рег. №906 от 04.04.2008г. (Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №014074-КА1 от 11.06.2021г. «Оценка недвижимости», срок действия до 11.06.2024г.; Полис (Договор) страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/40308/20 от 07.10.2020г. АО «АльфаСтрахование», срок действия по 31.10.2021г. (страховая сумма 5 000 000 руб.) – выполнение работ в полном объеме 5 000 000 руб.) – выполнение работ в объеме указанном в п.п. 1 – 7 п. 1.4
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
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 №922/1872374905 от 29.12.2020г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия до 31.12.2021г. (страховая сумма 3 000 000 000 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, 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 А+++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 со 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

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- 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.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
- 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).

- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.
- Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2021/408977917 от 04.08.2021г. 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. 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.
- По сведениям заказчика право аренды на земельный участок находится на стадии оформления.
- 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 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 Правилами деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», 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.
- 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 копия документа заверена полностью, то есть все страницы копии документа соответствуют оригиналу.
- 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, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина справедливой стоимости является ошибочной.

- 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.

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 – специализированные сайты по продаже и аренде недвижимости (www.domofond.ru, www.avito.ru, www.podolsk.cian.ru);
- данные о динамике изменения цен на рынке недвижимости Московской области. Источник получения – информация консалтинговой компании Knight Frank (<https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>).

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:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2021/408977917 от 04.08.2021г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 13.09.2013г. серии 50-AEN №720030;
- Кадастровый паспорт помещения, выполненный ГУП Московской области «Московское областное БТИ», от 16.07.2009г., №6157512;
- Техническое описание, выполненное Подольским городским филиалом ГУП МО «МОБТИ», по состоянию на 09.07.2009г., инв. №206:063-4005/1.

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 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 СПОД РОО 2020 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.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

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;
- Справочная и учебная литература, указанная в п. 7.

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 – 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 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.

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 рыночной стоимости недвижимого имущества

1.12.1. 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.

1.12.2. Методика определения рыночной стоимости объекта оценки

При определении справедливой 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 рыночного 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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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
Подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2021/408977917 от 04.08.2021г.
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

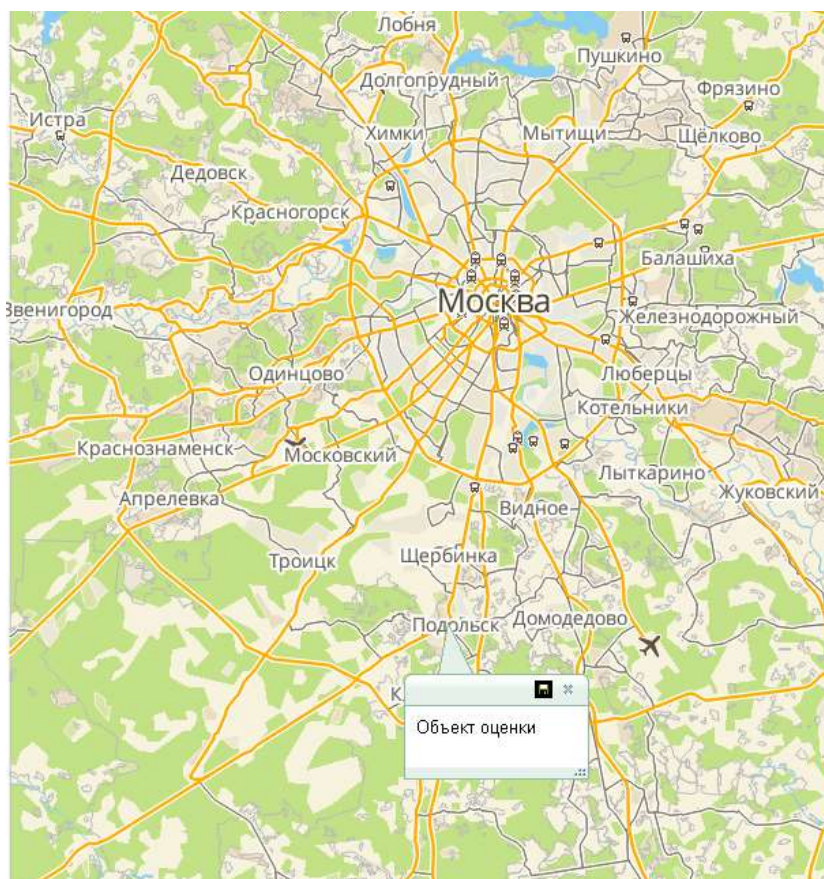


Рис. 2.1.1 Схема расположения объекта оценки в рамках Московской области
Источник: <http://2gis.ru/moscow>

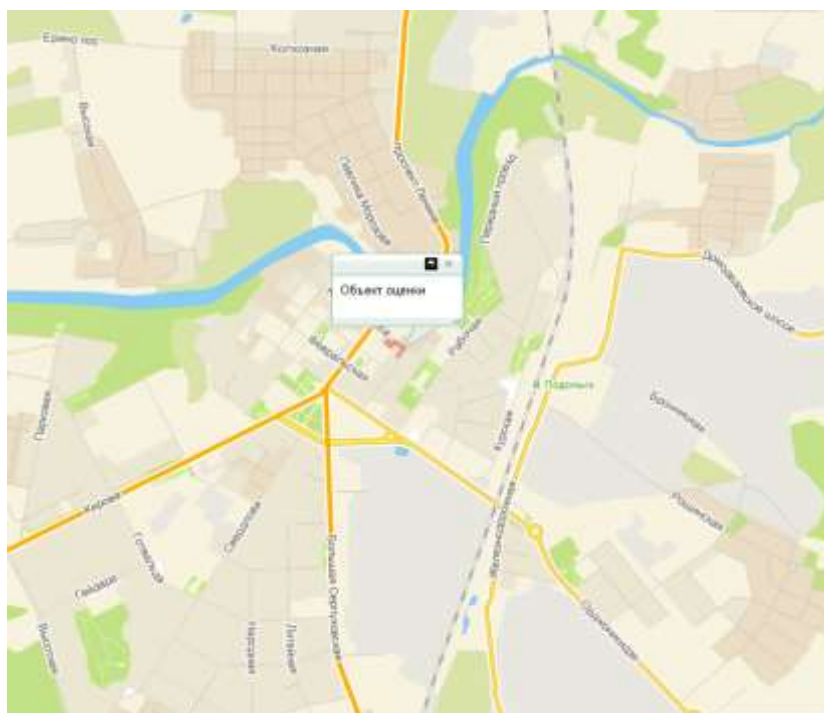


Рис. 2.1.2. Схема расположения объекта в рамках г. Подольска
Источник: <http://2gis.ru/moscow>

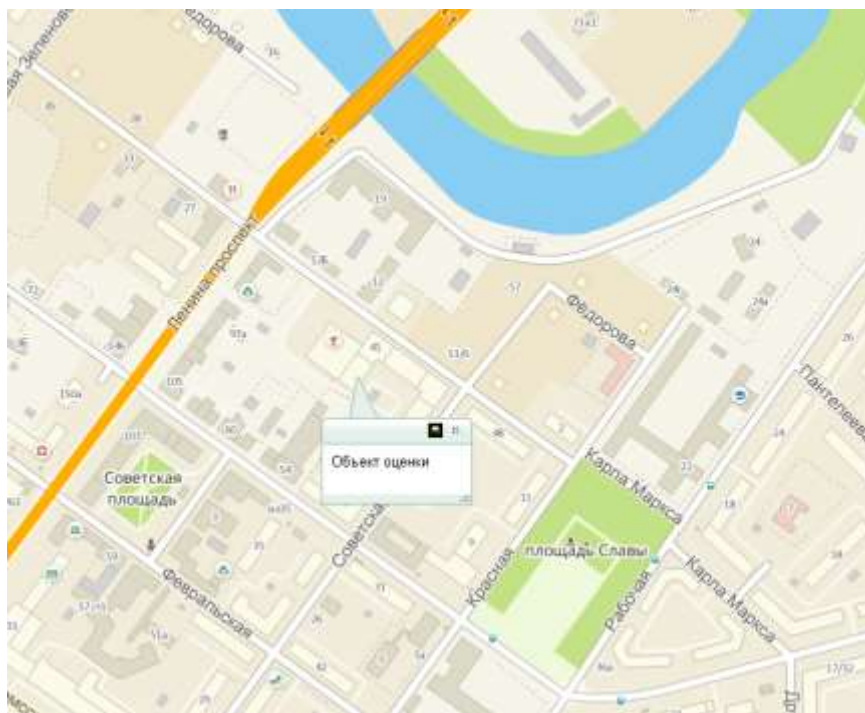


Рис. 2.1.3. Схема расположения объекта в рамках квартала

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	приближенный к центру
Ближайшее окружение	жилые дома, административные и торговые здания, индивидуальные жилые дома
Основной тип застройки	жилая и общественная с социальными объектами
Основной тип зданий	средне- и многоэтажные жилые дома и административные здания, среднеэтажные торговые здания
Плотность (полнота) застройки	застройка средней плотности, наличие отдельных свободных площадок
Развитость инфраструктуры	развитая
Этажность застройки	двух-, пяти-, девяти-, восемнадцатизэтажные здания
Благоустройство территории	территория, прилегающая к зданию, 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, ближайшая станция метро	пл. 50-летия советской власти (Подольск) – в 240 м (проходит 12 маршрутов общественного транспорта); пл. 50-летия Октября (Подольск) – в 245 м (проходит 6 маршрутов общественного транспорта)
Ближайшие крупные автомагистрали	пр-т Ленина – в 190 м
Вид подъездных путей	асфальтовые автодороги (ул. Советская, ул. Карла Маркса), состояние покрытия хорошее
Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	достаточное количество мест на организованной парковке около здания
Затопляемость	риск затопления территории отсутствует

Грунты, почвы	грунтовые условия соответствуют требованиям при капитальном строительстве
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 12 678,0 тыс. чел.)
Расстояние до областного центра, км	45
Расстояние до МКАД, км	16
Экологическая обстановка	стабильная
Озеленение	есть
Уличное освещение	есть
Уровень активности соответствующего сектора недвижимости	формирующийся 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 1 163,0 кв. м, расположенные в подвале жилого здания. Здание II группы капитальности, с железобетонным каркасом, монолитными железобетонными и кирпичными стенами и железобетонными перекрытиями.

На дату оценки помещения не эксплуатируются, предполагается использовать в качестве складских помещений.

В части помещений расположены инженерные системы здания, поэтому часть помещений (51% от общей площади объекта оценки) являются вспомогательными помещениями и не относятся к доходоприносящим площадям.

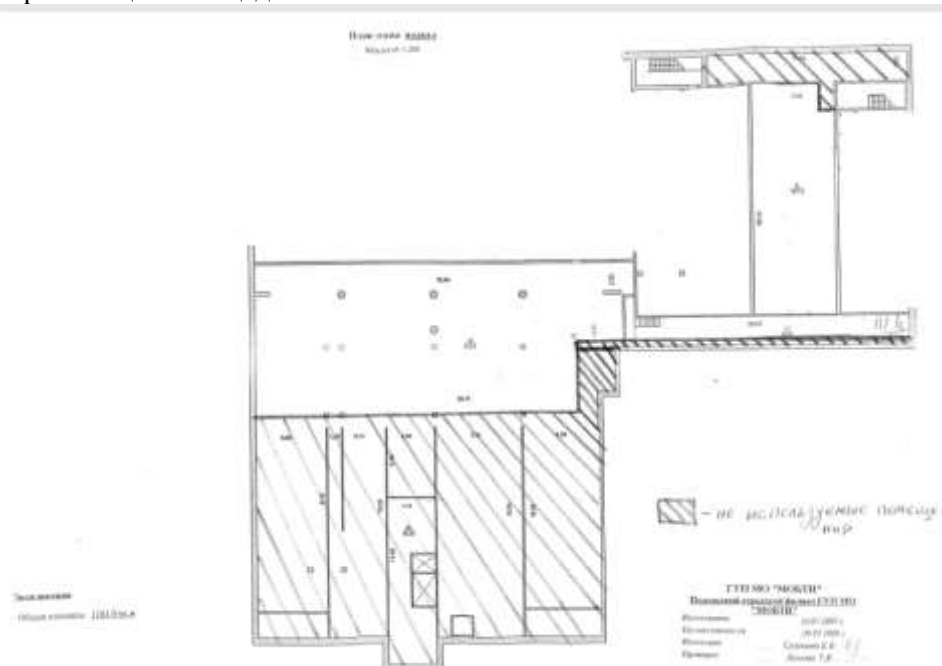


Рис. 2.1.4. План подвала

Количественные и качественные характеристики объекта приняты на основании документов, перечисленных в п. 1.8, и данных визуального осмотра.

Табл. 2.1.3. Физические характеристики улучшений

Наименование		Характеристика
Год постройки		2008
Тип здания		капитальное, жилое
Тип объекта оценки		складское
Кадастровый номер		50:55:0030324:3188
Обособленность объекта оценки		встроенные помещения
Наличие отдельного входа		есть
Занимаемый этаж		подвал
Высота помещений, м		2,85
Площадь оцениваемых помещений, кв. м		1 163,0
<i>Описание конструктивных элементов здания, в котором расположен объект оценки</i>		
Наименование	Характеристика	Состояние
Фундаменты	свайные	по косвенным признакам состояние хорошее; видимых деформаций и повреждений несущих конструкций нет, разрушения и замачивание цоколя отсутствуют
Каркас	железобетонные колонны и балки	состояние хорошее, видимых повреждений и деформаций 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	состояние хорошее, трещины и прогибы отсутствуют
Кровля	рулонная двухслойная из флизиола	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, электрогазификация; пожарная и охранная сигнализации	состояние хорошее, все системы исправны, в рабочем состоянии, повреждений нет
Дополнительные инженерные системы	отсутствуют	-
Прочее	лестницы – железобетонные, металлические с покрытием ступеней керамической плиткой, деревянные по металлическим косоурам; крыльца – бетонные; отмостка – бетонная	лестницы – состояние хорошее, повреждений нет; отмостка – состояние хорошее, повреждений нет
<i>Описание элементов отделки объекта</i>		
Наименование	Характеристика	Состояние
Полы	бетонные без отделки	-
Заполнение проемов	входные двери – пластиковые, жалюзийные подъемные; внутренние двери – отсутствуют	входные двери – состояние хорошее, перекос полотен отсутствует
Внутренняя отделка	потолки – без отделки; стены – без отделки	-

Хронологический возраст объекта, лет	13
Нормативный срок службы объекта, лет (ориентировочно)	125
Общее состояние выполненных конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения	хорошее
Состояние отделки объекта	-
Дополнительные сведения об объекте	отсутствуют
Достоинства объекта оценки	хорошее состояние конструкций объекта
Недостатки объекта оценки	отделка помещений не выполнена

Источник: визуальный осмотр оценщиком и данные заказчика.

Описание земельного участка

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 помещения не эксплуатируются, предполагается использовать в качестве складских помещений.

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 табл. 2.5.1.

Табл. 2.5.1. Сведения о реквизитах юридического лица и балансовой стоимости объекта оценки

Характеристика	Значение
Реквизиты юридического лица (собственник)	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда 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. Согласно п. 10 ФСО № 7 Оценщиком исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое либо наиболее эффективное использование оцениваемого 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

3.1.1. 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 стабилизация 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 за январь-май 2021 года приведены в таблице ниже.

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

Наименование	I квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2020 г.	Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ²⁾	101,3 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

Наименование	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т- км	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	227,6	108,3	100,9	104,6	93,5	100,8	94,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,4	62,9	88,0	166,4	в 2,8р.	161,3	143,1
Наименование	Май 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
в том числе:	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
экспорт товаров							
импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

Источник: https://gks.ru/bgd/free/B21_00/Main.htm

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 подозрения 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 развитие рынка недвижимости в стране: повышение курса доллара, пандемия коронавируса свидетельствуют о снижении покупательской способности, что, в свою очередь, ведет к увеличению краткосрочного спроса на недвижимость как защитного актива и увеличению стоимости недвижимости. Однако в среднесрочной перспективе можно ожидать обратной динамики спроса и цен на недвижимость вследствие потерь национальной экономики от антиэпидемиологических мер.

3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области

Настоящий раздел составлен по информации, подготовленной Территориальным органом. Настоящий раздел составлен по информации, подготовленной Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://mosstat.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 январь–май 2021 года приведены в таблице ниже.

Табл. 3.1.2.1. Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-май 2021 года

Наименование	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь-май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	х	118,5	85,2	116,4	94,3	95,3	104,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	1 109,0	134,5	123,0	93,1	59,7	100,6	93,8
обрабатывающие производства	28 5659, 8	135,8	96,1	126,9	96,5	101,9	103,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22 475,0	116,0	77,0	117,3	101,4	75,1	97,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9 179,7	142,4	96,2	121,8	90,5	94,1	109,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	32 497,5	87,3	72,9	100,5	98,4 ³⁾	93,4 ³⁾	101,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	371,8	75,3	75,5	122,8	64,9	291,5	77,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	27 7354,8	140,5	102,7	117,4	81,9	110,9	96,8
Оборот общественного питания, млн рублей	11 231,7	232,8	106,9	114,0	40,9	74,1	82,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	47 156,2	173,6	92,8	126,8	60,4	105,7	78,7
Индекс потребительских цен, %	х	106,5	101,2	105,7	102,3	100,4	101,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	78 048	76,3	86,7	240,3	463,3	225,7	201,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	62 273,7	119,4	102,3	108,0	93,4	89,9	103,0
реальная	х	113,2	101,7	102,4	91,4	89,3	101,2

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⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные приведены за апрель 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г., апрель 2020 г. к апрелю 2019 г., апрель 2020 г. к марту 2020 г., январь-апрель 2020 г. к январю-апрелю 2019 г.

Источник: <https://mosstat.gks.ru>

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.

Показатели социально-экономической ситуации Московской области показывают положительную динамику. Однако, реальная ситуация с января 2021 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 недвижимость как защитного актива и увеличению стоимости недвижимости. Однако в среднесрочной перспективе можно ожидать обратной динамики спроса и цен на недвижимость вследствие потерь национальной экономики от антиэпидемиологических мер.

3.1.3. 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 обобщенное 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.).

Объектом оценки являются нежилые помещения, которые не эксплуатируются (предполагаемое использование в качестве складских помещений). Поэтому, в данном случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен как «производственно-складские помещения». Данный сегмент относится к формирующемуся 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 Подольска и ценовых зон города.

Оценщиком был определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый 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 – 302,83 тыс. человек (на 01.01.2018г.). 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.), ДООАО 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 развязка. Таким образом, традиционно наиболее высокие цены на недвижимость сложились в 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 складских помещений Москвы и Подмосковья

Настоящий раздел составлен по информации Консалтинговой компании «Knight Frank» (<https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf>).

По итогам 2020 г. рынок складской недвижимости Московского региона прирос на 837 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 года, когда объем нового ввода составил 978 тыс. м². Основным фактором снижения нового строительства в 2020 году стало распространение пандемии COVID-19 в России, что привело к переносу ряда проектов на 2021 год. Общий объем качественной складской недвижимости в столичном регионе в 2020 году достиг 16 041 тыс. м².

По итогам 2020 года наибольшая доля в структуре ввода сохранилась у объектов, построенных на своих земельных участках по схеме генерального подряда, - 48%, или чуть более 401 тыс. м². Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр «Глобус», общая площадь которого составляет 67 тыс. кв. м.

Доля объектов, реализованных для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, составила 37%, что в абсолютных значениях составляет 307 тыс. кв. м. Доля спекулятивных объектов в совокупном объеме ввода снизилась на 9 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда на спекулятивные проекты пришлось 46%. Крупнейшим объектом стала 3-я очередь логистического центра «Внуково-2» площадью 64,5 тыс. м². Также стоит отметить ввод спекулятивного корпуса в «PNK Парк Жуковский» площадью более 39 тыс. м²; 15% от общего объема ввода 2020 года, или чуть более 128 тыс. м, пришлось на объекты, построенные по схеме built to suit. Одним крупнейших объектов built to suit стал распределительный центр «Перекресток» общей площадью чуть более 43 тыс. м² в логопарке «Ориентир Север-4».

Индикаторы рынка			
	2019	2020	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 205	16 041	—
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	978	837	▼
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	1 566	2 129	▲
в том числе			
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	1 362	1 069	▼
сделки по строительству новых объектов	203	1 060	▲
Доля свободных площадей, %	2,7	2,3	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	3 900	4 050	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 300	900–1 300	►
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	33 000–40 000	35 000–42 000	▲
* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.			
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.			
Источник: Knight Frank Research, 2021			

Рис. 3.2.2.1. Индикаторы рынка складской недвижимости

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf>

Предложение на складском рынке Московского региона

Наибольший объем нового ввода сконцентрирован на расстоянии 15–30 км от МКАД - 55%, или 459 тыс. кв. м. Четверть объектов нового предложения, что в абсолютных значениях составляет 206 тыс. кв. м, было реализовано на расстоянии 30–45 км от МКАД.

Таким образом, наибольший объем качественного предложения складской недвижимости в Московском регионе представлен в зоне 15–30 км от МКАД – более 5 млн. кв. м.

Уровень вакантных площадей

По итогам 2020 года доля вакантных площадей в столичном регионе составила 2,3%, что на 0,4 п. п. ниже итогового показателя 2019 года. В абсолютном выражении объем свободного предложения составил 363 тыс. кв. м.

В 2020 году наибольший объем вакантных площадей в абсолютных значениях зафиксирован на юго-восточном направлении – чуть более 95 тыс. кв. м, или 4,1% от общего объема предложения на данном направлении. Значительный объем свободного предложения связан с единовременным выходом на рынок 39 тыс. кв. м в новом корпусе «PNK Парк Жуковский».

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на юго-западе Московского региона – 17 тыс. м², или 1,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Наибольшее снижение доли вакантных площадей зафиксировано на востоке – 3,9 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года. Такое снижение обусловлено в том числе уходом с рынка 13 тыс. м² в производственно-складском комплексе «Атлант-Парк».



Рис. 3.2.2.2. Динамика ввода и сделок в Московском регионе

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf>

Спрос

По итогам 2020 года в Московском регионе был заключен рекордный объем сделок – 2 129 тыс. кв. м.

Это наибольший показатель за всю историю наблюдения за рынком. Несмотря на замедление деловой активности в конце I квартала 2020 года на фоне распространения COVID-19, во II полугодии мы наблюдали заключение крупнейших складских сделок. Таким образом, пандемия позволила ускориться крупнейшим игрокам online-торговли и продуктового ритейла.

Наибольший объем сделок был заключен на южном направлении Московского региона – 36% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 706 тыс. м². Крупнейшей сделкой на юге стала аренда по схеме built to suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 182 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово».



Рис. 3.2.2.3. Распределение сделок по профилю в Московском регионе

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf>

На втором месте в структуре спроса по направлению расположился Юго-Восток. На него пришлось 17% от общего объема сделок, или 336 тыс. м². Здесь стоит отметить, что online-оператор «Яндекс.Маркет» заключил 2 сделки в складском комплексе «Софьино» общей площадью чуть более

89 тыс. кв. м. 15%, или 296 тыс. м², было заключено на западном направлении столичного региона. Ключевой сделкой на западе является аренда по схеме built to suit компанией Ozon 154 тыс. кв. м в складском комплексе «Ориентир Запад».

Спрос на другие направления в Московском регионе находится в диапазоне 3-8%.

По итогам 2020 года наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет 852 тыс. кв. м. Доля сделок по спекулятивной аренде в 2020 году снизилась на 35 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда на спекулятивную аренду пришлось 75% от общего спроса. Одной из крупнейших сделок стала аренда компанией «Яндекс. Маркет» 40 тыс. м² в складском комплексе «Софьино».

По итогам года в Московском регионе сохранился рост сделок, заключенных по схеме built to suit с последующей арендой. На подобный тип сделок по итогам 2020 года пришлось 39% от общего объема сделок. Годовой рост спроса на сделки, заключенные по схеме built to suit с последующей арендой, составил 31 п. п. Помимо крупнейших сделок, заключенных основными игроками online-торговли, здесь стоит отметить аренду компанией X5 Retail Group на Новорижском шоссе площадью 89 тыс. кв. м. 11% от общего объема сделок, или 221 тыс. м², пришлось на сделки, заключенные по схеме built to suit для строительства собственного объекта. Одной из ключевых сделок данного типа стала покупка компанией IDS Borjomi Russia 45 тыс. м² в «ПНК Парк Северное Шереметьево».

По итогам 2020 года совокупный объем сделок, заключенных на первичном рынке, составил 61% от общего объема сделок в Московском регионе, или 1 308 тыс. м². На вторичный рынок пришлось 39% от общего поглощения, что в абсолютных значениях составляет 821 тыс. м².

По итогам 2020 года лидерство сохранил сегмент online-торговли: на него пришлось 35% от общего объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет 752 тыс. м². Треть сделок среди игроков online-торговли была заключена компанией «ВсеИнструменты.ру»: в течение года ими было арендовано 241 тыс. м². Кроме того, активность проявляла компания Ozon: она заключила суммарно 171 тыс. м².

Доля розничной торговли в общем объеме сделок по итогам 2020 года снизилась на 3 п. п. по сравнению с аналогичным показателем 2019 года и составила 23%, или 481 тыс. м². Основным потребителем складских площадей в Московском регионе со стороны розничных игроков выступила компания X5 Retail Group.

Третье место в структуре спроса заняли производственные компании, объем сделок в которых по итогам года составил 17% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 359 тыс. м². Крупнейшей в данном сегменте стала сделка, заключенная по схеме built to suit с последующей арендой компанией Bosch Siemens площадью 58 тыс. м².

Ставки аренды

По итогам 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости в Московском регионе составила 4 050 руб./м /год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 4% по сравнению с итоговым показателем 2019 года.

Самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды зафиксирован на юго-западном направлении столичного региона. По итогам года она составила 4 350 руб./м²/год triple net. Подобный высокий уровень ставки связан с тем, что основное свободное предложение сформировано площадями в непосредственной близости от МКАД в районе Саларьево, где запрашиваемая ставка аренды достигает 6 000 руб./м²/год triple net.

Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 400 руб./м²/год triple net.

Стоит отметить, что представленные ставки аренды – запрашиваемые. При согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону в среднем на 5%, что сильно зависит от комплекса условий арендного контракта.

Помимо значительной разницы в запрашиваемых ставках аренды относительно направления Московского региона, на рынке наблюдается расхождение ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД. Так, запрашиваемая ставка аренды в непосредственной близости от МКАД варьируется от 4 500 до 6 000 руб./м²/год triple net. По мере удаленности от кольцевой дороги, на расстоянии до 30 км, запрашиваемая ставка аренды может снижаться до 25–40%.

Уровень операционных расходов остался неизменным с 2019 года и находился в диапазоне 900–1 300 руб./кв. м/год без учета НДС к концу 2020 году.

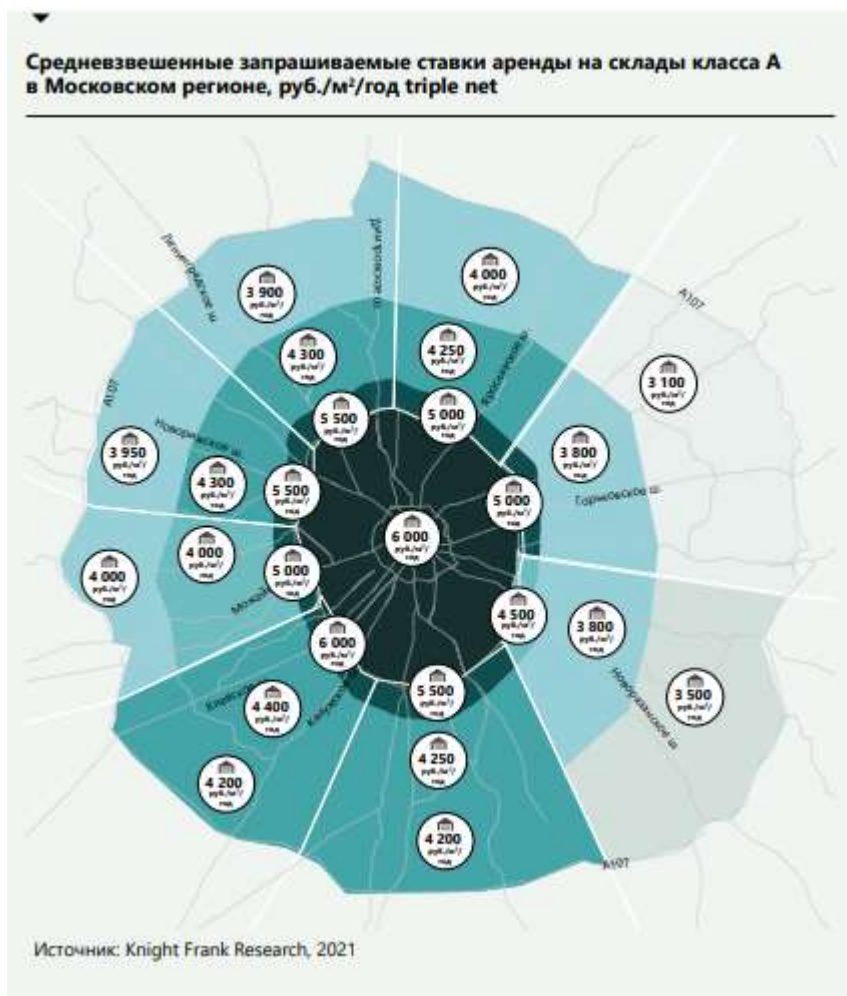


Рис. 3.2.2.4. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf>



Рис. 3.2.2.5. Динамика запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf>

Коммерческие условия

В настоящем разделе производится анализ ценовой ситуации, рассматриваются такие показатели, как: цена предложения, ставка аренды, уровень вакантных площадей, размер операционных расходов и условия аренды для производственно-складских помещений.

Для объектов маленькой площади удельная стоимость и удельная ставка аренды помещений, как правило, выше удельных стоимостных показателей помещений с большей площадью. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., по площади можно условно выделить следующие группы производственно-

складских объектов: общей площадью до 300 кв. м; от 300 до 500 кв. м; от 500 до 1 000 кв. м, от 1 000 до 5 000 кв. м, от 5 000 до 10 100 кв. м и более 10 000 кв. м. Анализ показал, что для аналогичных объектов, относящихся к одной группе по площади, удельные показатели стоимости находятся приблизительно на одном уровне.

По данным риэлторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на упрощенной системе налогообложения). В объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

Общая площадь выступает определяющей характеристикой в секторе рынка коммерческой недвижимости, поэтому в качестве единицы сравнения обычно принимается стоимость 1 кв. м площади объекта.

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. кв. м, что на 25–30 % выше значений нового строительства 2018–2020 гг.

Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 году, повторится в 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. кв. м.

В 2021 году ожидается стабильно высокий спрос на складскую недвижимость, при этом на фоне выхода на рынок новых спекулятивных проектов доля вакантных площадей сохранится на уровне 2,5–3,5%.

Сохранение низкого уровня вакантных площадей на рынке складской недвижимости в Московском регионе, а также увеличение стоимости нового строительства, приведут в 2021 году к росту ставки до 5%. Таким образом, ожидаемый уровень средневзвешенной ставки аренды в 2021 году составит 4 200–4 250 руб./кв. м/год triple net.

Размер эксплуатационных расходов

Как правило, на рынке аренды Российской Федерации в целом, и г. Подольска 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 25			
Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	4,50%	10,50%
Водоснабжение и канализация	3,00%	1,64%	4,36%
Отопление	5,00%	2,59%	7,41%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	9,0%	22,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	0,71%	3,29%
Интернет и средства связи	1,50%	0,84%	2,16%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	1,72%	4,28%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	1,65%	4,35%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	4,6%	14,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	14,9%	35,1%

Рис. 3.2.2.6. Доля типовых операционных расходов арендатора объектов производственно-складской 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., табл. 25.

Рынок земли г. Подольска

При расчете справедливой стоимости встроенных помещений в административном 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.

3.2.3. Среднерыночные скидки на торг

Согласно «Справочникам оценщика недвижимости-2020», 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, земельные участки и производственно-складские помещения относятся 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 «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

Рис. 3.2.3.1. Величина скидки на торг при продаже и аренде недвижимости на неактивном рынке

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., табл. 212.

1.7. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы.

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским

объектам можно отнести также склады классов C и D.

2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются новинной постройкой здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности груза. Высокотехнологичные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокотехнологичным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие освещения и отделка помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжки, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Рис. 3.2.3.2. Классификация объектов производственно-складского назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. 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 оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ рынка объектов складской 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 (см.п.1.7), оценщик пришел к выводу, что большинство предложений дублируется на всех этих сайтах, по этому, для анализа интервала цен

предложений по продаже и аренде производственно-складских объектов выбран сайт www.podolsk.cian.ru.

Используя данные сети интернет (www.podolsk.cian.ru), были сделаны выводы о стоимости на аналогичные объекту оценки производственно-складские объекты, имеющие схожие характеристики и расположенные в г. Подольске (выделенная область).

В результате была сделана выборка объектов с назначением под производство, склад в г. Подольске (выделенная область), с площадью от 500 до 5 000 кв. м, из которой исключены повторные предложения.

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **ГИБ**

Купить Коммерческое Цена: от 0 до 500 000 руб. Площадь: 500 - 5 000 м² От собственника

Подольск Район Подольск Район или шоссе

Область поиска

Купите помещение под производство, склад

Найдено 11 объявлений По умолчанию На карте

Большое помещение в центре города
 Соб.знач. 1 766,6 м² за 36 млн. руб. Под склад, производство
 Включая НДС 9000000 руб. - 20 376 руб. за м²

А/г. Подольск - 5 минут на транспорте
 Московская область, Подольск, Конюховская улица, 1с35

Продажа помещения 1766,6 кв.м. Возможное назначение: офис, производство, склад. Помещение расположено на первом и втором этажах пятиэтажного административного корпуса, расположенного на территории бывшего завода Зингер. - Составит из 36 комнат различной площади...

Позвонить телефону
Написать сообщение
 AS Ryabin

+7 985 503-91... **В избранное** **Помолчать**



Складские помещения, 2583,4 м²
 Склад 2 583,4 м² за 55 млн. руб.
 Включая НДС 9166000 руб. – 21 290 руб. за м²

Подольск – 15 минут пешком
 Московская область, Подольск, м. Подольск, улица Большая Серпуховская, 43и44

Производственно-складской корпус с офисной пристройкой на втором этаже, расположенный на территории Подольского электронно-механического завода (ИЕ ЗАВОД). Завод с улицы Большая Серпуховская (со стороны ТЦ "Асент"). Здание капитальное кирпичное, крытое. Состоит из...

[+7 990 712-86-...](#) [В избранное](#) [Позвонить](#)

3 часа назад



Склад 1 766,6 м² за 36 млн. руб.
 Включая НДС 8000000 руб. – 20 378 руб. за м²

Подольск – 5 минут на транспорте
 Московская область, Подольск, м. Подольск, Канзольская улица, 1с32

Продажа помещения 1766,6 кв.м. Возможное назначение: офис, производство, склад. Помещение расположено на первом и втором этажах пятиэтажного административного корпуса, расположенного на территории бывшего завода Энтер. Состоит из 28 комнат различной площади...

[+7 985 503-91-...](#) [В избранное](#) [Позвонить](#)

вчера



Помещение под производство 4 129 м² за 280,02 млн. руб.
 Включая НДС 46671483 руб. – 67 820 руб. за м²

Подольск
 Московская область, Подольск, Ижелевская улица, 2а

Продается складской комплекс категории В - 4129 м. кв. Ограничения отсутствуют. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 18 км от МКАД. Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды: показатель EBIT...

[+7 909 908-31-...](#) [В избранное](#) [Позвонить](#)

вчера



Помещение под производство 2 583 м² за 55 млн. руб.
 УСН – 21 293 руб. за м²

м. Аннино – 30 минут на транспорте
 ЕЦ «Подольск» на ул. Большая Серпуховская, 43
 Московская область, Подольск, м. Аннино, улица Большая Серпуховская, 43

Миним. г. Подольск, Большая Серпуховская ул., 43. Здание капитальное кирпичное общей площадью 2583,4 кв.м. Состоит из производственного цеха одноэтажного (1132,4 м. кв), складских помещений (659 м. кв) и офисной пристройки два этажа (772 м. кв) в производственном...

[+7 983 666-16-...](#) [В избранное](#) [Позвонить](#)

вчера



Помещение под производство 1 600 м² за 98 млн. руб.
 Включая НДС 16333333 руб. – 61 250 руб. за м²

Подольск – 9 минут пешком
 Московская область, Подольск, м. Подольск, улица Лобанова, 4с1

Производственно-складское здание 1600 кв.м. Земельный участок 2700 кв.м. Административно-офисные помещения. Высота потолков 11 метров, 2 кран-балки, все коммуникации центральные, отопление газовое. Огражденная территория, подъезд для фур. Стерильный пол.

[+7 966 060-89-...](#) [В избранное](#) [Позвонить](#)

вчера для меня



Помещение под производство 2 700 м² за 120 млн. руб.
 Включая НДС 20000000 руб. – 44 444 руб. за м²

Подольск
 Московская область, Подольск, Канзольская улица, 1с33

Продажа. Коммерческая недвижимость. Подольск, Варшавское ш. 13 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 2 700 м2, теплый, H = 7,8 м. Электрон. 175 кВт. Газ. Отопление своя газовая котельная, водогрей, канализация центральная. Кран-балки 3 шт. Одно...

[+7 986 555-94-...](#) [В избранное](#) [Позвонить](#)

вчера

Рис. 3.3.1. Предложения по продаже производственно-складских объектов от 500 до 5 000 кв.м.

Источник: <https://podolsk.cian.ru/map/>

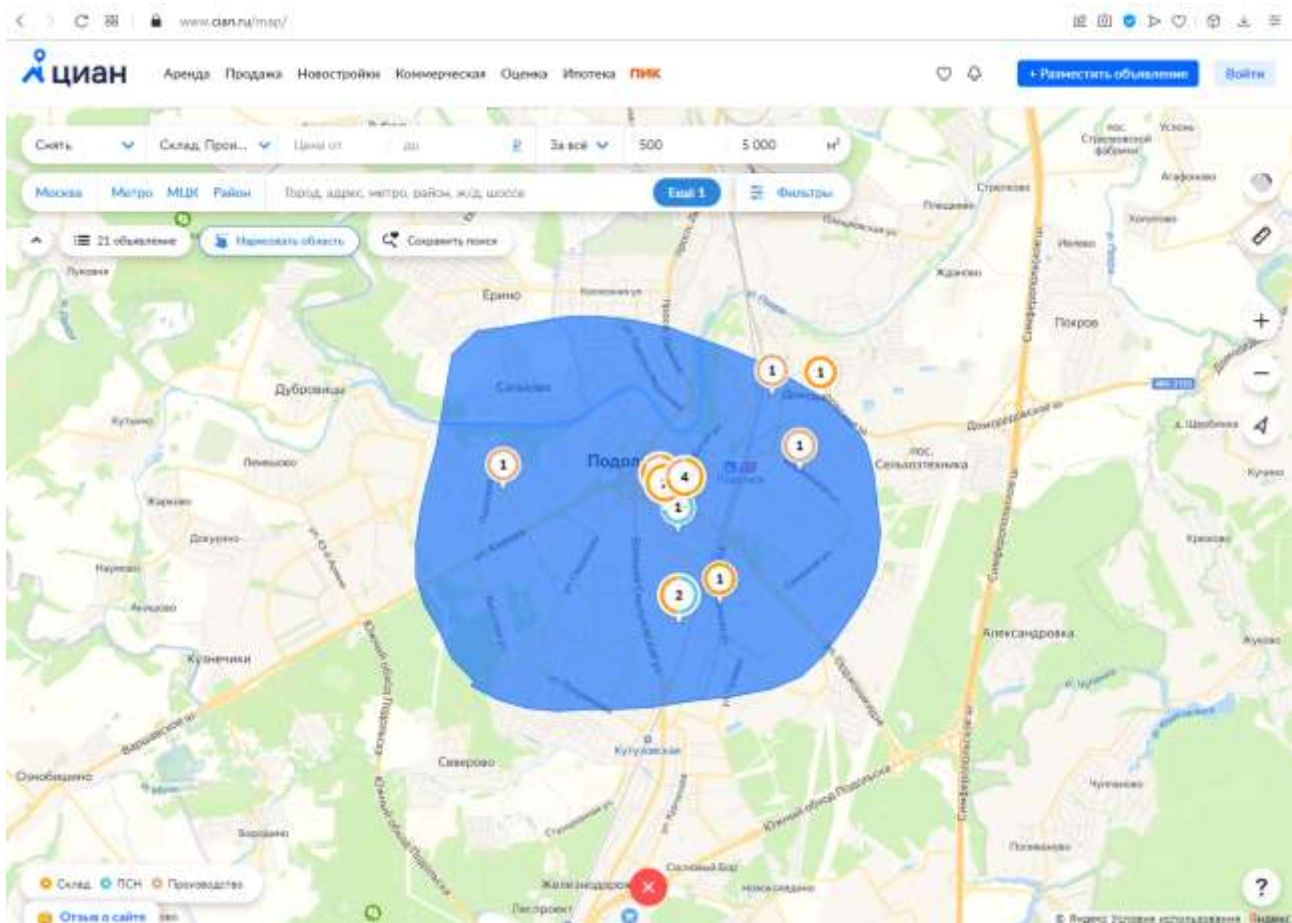
На дату оценки на рынке присутствует 7 предложений по продаже производственно-складских помещений от 500 до 5000 кв.м, расположенных в г. Подольске (см. рис. 3.3.1).

Самое дешевое предложение представлено за 20 378 руб./кв. м. Самое дорогое предложение представлено за 67 820 руб. / кв. м.

Интервал цен продажи, с учетом скидки на торг (23,0%), принимаем равным: 15 691 руб./кв. м – 52 221 руб./кв. м.

Используя данные сети интернет (www.podolsk.cian.ru) были сделаны выводы о ставках аренды на аналогичные объекту оценки производственно-складские объекты, имеющие схожие характеристики и расположенные в г. Подольске (выделенная область).

В результате была сделана выборка объектов с назначением под производство, склад в г. Подольске (выделенная область), с площадью от 500 до 5 000 кв. м.



www.dan.ru/cis.php

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **ПНК**

Снять Коммерческую Цена: от до за месяц Площадь: 500 5 000 м² От собственника

Москва Метро Район Город, здание, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Область поиска: Ж

Наша недвижимость в России / Коммерческая

Снять помещение под производство, склад

Найдено 21 объявление По умолчанию На карте



Помещение для любых целей!
Своб. назнач. 1 032,1 м² за 199 000 руб./мес. Под склад, производство
Великая НДС 03166 руб. 2 314 руб. за м² в год.

М. Подольск - 5 минут на транспорте
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1с39

БЕЗ КОМИССИИ! Аренда помещения свободного назначения 1032,1 кв.м.
Возможное назначение: офис, легкое производство, склад. Второй этаж
пятиэтажного административного корпуса, расположенного на территории
бывшего завода Зингер. Здание находится в Центральной части...

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
AB Realty

[+7 985 503-91...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Складское помещение 1500 кв.м
Склад 1 500 м² за 476 611 руб./мес.
УСН - 3 829 руб. за м² в год

М. Подольск - 13 минут пешком
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1с24

Сдаю складские помещения с возможностью размещения "чистого" производства/хранения товаров народного потребления (за исключением взрывоопасных, горючих веществ с едким запахом). Помещение расположено на охраняемой территории в центре города Подольск, 16 км от Моск...

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
ID 495845

[+7 966 116-17...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Склад 1 500 м² за 478 000 руб./мес.
УСН - 3 824 руб. за м² в год

Подольск
Московская область, Подольск, Комсомольская улица, 1с24

Предлагаю в аренду производственно-складское помещение в крупном танкостроении в центре Подольска. Танкостроение занимает выгодную локацию на юге Московской области, т.е. расположен рядом с крупнейшими транспортными артериями Подмосквы. До Симферопольского шоссе всего...

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Максим Мулен
2elProfessional-Realty

[+7 981 666-26...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Склад 2 685 м² за 1 500 000 руб./мес.
УСН - 704 руб. за м² в год

М. Подольск - 10 минут пешком
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1с3

Сдается отдельно стоящий склад 2685 кв.м. класса В+, потолок 9м, пол антипыль, все центральные коммуникации, интернет оптоволоконно, противопожарная сигнализация, лифтанты, электричество 150 кВт., 6 ворот на 0 уровне, в складе установлены стеллажи 2670 пал. мест...

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

[+7 981 666-12...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Помещение под производство 586 м² за 200 000 руб./мес.
Включая НДС 33333 руб. - 4 096 руб. за м² в год.

М. Подольск - 8 минут пешим
СК на ул. Бронницкая, 12
Московская область, Подольск, м. Подольск, Бронницкая улица, 12

Сдается помещение под склад или производство. В помещении два входа, 4 метра потолок. Площадь 586 кв.м. Одноэтажное блочно-кирпичное здание. Высота потолков 4 метра. Отопление электричеством. Мощность 100 кВт. Удобная транспортная доступность. Расстояние от съезда...

[+7 966 056-11-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Оксана Николаевна Шмелева
Подмосковные заводы

три дня назад



Склад 750 м² за 262 500 руб./мес.
УСН - 4 200 руб. за м² в год.

М. Подольск - 15 минут пешим
Московская область, Подольск, м. Подольск, Железнодорожная улица, 1

Акт. 49257519 Предлагается в аренду Ангар Склад (производство) холодное - 750 кв.м. Пол асфальт, ворота на низком уровне. Электричество - 50 кВт. С/у в соседнем здании. Асфальтовая территория, парковка. Открытая площадка. Достаточное место для крупногабаритного...

[+7 966 062-01-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Андрей Горгадзе
Камелот

вчера



Склад 592 м² за 296 000 руб./мес.
УСН - 6 000 руб. за м² в год.

М. Подольск - 5 минут на транспорте
Московская область, Подольск, м. Подольск, 1-й Деловой проезд, 15

СЕРГЕЙ!!!СДАЕТСЯ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЕ ПОД СКЛАД ИЛИ ПРОИЗВОДСТВО НА 2 этаже. Есть лифтовый люфт! Возможно деление площадий!!! ВСЕ ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛЕФОНУ!!!

[+7 981 666-46-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Сергей Шастин
Парус

два дня назад



Склад 1 000 м² за 416 667 руб./мес.
Включая НДС 69417 руб. - 5 000 руб. за м² в год.

Подольск
Московская область, Подольск, Дроздовское шоссе, 10

Лот 101101 Предложение от Собственника! Аренда складского корпуса 1000 кв. м. в складском комплексе. Высота потолков 9 м, 2 въездных ворота, отопление центральное, электричество - по запросу. Центральное водоснабжение и канализация. Есть административное здание...

[+7 909 685-80-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

[Онлайн-показ](#)
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Алекс-Нидеяность

вчера



Помещение под производство 1 700 м² за 425 000 руб./мес.
Включая НДС 70833 руб. - 3 000 руб. за м² в год.

Подольск
Московская область, Подольск, мкр. Ивановское, улица Маштакова, 9Б

Без комиссии! Прямой представитель собственника! Лучшее антикризисное предложение! Предлагается в аренду помещение по адресу: г. Подольск, ул. Маштакова 9А (отдельно стоящее). Общая площадь помещений: 1700 м2. Два этажа. Второй этаж зона легкой мебели. И пере...

[+7 963 660-02-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Белые Паруса

вчера



Склад 1 500 м² за 645 000 руб./мес.
Включая НДС 107500 руб. — 5 160 руб. за м² в год

Подольск
Московская область, Подольск, Комсомольская улица, 1к3

Без комиссии! Принять представитель собственника! Предлагается в аренду складское теплое помещение по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская 1 к 3. (на территории индустриальной площадки "Энгер") Расположено на закрытой охраняемой территории...

+7 903 013-51-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Написать сообщение

Белые Паруса

вчера



Помещение под производство 750 м² за 210 000 руб./мес.
Включая НДС 34500 руб. — 3 360 руб. за м² в год

Подольск · 10 минут пешком
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1к3

Сдается отапливаемое помещение под склад, производство, 750 кв.м, потолки 6м, пол анти пыль, все центральные коммуникации, 2 этаж, есть лифт на 3 тонны, так же есть крупногабаритный лифт 3*4м для подъема крупногабаритного оборудования, электричество до 150 кВт, охран...

+7 981 666-12-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Написать сообщение

2 недели назад



Помещение под производство 600 м² за 300 000 руб./мес.
УСН — 6 000 руб. за м² в год

Подольск
Московская область, Подольск, Домодедовское шоссе, 2

ЛОТ 3610 Вашему вниманию предлагается Аренда Производственного Помещения расположенное в отдельно стоящем здании в г. Подольск, 1-й Дыловый проезд, д. 15. Современный ремонт. Территория огорожена забором. Охрана. Пропускной режим. Перед зданием имеется парковка...

+7 967 016-37-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Написать сообщение

вчера



Склад 1 200 м² за 360 000 руб./мес.
Включая НДС 60000 руб. — 3 600 руб. за м² в год

Подольск · 5 минут на транспорте
БЦ «Энгер-Плэза (Энгер-Глаз)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Номер ЛОТА: 61-73. Сдается холодные складские помещения 1200 кв м (площадь можно делить). Потолки 6 м все коммуникации кроме отопления (возможность установить отопление). Двое ворот - звезда еврофуры. Полы бетон. Охранная территория - пропускная система. Ближе в...

+7 904 566-97-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Написать сообщение

вчера



Склад 2 500 м² за 375 000 руб./мес.
Включая НДС 62500 руб. — 1 800 руб. за м² в год

Подольск · 5 минут на транспорте
БЦ «Энгер-Плэза (Энгер-Глаз)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Номер ЛОТА: 65-40. Сдается в складском комплексе теплые ангары 2 500 кв м. Охраняемая территория пропускная система КПП проезд 24 часа. На территории есть стоянка для грузовых машин. Все коммуникации. Отличная инфраструктура - офисные помещения, столовая, общедо...

+7 904 566-97-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Написать сообщение

вчера



Помещение под производство 1 500 м² за 472 500 руб./мес.
УСН — 3 780 руб. за м² в год

Подольск · 5 минут на транспорте
БЦ «Энгер-Плэза (Энгер-Глаз)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Номер ЛОТА: 77-19. Сдается производственно-складское помещение с возможностью чистого производства, хранения товаров народного потребления (за исключением взрывоопасных, горючих веществ с единым залпом). Помещение расположено на охраняемой территории в центре го...

+7 904 566-97-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Написать сообщение

вчера



Инфраструктура

Общественное
Малые общественные на охраняемой территории

Склад 2 500 м² за 500 000 руб./мес.
Выкупа НДС 83333 руб. 2 400 руб. за м² в год

М. Подольск - 5 минут на транспорте
БЦ «Zinger Plaza (Зингер-Плэза)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Номер ЛОТА: 145-36. Сдается в складском комплексе теплые ангары 2 500 кв.м. Охраняемая территория пропускная система КПП проезд 24 часа. На территории есть стоянка для грузовых машин. Все коммуникации. Отличная инфраструктура - офисное помещение, столовая, общед...
+7 904 566-97... В избранное Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение



Склад 1 480 м² за 621 600 руб./мес.
УСН - 5 040 руб. за м² в год

М. Подольск - 5 минут на транспорте
БЦ «Zinger Plaza (Зингер-Плэза)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Сдается отапливаемое помещение, 1480 кв. м., под склад или производство, потолки 8м., пол анти-пыль, с/у, душевые, офисные помещения, 1 ворота на 0 уровне, 150 кв.м. столовая на территории, круглосуточный доступ, охраняемая территория. Прямой договор. Аренда...

+7 981 666-12... В избранное Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение

четыре дня назад



Склад 1 500 м² за 645 000 руб./мес.
Выкупа НДС 107500 руб. - 5 160 руб. за м² в год

М. Подольск - 5 минут на транспорте
БЦ «Zinger Plaza (Зингер-Плэза)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Без комиссии! Прямой представитель собственника! Предлагается в аренду складское помещение по адресу: Московская область, Подольск ул. Комсомольская д.1, территории Зингер. Общая площадь помещения составляет 1500кв.м (920 м и 600м) Имеются удобные подъездные...

+7 906 795-31... В избранное Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение

вчера



Склад 900 м² за 243 000 руб./мес.
Выкупа НДС 40500 руб. - 3 240 руб. за м² в год

М. Подольск - 10 минут пешком
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1к3

Сдается в аренду складское помещение Б класса 900 кв.м, помещение, первый этаж, наличие пандуса, полы анти-пыль. Охраняемая территория, круглосуточный доступ. Арендная ставка от 270 руб./кв.м с НДС и отоплением! Отдельно оплачивается электричество

+7 981 666-12... В избранное Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение

четыре дня назад



Склад 625 м² за 250 000 руб./мес.
Выкупа НДС 41666 руб. 4 800 руб. за м² в год

М. Подольск - 5 минут на транспорте
БЦ «Zinger Plaza (Зингер-Плэза)»
Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1

Номер ЛОТА: 132-42. Сдается в аренду теплый склад, можно под производство. Высота потолков пять метров, отопление, канализация, свет двое ворот - пандус. Охраняемая территория - пропускная система. Парковка для машин - грузовых. Все коммуникации. Торг уместен

+7 904 566-97... В избранное Пожаловаться

Показать телефон
Написать сообщение

вчера

Рис. 3.3.2. Предложения по аренде производственно-складских объектов площадью от 500 до 5 000 кв.м (выделенная область)

Источник: <https://podolsk.cian.ru/map>

На дату оценки на рынке присутствует 20 предложение по аренде производственно-складских помещений, расположенных в г. Подольске (см. рис. 3.3.2)

Самое дешевое предложение представлено за 150 руб./кв.м/мес. (<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/237186302/>). Самое дорогое предложение представлено за 559 руб./кв.м/мес. (<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236669775/>).

Интервал ставок аренды, с учетом скидки на торг (20,4%), принимаем равным: 119 руб./кв. м/мес. – 445 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 земельного участка, оказывается значительным. Все факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В табл. 3.4.1 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 31%
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 (улучшения)</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	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
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее	Интервал значений фактора может принимать положительные и

	стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м	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
Состояние	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 66% 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 коммуникаций стоимость недвижимости снижается	Интервал значений фактора может составить до 52% в абсолютном выражении
Другие факторы	В связи с индивидуальными особенностями 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

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

Анализ социально-экономического положения Московской области 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. По данным Росреестра- разрешённое использование участка – строительство жилого комплекса с аквапарком.

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, существующее 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.

Заключение

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	не рассматривается	размещение производственно-складского объекта
Размещение торгового объекта	не осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений не соответствуют нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения)	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается	
Размещение офисного объекта	не осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания не соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения)	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается	
Размещение производственно-складского объекта	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения части помещений соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СНиП 31-03-2001. Производственные здания, СНиП 31-04-2001. Складские здания)	разрешено	обоснованно, так как возможна сдача объекта в данном качестве в аренду для получения приемлемого дохода	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 производственно-складского объекта. 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 1 163,0 кв. м	не применяется	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к формирующемуся рынку продажи	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к формирующемуся рынку аренды

Источник: исследования оценщика.

Обоснование отказа от подходов, которые не используются

Так как объект оценки 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 нежилых помещений 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 доходного подхода для оценки справедливой 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 табл. 4.3.1.

Табл. 4.3.1. Обзор методов оценки в рамках сравнительного подхода

Метод		Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
Качественные методы	метод экспертных оценок	суть метода заключается в проведении экспертами интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов	отсутствует квалифицированные эксперты, опрос которых можно произвести, в связи с этим возможность применения метода отсутствует
	относительный сравнительный анализ	метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже	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	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	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	используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости	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).

4.3.1. 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.

4.3.2. 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, 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 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, указанная в п. 1.7, 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. 4.3.2.1. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/235850930/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/254739877/	https://100realt.ru/podolsk/podam-proizvodstvennuyu-ploschad-zheleznodorozhnaya-ulitsa-20-7282555
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Большая Серпуховская, 43	ул. Комсомольская, 1с33	ул. Железнодорожная, 20
Условия рынка (время продажи)	03 августа 2021 года	02 августа 2021 года	05 августа 2021 года
Цена предложения, руб.	36 000 000	55 000 000	30 000 000
Общая площадь, кв. м	1 766,6	2 583,0	1 500,0
Цена предложения, руб./кв. м	20 378	21 293	20 000
Математическое ожидание, руб./кв. м	20418		
Среднеквадратичное отклонение, руб./ кв. м	560		
Коэффициент вариации	3%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		

Источник: данные агентств недвижимости, 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 табл. 4.3.2.1. 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:

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

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.

4.3.3. Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м 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.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается стоимость 1 кв. м площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на передаваемое право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, тип объекта, занимаемый этаж, площадь, наличие отдельного входа, состояние отделки, обеспеченность инженерными системами и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения (Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, 2009г.).

Таким образом, в качестве элементов сравнения принимаются основные ценообразующие характеристики объекта, а в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м площади.

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.

4.3.4. 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. 4.3.4.1. Корректировки по сравнимым продажам

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Цена предложения	руб.		36 000 000	55 000 000	30 000 000
2	Общая площадь	кв. м	1 163,0	1 766,6	2 583,0	1 500,0
Единицы сравнения						
3	Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		20 378	21 293	20 000
Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)						
4	Корректировка на торг			предложение (-23,0%)	предложение (-23,0%)	предложение (-23,0%)
4.1	корректировка	%		-23,0	-23,0	-23,0
4.2	корректировка	руб./кв. м		-4687	-4897	-4600
4.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		15 691	16 396	15 400
5	Передаваемое право на недвижимость		право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и на земельный участок	право собственности на улучшения и на земельный участок	право собственности на улучшения и на земельный участок
5.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
5.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
5.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		15 691	16 396	15 400
6	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
6.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
6.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		15 691	16 396	15 400
7	Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
7.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
7.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		15 691	16 396	15 400
8	Условия рынка (время продажи)		05 августа 2021 года	03 августа 2021 года	02 августа 2021 года	05 августа 2021 года
8.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
8.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		15 691	16 396	15 400
Ценообразующие параметры						
9	Назначение		складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
9.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
9.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		15 691	16 396	15 400

10	Местоположение в населенном пункте		центр административного района города	район крупных автомагистралей	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий
10.1	корректировка	%		6,8	11,9	11,9
10.2	корректировка	руб./кв. м		1 024	1 873	1 759
10.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		16 087	17 610	16 543
11	Занимаемый этаж		подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
11.1	корректировка	%		-18,0	-18,0	-18,0
11.2	корректировка	руб./кв. м		-2 711	-2 833	-2 661
11.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 376	14 777	13 882
12	Общая площадь	кв. м	1 163,0	1 766,6	2 583,4	1 500,0
12.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
12.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		13 376	14 777	13 882
13	Наличие дополнительных улучшений		нет	есть	есть	есть
13.1	корректировка	%		-8,0	-8,0	-8,0
13.2	корректировка	руб./кв. м		-1 205	-1 259	-1 183
14.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 171	13 518	12 699
14	Наличие вспомогательных помещений		есть (51%)	нет	нет	нет
14.1	корректировка	%		-16,3	-16,3	-16,3
14.2	корректировка	руб./кв. м		-2455	-2565	-2410
15.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		9 716	10 953	10 289
15	Состояние отделки		без отделки	хорошее	хорошее	хорошее
15.1	корректировка	%		-30,5	-30,5	-30,5
15.2	корректировка	руб./кв. м		-4 594	-4 800	-4 509
16.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 122	6 153	5 780
16	Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
16.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
16.2	корректировка	руб./кв. м		0	0	0
17.3	скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 122	6 153	5 780
16	Итоговая сумма корректировок	руб./кв. м		-15 256	-15 137	-14 220
17	Итоговая скорректированная стоимость	руб./кв. м		5 122	6 153	5 780
18	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		83,6	88,7	88,7

4.3.5. 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.

Корректировки на «торг» определены экспертным методом. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг принята по максимальному значению – **23,0%** (см. п. 3.2.3). Корректировка проводится в случае, если на объекты-аналоги зарегистрировано право, отличное от права, зарегистрированного на объект оценки (право собственности/право аренды). Корректировки на «зарегистрированное право на недвижимость» проводятся для тех объектов-аналогов, у которых оформлено право аренды на земельные участки (в случае если у объекта оценки оформлено право собственности на земельный участок) и являются понижающими, так как оформленное право собственности более предпочтительно для потенциального собственника, и наоборот. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Исследования рынка, проведенные Оценщиком самостоятельно, подтверждают приведенные в справочнике данные.

Так как корректировка на зарегистрированное право проводится только в части земельного участка, необходимо определить долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Данная величина определена на основании «Справочника оценщика недвижимости».

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 138

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,70	0,57	0,83
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	0,73	0,61	0,86
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,73	0,61	0,85
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,63	0,48	0,78
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,71	0,59	0,83

Рис. 4.3.5.1. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Таким образом, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет: $(1 - 0,70) = 0,30$.

Величина корректировки на зарегистрированное право на недвижимость рассчитывается по формуле:

$$K = 1 + (K_{зу} - 1) \cdot \text{Доля}_{зу},$$

где:

K – величина корректировки, в долях;

K_{зу} – корректировка на зарегистрированное право (право собственности/право аренды);

Доля_{зу} – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 13			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,84

Рис. 4.3.5.2. Корректирующие коэффициенты на зарегистрированное право для земельных участков

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018г, табл. 13.

Табл. 4.3.5.1. Расчет корректировки на зарегистрированное право на недвижимость (универсальные производственно-складские объекты)

Объект оценки \ Объект-аналог	Право собственности на улучшения и на земельный участок	Право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок
Право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок	$1 + (0,85 - 1) * 0,30 = 0,96$	1,00

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «местоположение» Корректировка проводится для тех объектов-аналогов, местоположение в населенном пункте которых отличается от местоположения в населенном пункте оцениваемого объекта. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 45

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,78	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,70	0,84
Районы крупных автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Рис. 4.3.5.1. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 45.

Табл. 4.3.5.1. Расчет корректировки на местоположение (расширенный интервал)

№ п/п	Объект оценки \ Объект-аналог	Центры административных районов города
1	Район вокруг крупных промпредприятий	$((0,94/0,84) - 1) \times 100\% = 11,9\%$
2	Районы вокруг крупных автомагистралей	$((0,94/0,88) - 1) \times 100\% = 6,8\%$

Источник: расчеты оценщика

Корректировки на «занимаемый этаж» являются повышающими для объектов-аналогов, которые расположены в подземных этажах (в случае если объект оценки расположен на надземном этаже), и наоборот. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже.

Таблица 107			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92

Рис. 4.3.5.2. Корректирующие коэффициенты на занимаемый этаж

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., табл. 107

Табл. 4.3.5.2. Расчет корректировки на занимаемый этаж

№ п/п	Объект оценки	Подвал
1	Надземный этаж	$(0,82 - 1) \times 100\% = -18\%$

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «наличие дополнительных улучшений» проводятся понижающие для тех объектов-аналогов, у которых имеются дополнительные улучшения, такие как кран-балка, автопандус, грузовой лифт, докшелтеры, доквеллеры, железнодорожная ветка и т.д., в случае, если у объекта оценки нет дополнительных улучшений, и наоборот. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 115			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,87	0,98

Рис. 4.3.5.4. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на наличие грузоподъемных механизмов у объектов производственно-складского назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., табл.115

Табл. 4.3.5.4. Расчет корректировки на наличие дополнительных улучшений

№ п/п	Объект оценки	Отсутствие грузоподъемных механизмов
1	Наличие грузоподъемных механизмов	$(0,92 - 1) \times 100\% = -8\%$

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «наличие вспомогательных помещений» проводятся понижающие для тех объектов-аналогов, у которых нет вспомогательных помещений, в случае, если у объекта оценки есть вспомогательные помещения, и наоборот. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Применительно к купле-продаже.

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Рис. 4.3.5.3. Корректирующие коэффициенты на наличие вспомогательных помещений

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 147

Табл. 4.3.5.3. Расчет корректировки на наличие вспомогательных помещений

№ п/п	Объект оценки	Наличие вспомогательных помещений (51%)
1	Объект-аналог Отсутствие вспомогательных помещений	$(0,51 \times 0,68 + 0,49) - 1 \times 100\% = -16,3\%$

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «состояние отделки» определены экспертным методом и учитывают разницу в состоянии отделки объекта оценки и объектов-аналогов. Для объектов-аналогов, находящихся в состоянии худшем, чем объект оценки, проводится повышающая корректировка. Для объектов-аналогов, находящихся в состоянии лучше, чем объект оценки, проводится понижающая корректировка. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13	1,24
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

Рис. 4.3.5.5. Корректирующие коэффициенты на внутреннюю отделку для стоимости объектов производственно-складского назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 147.

Табл. 4.3.5.5. Расчет корректировки на состояние отделки

№ п/п	Объект оценки	Без отделки
1	Объект-аналог Хорошее	$(0,82/1,18) - 1 \times 100\% = -30,5\%$

Источник: расчеты оценщика.

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

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом взвешивания.

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.

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

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

где:

CnC – справедливая стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. / кв. м;

CC_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.

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.

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.

Табл. 4.3.6.1. Определение итоговой стоимости 1 кв. м объекта оценки

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная стоимость, руб.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг*, %	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость 1 кв. м, руб.
1	Объект-аналог №1	5 122	83,6	0,36	5662
2	Объект-аналог №2	6 153	88,7	0,32	
3	Объект-аналог №3	5 780	88,7	0,32	

Источник: расчеты оценщика.

* - общая валовая коррекция для объектов-аналогов превышает 30%. Оценщик не смог подобрать объекты-аналоги, схожие по всем ценообразующим параметрам, поэтому объекты подбирались по наиболее важным ценообразующим факторам. Величина общей валовой коррекции также обусловлена большим объемом вспомогательных площадей (51%), нетипичным для рынка производственно-складских помещений.

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

Табл. 4.3.6.2. 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 1 163,0 кв. м	1 163,0	5 662	6 585 000	5 488 000

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 табл. 4.4.1.

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 (с использованием метода Хоскольда). 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:

$$CпС = ЧОД / КК,$$

где:

СпС – 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:

$$Aг = S \times A,$$

где:

$Aг$ – годовая арендная плата;

S – площадь оцениваемого объекта;

A – 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 сайтов www.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. 4.4.6.1), 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 (см. п. 1.7.). Копии источников информации приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

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 и условия продажи 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. 4.3.3.

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

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/261744454/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/233719652/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/153021790/
Улица, дом (г. Подольск)	ул.Ленина, д. 5	ул. Комсомольская, д. 1с33	ул. Машиностроителей, 44
Условия рынка (время сдачи в аренду)	04 августа 2021 года	05 августа 2021 года	09 июля 2021 года
Общая площадь, кв. м	2 400,0	1 032,1	2 000,0
Ставка аренды, руб./кв. м в мес.	208	193	249
Математическое ожидание, руб./кв. м в мес.	217		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м в мес.	24		
Коэффициент вариации	11%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты оценщика.

Табл. 4.4.5.2. Корректировки по ставкам аренды

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		208	193	249
2	Общая площадь	кв. м	1 163,0	2 400,0	1 032,1	2 000,0
Единицы сравнения						
3	Ставка аренды (выбранная единица сравнения)	руб./кв. м/мес.		208	193	249
4	Структура арендной ставки (что входит)			НДС, отопление и водоснабжение	НДС, отопление и водоснабжение	НДС, отопление и водоснабжение
4.1	величина коммунальных расходов, не входящая в состав арендной ставки (см. п. 3.2.3.)	% от ставки аренды		7,5	7,5	7,5
4.2	величина эксплуатационных расходов, не входящая в состав арендной ставки (см. п. 3.2.3.)	% от ставки аренды		0	0	0
5	Ставка аренды, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (стр. 4.2 *(1- стр. 4.3/100))	руб./кв. м/мес.		225	209	269
Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)						
6	Корректировка на торг			предложение (-20,4%)	предложение (-20,4%)	предложение (-20,4%)
6.1	корректировка	%		-20,4	-20,4	-20,4
6.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-46	-43	-55
6.3	скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		179	166	214
7	Условия рынка (время сдачи в аренду)		05 августа 2021 года	04 августа 2021 года	05 августа 2021 года	09 июля 2021 года
7.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
7.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
7.3	скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		179	166	214
Ценообразующие параметры						
8	Назначение		складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
8.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
9	Местоположение в населенном пункте		центр административного района города	район крупных автомагистралей	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий
9.1	корректировка	%		5,6	11,9	11,9
9.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		10	20	25

10	Занимаемый этаж		подвал	надземная часть - 100%	2 этаж	2 этаж
10.1	корректировка	%		-8,0	-8,0	-8,0
10.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-14	-13	-17
11	Общая площадь	кв. м	1 163,0	2 400,0	1 032,1	2 000,0
11.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
12	Наличие дополнительных улучшений		нет	нет	нет	нет
12.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
12.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
13	Наличие вспомогательных помещений		есть (51%)	нет	нет	нет
13.1	корректировка	%		-16,3	-16,3	-16,3
13.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-29	-27	-35
14	Состояние отделки		без отделки	хорошее	хорошее	хорошее
14.1	корректировка	%		-30,0	-30,0	-30,0
14.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-54	-50	-64
15	Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
15.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
16	Итоговая скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		92	96	123
17	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		59,9	66,2	66,2

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты оценщика.

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.

Корректировки «на торг» определены экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением финансово-экономического кризиса. Скидка на торг приравнена к максимальному значению – **20,4%** (см. п. 3.2.3).

Корректировки на «местоположение» проводятся для тех объектов-аналогов, местоположение которых отличается от местоположения оцениваемого объекта. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 45

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,78	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,70	0,84
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,77	0,89

Рис. 4.4.5.1. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 45.

Табл. 4.4.5.3. Расчет корректировки на местоположение (расширенный интервал)

№ п/п	Объект-аналог	Объект оценки	Центры административных районов города
1	Район вокруг крупных промпредприятий		$(0,94/0,84 - 1) \times 100\% = \mathbf{11,9\%}$
	Районы крупных автомагистралей города		$(0,94/0,89) - 1 \times 100\% = \mathbf{5,6\%}$

Источник: расчеты оценщика

Корректировки на «занимаемый этаж» являются повышающими для объектов-аналогов, которые расположены в подземных этажах (в случае если объект оценки расположен на надземном этаже), и наоборот. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Использован расширенный интервал в связи с тем, что объект-аналог расположен на втором этаже.

Таблица 107			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,72	0,92

Рис. 4.4.5.2. Корректирующие коэффициенты на занимаемый этаж

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., табл. 107

Табл. 4.4.5.4. Расчет корректировки на занимаемый этаж

№ п/п	Объект оценки Объект-аналог	Подвал
1	1 этаж и выше	$(0,92 - 1) \times 100\% = -8\%$

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «наличие дополнительных улучшений» проводятся понижающие для тех объектов-аналогов, у которых имеются дополнительные улучшения, такие как кран-балка, автопандус, грузовой лифт, докшелтеры, доквеллеры и т.д., в случае, если у объекта оценки нет дополнительных улучшений, и наоборот.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,92	0,87	0,98

Рис. 4.4.5.3. Корректирующие коэффициенты на наличие грузоподъемных механизмов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., табл. 115.

Табл. 4.4.5.5. Расчет корректировки на наличие дополнительных улучшений

№ п/п	Объект оценки Объект-аналог	Отсутствие грузоподъемных механизмов
1	Наличие грузоподъемных механизмов	$(0,92 - 1) \times 100\% = -8\%$

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «наличие вспомогательных помещений» проводятся понижающие для тех объектов-аналогов, у которых нет вспомогательных помещений, в случае, если у объекта оценки есть вспомогательные помещения, и наоборот. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Применительно к купле-продаже.

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Рис. 4.4.5.4. Корректирующие коэффициенты на наличие вспомогательных помещений

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 147

Процентная корректировка для объектов-аналогов, не имеющих вспомогательных помещений (в случае, если объект оценки имеет в своем составе 51% вспомогательных помещений) составит

Табл. 4.4.5.6. Расчет корректировки на наличие вспомогательных помещения

№ п/п	Объект-аналог	Объект оценки	Вспомогательные помещения 51 %
1	Нет вспомогательных помещений		$(0,51 \times 0,68 + 0,49) - 1 \times 100\% = -16,3\%$

Источник: расчеты оценщика.

Корректировки на «состояние отделки» учитывают разницу в состоянии отделки объекта оценки и объектов-аналогов. Для объектов-аналогов, находящихся в состоянии худшем, чем объект оценки, проводится повышающая корректировка. Для объектов-аналогов, находящихся в состоянии лучше, чем объект оценки, проводится понижающая корректировка. Корректировка определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,13	1,23
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,75	0,88

Рис. 4.4.5.6. Корректирующие коэффициенты на внутреннюю отделку для стоимости объектов производственно-складского назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 147

Табл. 4.4.5.8. Расчет корректировки на состояние отделки

№ п/п	Объект-аналог	Объект оценки	Без отделки
1	хорошее		$(0,81/1,18 - 1) \times 100\% = -30\%$

Источник: расчеты оценщика.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Методика согласования результатов проведенных корректировок и определения расчетной ставки аренды аналогична методике, приведенной в рамках сравнительного подхода, см. п. 4.3.6.

Табл. 4.4.5.9. Определение итоговой ставки аренды 1 кв. м объекта оценки

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг*, %	Весовой коэффициент	Итоговая ставка аренды объекта оценки, руб./кв. м/мес./ руб.
1	Объект-аналог №1	92	59,9	0,38	103
2	Объект-аналог №2	96	66,2	0,31	
3	Объект-аналог №3	123	66,2	0,31	

Источник: расчеты оценщика.

* - общая валовая коррекция для объектов-аналогов в некоторых случаях превышает 30%. Оценщик не смог подобрать объекты-аналоги, схожие по всем ценообразующим параметрам, поэтому объекты подбирались по наиболее важным ценообразующим факторам. Величина общей валовой коррекции также обусловлена большим объемом вспомогательных площадей (51%), нетипичным для рынка производственно-складских помещений.

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. Процент возможной недозагрузки площадей приведен на рисунке ниже.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

Рис. 4.4.5.7. Процент поправки на возможную недозагрузку площадей при сдаче в аренду при неактивном рынке

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г., таблица 10

Величина поправки на возможную недозагрузку площадей принята по расширенному интервалу 30,5%, в связи с большим объемом вспомогательных площадей (51%), нетипичным для рынка производственно-складских помещений.

4.4.6. Анализ расходов

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных помещений. 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-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. 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.

Б. Условно-переменные расходы включают в себя расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, следующие позиции имеют место для любого объекта:

1. коммунальные расходы;
2. заработная плата обслуживающего персонала;
3. расходы на уборку территории и вывоз мусора;
4. расходы на обеспечение безопасности (охрана, пожарная охрана);
5. расходы на управление (работа с арендаторами);
6. прочие (приобретение хозматериалов и пр.).

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.).

В. 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 табл. 4.4.6.1.

Согласно пояснительной части к разделу 3 «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.

Потенциальный валовой доход

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	9,6%	21,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,5%	11,8%	23,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	12,8%	24,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	8,9%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,8%	23,2%

Рис. 4.4.6.1. Процент расходов на содержание от ПВД

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 9,6% для универсальных производственно-складских объектов, так как объект оценки является стандартными помещениями, расположенными в жилом доме, что не предполагает дополнительных расходов, связанных с клинингом общей территории и прочих расходов.

Исследования рынка, проведенные оценщиком самостоятельно, подтверждают приведенные в справочнике данные.

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 полезная площадь помещений, кв. м	1 163,0	см. табл. 2.1.2.2.1
2	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	106	см. п. 4.4.6.2
3	Срок аренды	12 месяцев	см. п. 4.4.2
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	1 479 336	стр.1 × стр.2 × стр.3
5	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, %	30,5	см. п. 4.4.6.4
6	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, руб.	451 197	стр.4 × стр.5 / 100
7	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 028 139	стр.4 - стр.6
8	Операционные расходы, % от ПВД	9,6	см. п. 4.4.7
9	Операционные расходы, руб.	142 016	стр.4 / стр.8 × 100%
10	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	886 123	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:

$$R_y = C_{бр} + R_{вл} + R_{л} + R_{им},$$

где:

R_y – ставка дисконтирования;
 $C_{бр}$ – безрисковая ставка;
 $R_{вл}$ – риск вложений в аналогичные объекты;
 $R_{л}$ – риск низкой ликвидности;
 $R_{им}$ – 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 ставка дохода по ОФЗ к погашению (согласно сайту <http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp>).

Дата	Открытие	Максимум	Минимум	Закрытие	Объем, RUB	Капитализация, RUB	Дюрация индекса, дней	Доходность индекса, %
05.08.2021	613	613,63	612,96	613,36	18 882 821 794,57	8 759 539 362 272,8	1 842	6,9

Рис. 4.4.8.1. Величина ставки дохода по ОФЗ

Источник: <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2021-07-23&till=2021-07-23&sort=TRADEDATE&order=desc>

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

Риск низкой ликвидности оцениваемого объекта принят на уровне среднего, поскольку объект оценки является недвижимым имуществом, которое обладает средней ликвидностью.

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 существенно ниже средней (2%).

После определения составляющих, производится расчет коэффициента капитализации.

Табл. 4.4.8.1. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	Безрисковая ставка дохода, %	6,9	см. п. 4.4.8
2	Риск вложений в аналогичные объекты, %	2,00%	см. п. 4.4.8
3	Риск низкой ликвидности, %	3,00%	см. п. 4.4.8

4	Риск инвестиционного менеджмента, %	2,00%	см. п. 4.4.8
5	Итоговая ставка дисконтирования, %	13,9%	сумма стр. 1, 2, 3, 4
6	Фактор фонда возмещения, %*	0,0039	
7	Ставка капитализации, округленно, %	0,139	(стр.5 + стр.6)/100

Источник: расчеты оценщика.

* - фактор фонда возмещения определяется по формуле:

$$SFF = R_6 / (1 + R_6)^n - 1,$$

где:

SFF – фактор фонда возмещения;

n – оставшийся срок экономической жизни (112 лет – см. табл. 4.4.9.2);

R₆ – безрисковая ставка дохода (6,9% - см. п. 4.4.9).

$$SFF = (0,069 / ((1 + 0,069)^{112} - 1)) \times 100\% = 0,0039\%.$$

Табл. 4.4.8.2. Расчет оставшегося срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2008	по данным визуального осмотра
2	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://statielt.ru
3	Хронологический возраст, лет	13	2021 - стр. 1
4	Общее состояние	хорошее	см. табл. 2.1.2.2
5	Эффективный возраст (ЭВ), лет	13	по данным визуального осмотра
6	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	112	Тост = СЭЖ – ЭВ

Источник: расчеты оценщика.

4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выводением 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 справедливой 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 1 163,0 кв. м	861 043	0,1390	6 195 000	5 163 000

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:

С_и – итоговая стоимость объекта оценки;

С_з – стоимость, полученная затратным подходом;

С_{ср} – стоимость, полученная сравнительным подходом;

С_д – стоимость, полученная доходным подходом;

К₁, К₂, К₃ – 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 5.2.1 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 1 163,0 кв. м	не применялся	5 488 000	5 163 000

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	1	2	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 составлении отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости и принятие управленческих решений
Итого сумма баллов для данного подхода	8	8	
Сумма баллов всех подходов	16		
Вес подхода, %	50,00	50,00	
Вес подхода, округленно, доля	0,50	0,50	

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	Затратный подход, руб.	К зат.	Сравнительный подход, руб.	К срав.	Доходный подход, руб.	К дох.	Справедливая стоимость, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, руб.
1.	Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	не применялся	0,00	5 488 000	0,50	5 163 000	0,50	5 330 000
Источник: расчеты оценщика.								

Анализ полученных результатов

Полученную после проведенных расчетов итоговую справедливую стоимость оцениваемого объекта необходимо проверить на адекватность рынку. Для чего рассматриваются данные, приведенные в п. 3.3, в части интервалов значений цен предложений на соответствующем рынке недвижимости. Анализ результатов приведен в табл. 5.4.2.

Табл. 5.4.2. Анализ результатов оценки

Наименование	Интервал цен предложения (рыночные данные), с учетом скидки на торг, без учета НДС, руб. / кв. м	Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб. / кв. м	Пояснения
Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	15 691 – 52 221	4 583	Удельная справедливая стоимость объекта оценки не входит в интервал цен предложений аналогичной недвижимости, так как оцениваемые помещения расположены в подвале и находятся в состоянии «без отделки», что значительно снижает стоимость. Также в части помещений расположены инженерные системы здания, поэтому часть помещений (51% от общей площади объекта оценки) являются вспомогательными помещениями

Источник: исследования и расчеты оценщика.

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Для определения обоснованной справедливой стоимости объекта оценщиком был применен сравнительный и доходный подходы, являющиеся стандартными.

Итоговая справедливая стоимость *нежилых помещений общей площадью 1 163,0 кв. м*, находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, по состоянию на 05 августа 2021 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 6.1.

Табл. 6.1. Итоговая справедливая стоимость

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2021/408977917 от 04.08.2021г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188	5 330 000 (Пять миллионов триста тридцать тысяч)

Оценщик I категории



Т.А. Новоселова

Директор

ООО «Сибирский оценщик»



В.А. Вольнова



7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г. №1102-р;
4. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
7. 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);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
9. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков, утвержденный Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р;
10. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ООО «РАСТР», 2020 – 363 с.;
11. 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.;
12. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород: ООО «РАСТР», 2019 – 144 с.;
13. Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах. Учеб. пособие / В.С. Балинова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004 – 344 с.;
14. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.;
16. Едророва В.Н. Общая теория статистики: Учебник / В.Н. Едророва, М.В. Едророва. – М.: Юристъ, 2001 – 511 с.;
17. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости / Е.И. Иванова, под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2009 – 344 с.;
18. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 381 с.;
19. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Технобалт, 1995 – 247 с.;
20. 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

- | | |
|----|--|
| 1. | Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, заказчиком не предоставлены. |
|----|--|

8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2021/408977917 от 04.08.2021г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.09.2013г. серии 50-АЕН №720030

8.4. Документы технической инвентаризации

- | | |
|----|---|
| 1. | Кадастровый паспорт помещения, выполненный ГУП Московской области «Московское областное БТИ», от 16.07.2009г., №6157512; |
| 2. | Техническое описание, выполненное Подольским городским филиалом ГУП МО «МОБТИ», по состоянию на 09.07.2009г., инв. №206:063-4005/1. |

8.5. Заключение специальных экспертиз

- | | |
|----|---|
| 1. | Заключения специальных экспертиз заказчиком не предоставлены. |
|----|---|

8.6. Другие документы

1. Источники информации по объектам-аналогам (копии страниц печатных и электронных СМИ);
2. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «РОО», №0020260 от 11.11.2015г.;
3. Справка Нсб№000553 от 18.12.2015г., выданная Общественной общероссийской организацией «Российское общество оценщиков»;
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №014074-КА1 от 11.06.2021г.;
5. Полис (договор) №0991R/776/40308/20 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 07.10.2020г. АО «Альфа страхование»;
6. Полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-087672/18 от 13.12.2018г. Срок действия полиса: с 01.01.2019г. по 31.12.2021г.



Вход в оцениваемое помещение



Вход в оцениваемое помещение



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 04.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
04.08.2021	№ 99/2021/408977917		
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
Номер кадастрового квартала:		50:55:0030324	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50-50-55/041/2009-381	
Адрес:		Московская область, г.Польховск, ул.Советская, д.41/5, пом.1	
Площадь:		1163	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Жилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют № подвала	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1641516,35	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
04.08.2021	№ 99/2021/408977917		
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера обременяемых 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 инвентаре:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению в многоквартирном доме социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
(или объект недвижимости из)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.08.2021 № 99/2021/408977917				
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получитель выписки:	Новоселова Татьяна Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
(или объект недвижимости из)	
Лист №	Раздел 2
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.08.2021 № 99/2021/408977917	
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3188
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Солдаты"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-55/053/2013-366 от 20.08.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: доверительное управление, Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5, пом.1, усл.№ 50-50-55/041/2009-381, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1163 кв. м, этаж: подвал дата государственной регистрации: 20.08.2013 номер государственной регистрации: 50-50-55/053/2013-366 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 "Сибиряк", ИНН: 5433157025 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Солдаты" от 07.09.2006, зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2006г. №0603-971003681
5. Заявленное 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:	данные отсутствуют
9. Проверка наличия сведений о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и прошениях государственной регистрации прав (исчерпана, прекращено право), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сведений о отягощении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "13" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 24.07.2013 №24/07-13

Субъект (субъекты) 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1163 кв. м, этаж: подвал, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/041/2009-381

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" августа 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-55/053/2013-366

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»

« »

« »

Регистратор

Сухоруков

Подпись

50-АЕН 720030

Информация о документе, содержащемся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, может быть проверена по адресу: rosreestr.ru

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 16.07.2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206 063-4905/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение

подвал

1.3. Общая площадь помещения

1 163 0

кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской 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	А	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения

не жилая

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

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 технического плана № 206 063-4905/1 по состоянию на 06.07.2009 г.
Помещение №1 (комната 5, 17, 19)
Сведений о записях в Едином государственном реестре недвижимости не имеется

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации".

Свидетельство об аккредитации №108 от 06 октября 2005 г.

Директор филиала

Филипп В.С.

М.П.

КОПИЯ
ВЕРНА

6157512

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УП "Сибиряк"

Д.А. Рогов

«



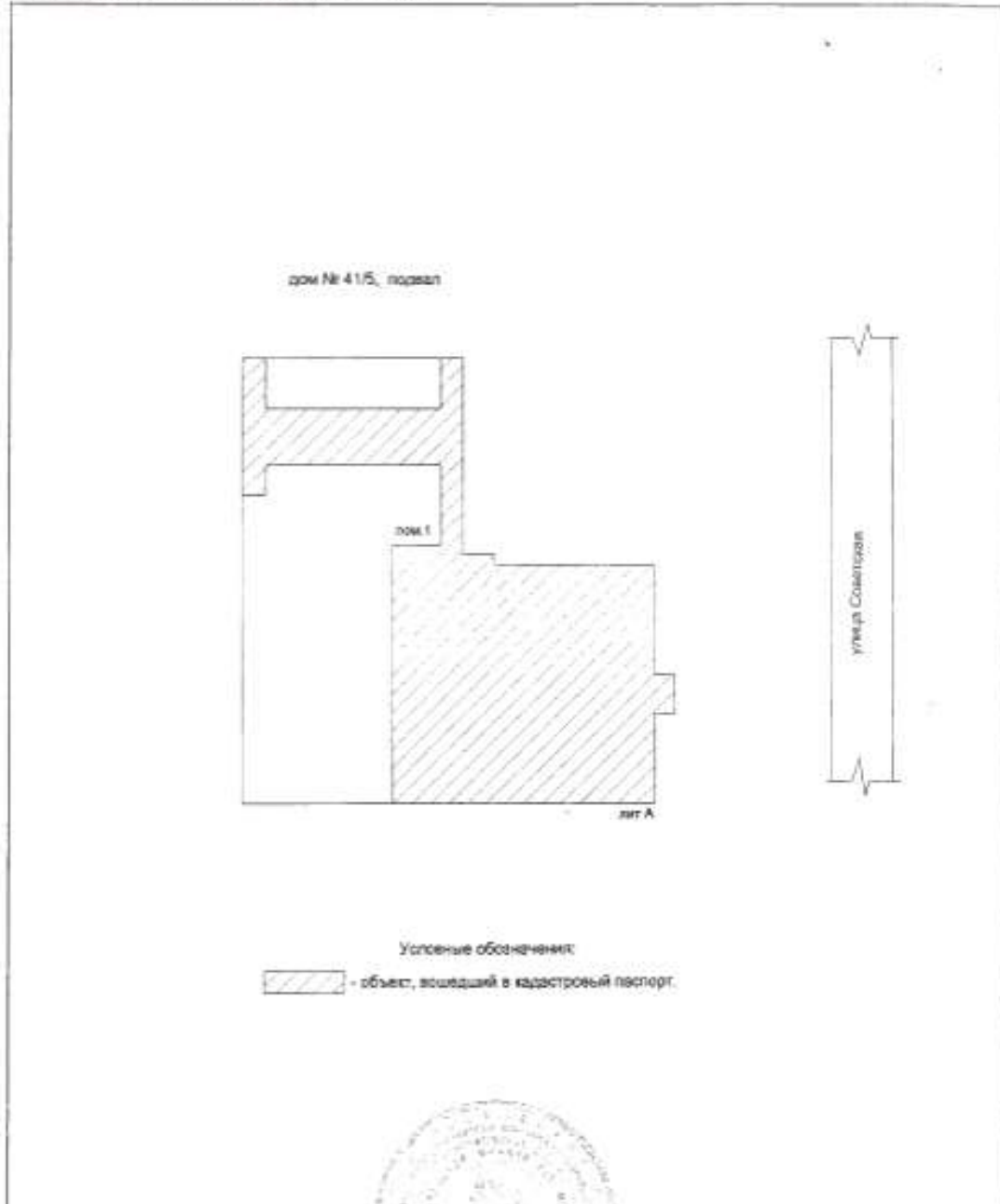
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206-063-4/005/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:700



Директор филиала

М. П.

Фоккин В.С.

Фоккин В.С.

(подпись)

(подпись, фамилия)

Инвентарный №	206.063-4005 / 1
Условный №	
Кадастровый №	

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

нежилое помещение

(наименование помещения)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской 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	А	
Номер помещения / бокса	1	
Иное описание местоположения		
Техническое описание составлено для <u>целей государственной регистрации прав</u> по состоянию на 09 июля 2009 г.		

Сведения о собственниках (физических лицах)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность			Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		Наименование	Серия	Номер		

Сведения о собственниках (юридических лицах)

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Реквизиты юридического лица		Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственника
		№ ЕГРЮЛ	ИНН/КПП		
	КОПИЯ ВЕРНА				

Директор ООО УК «Сибиряк»

«»



**КОПИЯ
ВЕРНА**

6112995

ведения о здании:

Назначение	Кол-во этажей	Материал стен	Износ (%)
Жилой комплекс с аквапарком	19	пеноблоки облиц. кирпичом	

техническая характеристика помещения (гаража, бокса):

№ помещения	Наименование помещения	Помещение расположено	Общая площадь (кв.м)
1	нежилое помещение	на этаже подвальный	1163,0

комментарии:

Балансовая стоимость

составляет 40458381,84 руб.

Сорок миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч триста восемьдесят один руб. 84 коп.

В том числе:

Литера	№ помещения	Общая площадь (кв.м)	Балансовая стоимость (руб)
<u>Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения:</u>			
Итого по помещениям, возведенным, реконструированным, переоборудованным без разрешения:			
<u>Не принято в эксплуатацию</u>			
Итого по помещениям, не принятым в эксплуатацию (находящимся в стадии реконструкции):			
<u>Не зарегистрировано право собственности</u>			
Итого по помещениям, на которые не зарегистрировано право собственности:			
ВСЕГО			

Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:

Сведений не имеется

Приложения:

Наименование	Кол-во листов
ИТОГО ЛИСТОВ	

Исполнитель

Подпись

Соловьева Е.Б.

Фамилия, имя, отчество

Проверил

Подпись

Ланцева Т.В.

Фамилия, имя, отчество

Дата заполнения: 16 июля 2009 г.

Директор филиала

Подпись

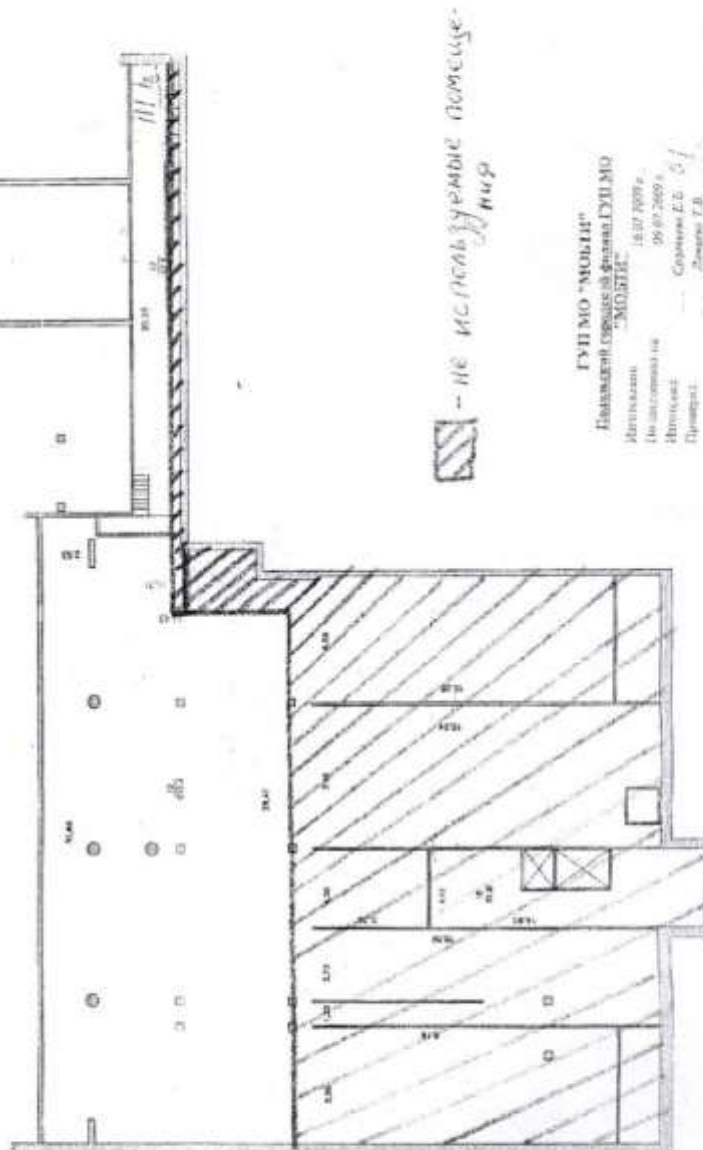
М.П.

В.С. Фокин

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи: "24" 07 2009 г.

План этажа здания
Масштаб 1:200



КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО «Сибиряк»
Д.А. Редюкин
20
СИБИРЯК

КОПИЯ
ВЕРНА

Экспликация
Общая площадь: 1117,0 кв.м

Экспликация к поэтажному плану нежилое помещение № 1

(местоположение) здания:

Псковская область, г/о Подольск, г. Подольск, ул. Советская, Дом 41/5

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	подвальный	1	6	вспомогательная		187,0		187,0	2,85	
А			17	вспомогательная		62,6		62,6		
А			19	вспомогательная		913,4		913,4		
				Итого по пом. нежилое помещение № 1		1163,0		1163,0		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

 Исполнил Соловьева Е.Б. 
 Фамилия И. О.

 Проверил Ланцева Т.В. 
 Фамилия И. О.

 Директор филиала 
 подпись

В.С. Фокин
 Фамилия И. О.

Всего: проведено, проверено
и сдано на хранение
директору Цивильского городского филиала
ГУПАО «ЮКОТ»
Д.А. Редькин

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



Объект-аналог №1 (сравнительный подход)

podolsk.cian.ru/sale/commercial/254739877/

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Сдача Ипотека **ПМС**

Находимость: Подольск > Коммерческая > Продажа объектов в Подольске > Варшавское шоссе > метро Подольск > Консомольская улица

2 авг. 13:50 • 30% просмотров, 1 за сегодня

Склад, 1 766,6 м²
 Московская область, Подольск, Консомольская ул. 1с33 [на карте](#)
 М Подольск 5 мин. на транспорте
 Варшавское шоссе, 10 км от МКАД

36 000 000 Р +
 20 379 8 м²
 Ссылка на изменение цены
 Включены НДС

AB REALTY
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Ещё 161 объект

+7 985 503-91-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении скрыт контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

В 50 фото

1 766,6 м² 1 из 5 3 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Продажа помещения 1766.6 кв.м.
 Возможное назначение: офис, производство, склад.
 Помещение расположено на первом и втором этажах пятиэтажного административного корпуса, расположенного на территории бывшего завода Зингер.
 - Состоит из 38 комнат различной площади.
 - Высота потолков 2,9-3,0 м.
 - Один основной вход + два дополнительных, с торцов здания.
 - Одни распашные ворота на нулевом уровне + двое ворот на втором этаже с торцов здания (у одних ворот смонтирован подъёмник с/п 800 кг).
 Часть помещений отремонтировано. Здание кирпичное, перекрытия железобетонные. Все коммуникации центральные. Бесплатная парковка.
 Здание расположено на закрытой и охраняемой территории. Пропускная система. Цена включает НДС.
 Готовы рассмотреть аренду с правом выкупа, условия обсуждаются дополнительно.
 Объект расположен в центральной части города, удобный выезд на Варшавское и Симферопольское шоссе, 10 минут пешком до станции МЦД Подольск.

AB REALTY
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Ещё 161 объект

+7 985 503-91-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении скрыт контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/254739877/>

Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

podolsk.cian.ru/sale/commercial/235850930/

3 янв. 15:21 758 просмотров, 2 за сегодня

Производство, 2 583 м²

в офисном здании «Подольск, на ул. Большая Серпуховская, 43»
 Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43 [На карте](#)

Ж. Аренда - 30 мин. на транспорте
 М. Варшавское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное



15 фото



2 583 м² 1 из 1 0 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

55 000 000 ₽
 21 294 ₽ за м²

#40
 Садовое Кольцо - Аренда
 коммерческой недвижимости
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 405 объектов

+7 983 666-16-94
 +7 901 129-72-78

ОКС и сообщения в мессенджерах
 доставлены не будут. Заберите
 в 30 минут после отправки сообщения

Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на
 CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/235850930/>

В результате телефонного опроса было выяснено, что имеется кран-балка, здание в хорошем состоянии.

Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

100real.ru/podolsk/prodam-proizvodstvennuyu-ploschad-zheleznodorozhnaya-ulitsa-20-7282555

Сервис

Продам производственную площадь 30 000 000 рублей / за всё

Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 20

Ольга
+7(916)903-09-21

Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на 100Real

Перезвоните мне Написать сообщение Это мое объявление

Показать отзыв Оставить отзыв



Описание

Продается СТРОЕНИЕ с прилегающей территорией (земельный участок). Основной профиль строения - складское/производственное в шаговой доступности от железнодорожной станции Подольск (Локация 900 метров). Общая площадь строения 1500 м2, земельный участок площадью 2524 м2. Земельный участок и строение на нем в собственности. На участок подведены городские коммуникации, электричество 0,2 МВт с возможным увеличением до 0,4 МВт; отопление - 0,48 МВт. Водоснабжение (центральное). Высота потолка 6 м, разделено на блоки/секции, установлена кран-балка. Все помещения сухие и отапливаемые. Помещения сданы в аренду. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей. Подъезд к комплексу асфальтирован, территория охраняемая. Парковочная зона. Городская инфраструктура в районе хорошо развита. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Заезд с Симферопольского шоссе.

<https://100real.ru/podolsk/prodam-proizvodstvennuyu-ploschad-zheleznodorozhnaya-ulitsa-20-7282555>

Объект-аналог №1 (доходный подход)

podolsk.cian.ru/rent/commercial/261744454/

вчера, 18:41 • 4 просмотра, 3 на сайте

Производство (В), 2 400 м²

Московская область, Подольск, мкр. Клиновск, ул. Ленина, 5 - на кадастр
 в Симферопольское шоссе, 20 км от МКАД

В избранном



11 фото



2 400 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

5 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Номер ЛОТА: 207-18. Сдается в аренду трехэтажное сталливанное производственное помещение под пекарню 2400 кв.м. Рабочие два этажа, третий этаж без ремонта. Первый и второй этаж выложен плиткой. В наличии холодильная камера. Все коммуникации: свет 400-500 кв.ч можно увеличить при необходимости, канализация, вода, санузлы на первом и втором этажах. Офисные помещения.

500 000 Р/мес.
 2 500 Р за м² в год

ИЕО:
 ID 16628361
 ✓ Документы агентства проверены

+7 904 566-97-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
 В объявлении указан контактный номер.

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление не ШПМ, и ответить отсюда тоже нельзя.

Написать сообщение

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/261744454/>

В результате телефонного опроса выяснилось, что в ставку аренды входят эксплуатационные расходы, водоснабжение и отопление. Оплата за электроэнергию не входит в ставку аренды.

Объект-аналог №2 (доходный подход)

podolsk.cian.ru/rent/commercial/252808137/

сегодня, 02:42 583 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 1 032,1 м²

Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1с33. На карте

Подольск - 5 мин. на транспорте

- Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД
- Варшавское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное

Пополнить



44 фото

Помещение для любых целей!

БЕЗ КОМИССИИ! Аренда помещения свободного назначения 1032,1 кв.м. Возможное назначение: офис, легкое производство, склад. Второй этаж пятиэтажного административного корпуса, расположенного на территории бывшего завода Зингер. Здание находится в Центральной части города, выезды на Варшавское и Симферопольское шоссе, Скоростную дорогу, 15 минут пешком до метро и ж/д станции Подольск. Помещение состоит из 22 комнат различной площади. Высота потолков 3,0 м. Отдельный вход. Имеется подъемник г/п 800 кг. Часть помещений отремонтировано. Здание кирпичное, перекрытия железобетонные. Все коммуникации центральные. Бесплатная парковка. Здание расположено на закрытой и охраняемой территории. Пропускная система. Цена включает НДС. Арендные каникулы. Помещение по выгодной цене в центре Подольска.

199 000 Р/мес.

2 314 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

AB REALTY

AB Realty

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

Еще 161 объект

+7 985 503-91-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что насилие его объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Кофейня самообслуживания

coffee-express.ru

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/252808137/>

В результате телефонного опроса выяснилось, что в ставку аренды входят эксплуатационные расходы, оплата за отопление и водоснабжение. Оплата за электроэнергию не входит в ставку аренды.

Объект-аналог №3 (доходный подход)

podolsk.cian.ru/rent/commercial/261363334/

3 авг, 18:39 6 просмотров, 3 за сегодня

Склад, 2 000 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Машиностроителей, 44Б»
 Московская область, Подольск, ул. Машиностроителей, 44Б [На карте](#)
 Ях. Автомаг. 15 мин. на транспорте
 « Синаферопольское шоссе, 22 км от МКАД » « Варшавское шоссе, 21 км от МКАД »

В избранное



9 фото

2 000 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Лот номер: 35852. В аренду предлагается складское помещение.
 Склад расположен на 2 этаже торгового центра.
 Высота потолков 2,7 м.
 Покрытие полов напольный материал.
 Пандус имеется на территории.
 Подъемников, лифтов нет но готовы рассмотреть установку.
 Въезд на территорию бесплатный.
 Доступ круглосуточный.
 Территория охраняемая.
 Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

497 988 Р/мес.
 2 988 Р за м² в год

PRO OFFICES WORLD
 На рынке с Опыт работы 21 год
 Ещё 652 объекта

+7 965 288-08-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Екатерина Марковская
 Нет отзывов

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/261363334/>

В результате телефонного опроса выяснилось, что в ставку аренды входят эксплуатационные расходы, оплата за отопление и водоснабжение. Оплата за электроэнергию не входит в ставку аренды.



КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР ВА Вольнова
Подпись *В.В. Вольнова*

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Новоселова Татьяна Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5004 № 590179, выдан 13.08.2004г.

ОВД Калининского района города Новосибирска

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«09» ноября 2009г., регистрационный № 006119

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» ноября 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0020260 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, в/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIAACI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)



Исх № 94

от "18" декабря 2015 г.

Для предоставления по месту требования

Новоселова Татьяна Александровна, 02.01.1983 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 06.11.2009 г., дата включения в реестр оценщиков РОО 09.11.2009 г. №006119.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Новоселова Т.А. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП-1 №193182 от 04.04.2008 г., выдан учебным заведением «ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова»».

Диплом о высшем образовании ВСБ № 0852998 от 25.06.2004 г., выдан учебным заведением «Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет».

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.07.2014г. по 31.12.2015г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.07.2014г. по 31.12.2015г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 09.11.2015 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "Сибирский оценщик"

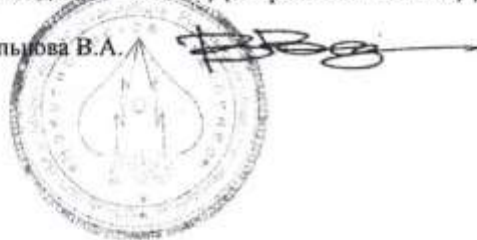
Общий рабочий стаж (лет):11

Стаж оценочной деятельности (лет): 8

С момента включения в реестр членов РОО по 18.12.2015г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2014 года плановую проверку прошла успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Председатель Новосибирского регионального отделения РОО, действующий от имени
Президента РОО по Доверенности № 10/Д от 01 января 2015 г.

Вольнова В.А.



Нсб № 000553



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEG&VA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Исх. № 1475 /320-РО
 от «27» июля 2020 г.

Членам РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет направлено всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членства Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО установленным порядком.



Исполнительный директор РОО

С.Д.Зякин







ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/40308/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г. Москва	
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. 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, и/с 30101810200000000593, БИК 044526593
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Новоселова Татьяна Александровна
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Адрес регистрации или ИНН: 541000346835 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 ноября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 октября 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
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)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200,00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 ноября 2020 г., в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
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 является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинения вреда имущественным интересам третьих лиц 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 оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 ноября 2020 г. по 31 октября 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 ноября 2020 г. по 31 октября 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в застрахованном объекте факт причинения ущерба действительным (безусловным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, в течение при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: scs@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Новоселова Татьяна Александровна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрей Сергеевич, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020г. Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Наталье пр. д. в. Москва, 117105
т: (495) 730-3000 ф: (495) 730-2183
info@reso.ru, www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

г. Челябинск, ул. Мухоморова, 21/234
г. Челябинск, ТЭЦ №333 г. Челябинск, 454000
т: (3532) 440-140 ф: (3532) 440-140

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ВА ВОЛНОВА
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. Гусева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) и 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) 303-50-17 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 прилагается. С упомянутыми Правилами страхования оценщиков в отделе.

Страхователь

М.П.


(подпись)



Страховщик

М.П. (обязательна подпись)

По Доверенности №РГ-Д-14400/20 от 29.12.2020.

