

Объект оценки:

Объекты недвижимости (2 ед.):

1. Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188);
2. Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)

Адрес объекта оценки:

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

Собственник объекта оценки:

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

Заказчик оценки:

ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Созидатель"

Дата оценки:

03 февраля 2026 года

Дата составления отчета:

03 февраля 2026 года



Генеральному директору
ООО УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У.
ЗПИФн "Созидатель"
господину Р.С. Сторчаку

Уважаемый Руслан Сергеевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №9 от 26.01.2026г. к Договору на проведение оценки №5630-21 от 15.09.2021г., ООО «Сибирский оценщик» произвело определение справедливой стоимости **объектов недвижимости (2 ед.)** (далее – **объект оценки**), находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, по состоянию на 03 февраля 2026 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки при использовании результатов оценки для целей определения стоимости чистых активов и составления отчетности Закрытого паевого 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); ФСО I - VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России РФ от 14.04.2022г. № 200, ФСО №7, утвержденных Приказом Минэкономразвития России РФ № 611 от 25.09.2014г., Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2022, утвержденных протоколом №28-С от 07.11.2022г.

Итоговая суммарная справедливая стоимость **объекта оценки** по состоянию на 03 февраля 2026 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 1.

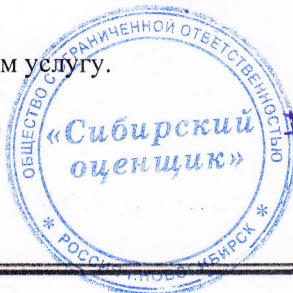
Табл. 1. Итоговая справедливая стоимость		
№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:	176 304 000 (Сто семьдесят шесть миллионов триста четыре тысячи)
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	18 295 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	158 009 000

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	6
1.3. Заявление о соответствии	7
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	8
1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.6.1. Допущения в соответствии с заданием на оценку	10
1.6.2. Допущения, дополнительные к указанным в задании на оценку и связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки	10
1.6.3. Ограничительные условия	11
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
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. Вид оцениваемой стоимости	12
1.11. Термины и определения	13
1.12. Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Сведения об имущественных правах	18
Сведения о физических свойствах объекта оценки	18
2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	24
2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	24
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам	25
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
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	26
3.1.1. Краткий обзор социально-экономической ситуации Российской Федерации	26
3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области	26
3.1.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	30
3.2.1. Общие сведения о г. Подольске	30
3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска	31
3.2.3. Среднерыночные скидки на торг	38
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	39
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	43
3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	43
3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного	44
3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
4.1. Описание процесса оценки	46
4.2. Выбор подходов оценки	46
4.3. Оценка сравнительным подходом	47
4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом	48
4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов	48
4.3.3. Выбор единицы сравнения	50
4.3.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	50

4.3.5. Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)	56
4.3.6. Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам	59
4.4. Оценка доходным подходом	61
4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом	62
4.4.2. Установление периода прогнозирования	63
4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	63
4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования	63
4.4.5. Анализ доходов	63
4.4.6. Анализ расходов	76
4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода	77
4.4.8. Определение коэффициента капитализации	77
4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выводением стоимости)	79
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	81
5.1. Описание процедуры согласования	81
5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	81
5.3. Обоснование выбора использованных весов	81
5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	82
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	84
7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	85
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	86
8.1. Фотографии объекта оценки	86
8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	86
8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	86
8.4. Документы технической инвентаризации	86
8.5. Заключение специальных экспертиз	86
8.6. Другие документы	86

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 №9 от 26.01.2026г. к Договору на проведение оценки №5630-21 от 15.09.2021г. между ООО «Сибирский оценщик» и ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Созидатель"
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Тип оцениваемого имущества	недвижимое имущество
Объект оценки (наименование, принятое в отчете)	Объекты недвижимости (2 ед.)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м; 2. нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м
Объект оценки (наименование согласно Выпискам из ЕГРН)	1. наименование: нежилое помещение; площадь: 1 163 кв. м; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвал; 2. наименование: нежилое помещение; площадь: 3 439,1 кв. м; номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № цоколь
Кадастровый номер	1. 50:55:0030324:3188; 2. 50:55:0030324:3271
Местоположение объекта	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1
Инвентарный номер по бухучету	не предусмотрен, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев
Балансовая 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
Суммарная справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	не применялся
Суммарная справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	209 096 000
Суммарная справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	143 510 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Итоговая величина суммарной справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	176 304 000 (Сто семьдесят шесть миллионов триста четыре тысячи)
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	см. п. 1.3 отчета об оценке

1.2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

Табл. 1.2.1. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	объекты недвижимости (2 ед.): 1. нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м; 2. нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м
Существующие имущественные права на объект оценки	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок
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
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок
Обладатель оцениваемых прав	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
Цель оценки	определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	результаты оценки могут быть использованы для целей определения стоимости чистых активов и составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Созидатель» и принятия управленческих решений
Соблюдение требований законодательства России	оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	справедливая стоимость (согласно требованиям МСФО, рассчитывается как конкретная стоимостная величина, без приведения возможных границ интервала справедливой стоимости) в предпосылке о наилучшем использовании
Дата оценки (дата определения стоимости)	03 февраля 2026 года
Дата осмотра	03 февраля 2026 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	приводится в отчете об оценке (копии документов прилагаются к отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	– расчеты проводятся с учетом допущения, что на дату оценки объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано, принадлежит владельцу на праве собственности; – справедливая стоимость объекта оценки определяется без учета НДС; – осмотр объекта оценки специалистами ООО «Сибирский оценщик» не проводится в связи с сжатыми сроками проведения оценки и труднодоступностью объекта недвижимости. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком; – подробно общие допущения и ограничения оценки приведены ниже в п. 1.6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	не требуется

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 Ассоциации «Русское 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;
- идентификация объекта оценки произведена в соответствии с представленной Заказчиком документацией;
- 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. 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 I-VI, ФСО №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).
- В условиях неопределенности, вызванной проводимой с 24.02.2022г. Российской Федерацией специальной военной операцией на территории Украины, и последовавшими за началом операции санкциями со стороны США, Евросоюза и их союзников, повторная оценка может привести к итоговой величине стоимости объекта оценки, имеющей существенные отличия от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в настоящем отчете. Подобное отличие не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете итоговая величина стоимости является ошибочной, а лишь отражает зависимость итогового результата оценки от полноты информации в отношении объекта оценки и степени рыночной неопределенности.

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Объем выполненных работ включал в себя:

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

1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике, выполнившем отчет, приведены в 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 «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Созидатель»; сокращенное наименование: ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Созидатель»; ИНН/КПП 7718919844/540601001; ОГРН 1137746080768, присвоен 05.02.2013г.; юридический и почтовый адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д. 47, пом. 2,3,4,5,6,7
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке (в том числе фамилия, имя, отчество, место нахождения, информация о членстве в СРО)	
Наименование	Характеристика
Вольнова Вера Александровна, оценщик I категории; стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года	местонахождение: г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, 18, оф. 300; номер контактного телефона: (383) 203-50-17; почтовый адрес: 630099, а/я 408; адрес электронной почты: sibocenka@bk.ru; член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (адрес адрес: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2), рег. №000071, дата включения в реестр РОО – 09.07.2007г.; - экономист по специальности «Финансы и кредит» специализация «Оценка собственности» (диплом Сибирского государственного университета путей сообщения БВС №0861112, рег. №37942 от 19.12.2000г.);

	- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №036733-1 от 15.05.2024г. «Оценка недвижимости», срок действия до 15.05.2027г.; - полис АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/50404/25 от 17.06.2025г., сроком действия с 01.07.2025г. до 30.06.2026г. (страховая сумма 5 000 000 руб.). – выполнение работ в полном объеме
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	
Наименование	Характеристика
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский оценщик»; ИНН 5402130739; ОГРН 102 540 101 42 09, присвоен 13.11.2002г.; юридический адрес/ местонахождение: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, 18, оф. 300; страховой полис CAO «РЕСО-Гарантия» № 922/2931048550 от 16.12.2025 г. Срок действия полиса: 01.01.2026г. по 31.12.2026г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
<i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – не привлекались</i>	
<i>Иные организации и специалисты к подготовке отчета 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 является оказание услуг по оценке всех видов собственности. Компания на протяжении многих лет аккредитована для оценки имущества государственных и муниципальных организаций, является партнером крупнейших российских банков. По результатам ежегодного интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций, проводимых экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС», ООО «Сибирский оценщик» присвоен максимальный рейтинг А+++1+++1+++ и выдан Золотой сертификат Лидера рынка бизнес-услуг. Компания является

лауреатом национальных премий в области оценки. Система менеджмента качества компании в области услуг по оценке сертифицирована.

1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1.6.1. Допущения в соответствии с заданием на оценку

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

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

- 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 Выпискам из ЕГРН №КУВИ-001/2025-143447622 и №КУВИ-001/2025-143461303 от 22.07.2025г. 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.

- 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, высокой степени неопределенности ожиданий рынка в текущей ситуации, приведенная в отчете итоговая величина представляет собой приближенное значение справедливой стоимости объекта.
- 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 – информации компании ПФК (<https://pfagroup.ru/>).

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

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

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Основными документами, регулирующими оценочную деятельность, являются:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Таблица 1.9.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО № 9	Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.10. Вид оцениваемой стоимости

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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. Термины и определения

Ниже приводятся основные термины и понятия в оценке, используемых в оценочной деятельности, в трактовке Федеральных стандартов оценки.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов в соответствии с п. 3 Федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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.

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.

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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».

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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.

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).

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

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

1.12. Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы оценки)

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки соответствует положениям п. 1 ФСО III «Процесс оценки».

Методика определения рыночной стоимости объекта оценки

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

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

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

Согласно п. 24 ФСО №7 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.

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа (*количественный метод*) оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения согласно п. 23 ФСО №7:

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения

во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

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

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах

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

Табл. 2.1.1. Сведения о правах и обременениях

Характеристика	Значение
<i>Улучшения (помещения)</i>	
Сведения об имущественных правах (зарегистрированные права)	право общей долевой собственности
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Созидатель», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Подтверждающие документы	1. Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188; 2. Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271
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 и улучшений. Фотографии объекта и его окружения приведены в Приложении к настоящему отчету.

Описание местоположения объекта оценки

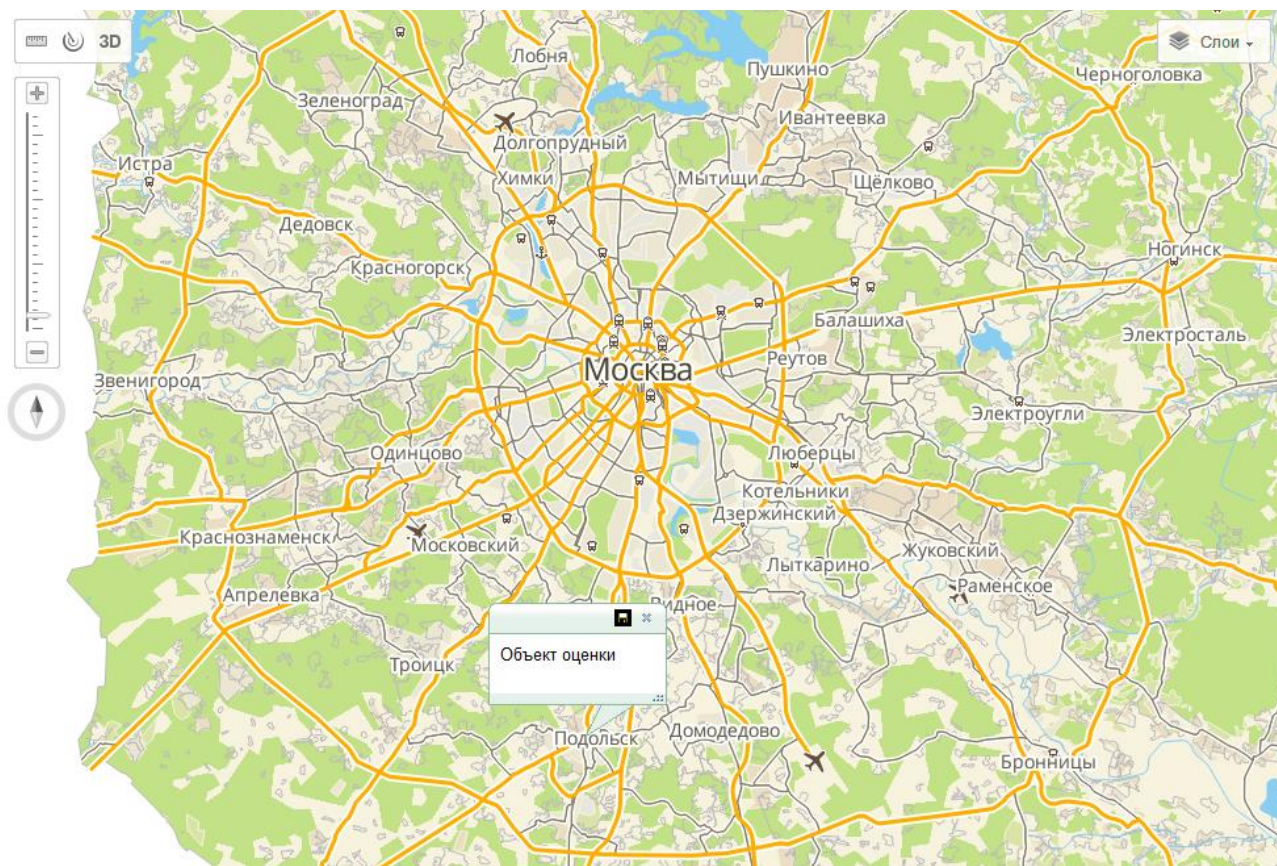


Схема расположения объекта оценки в рамках Московской области

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

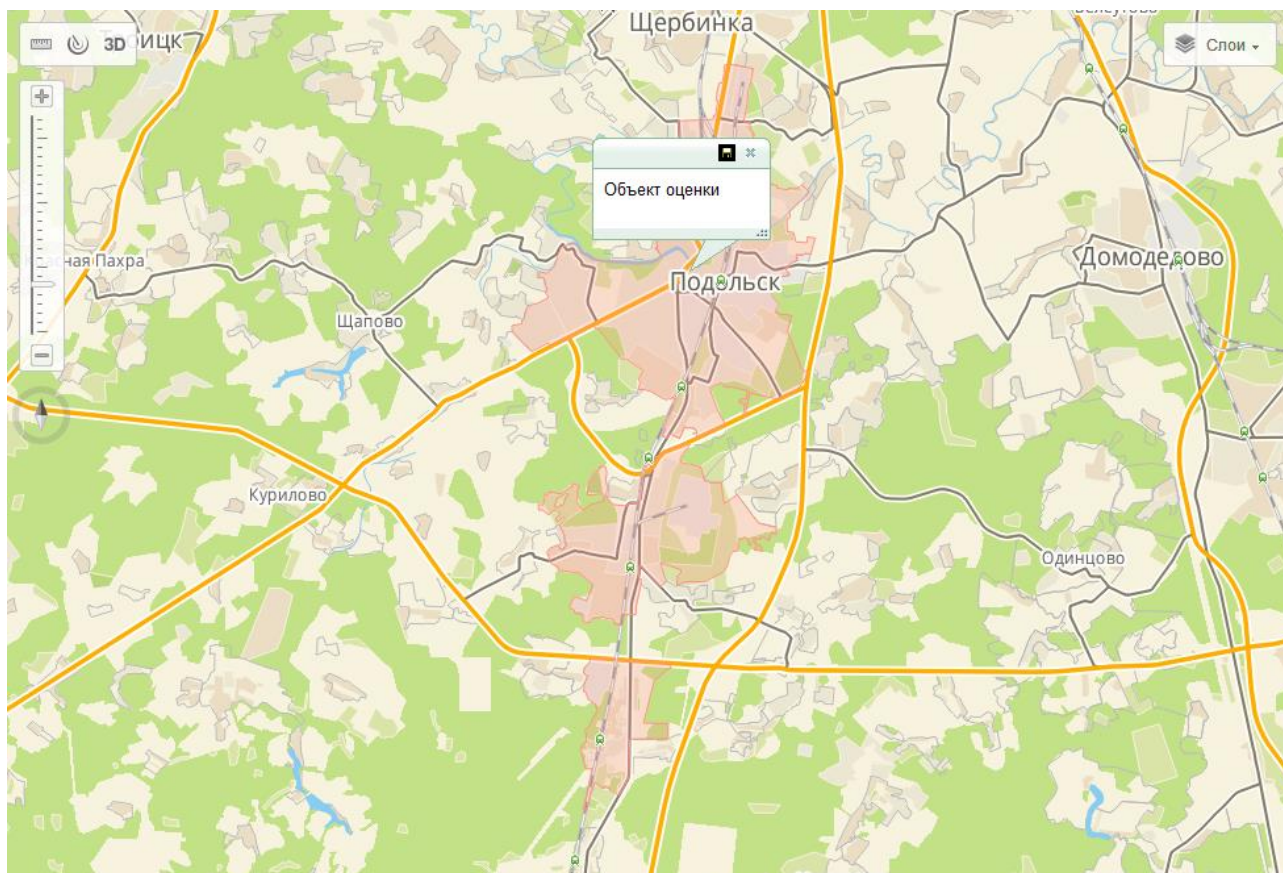


Схема расположения объекта в рамках г. Подольска

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

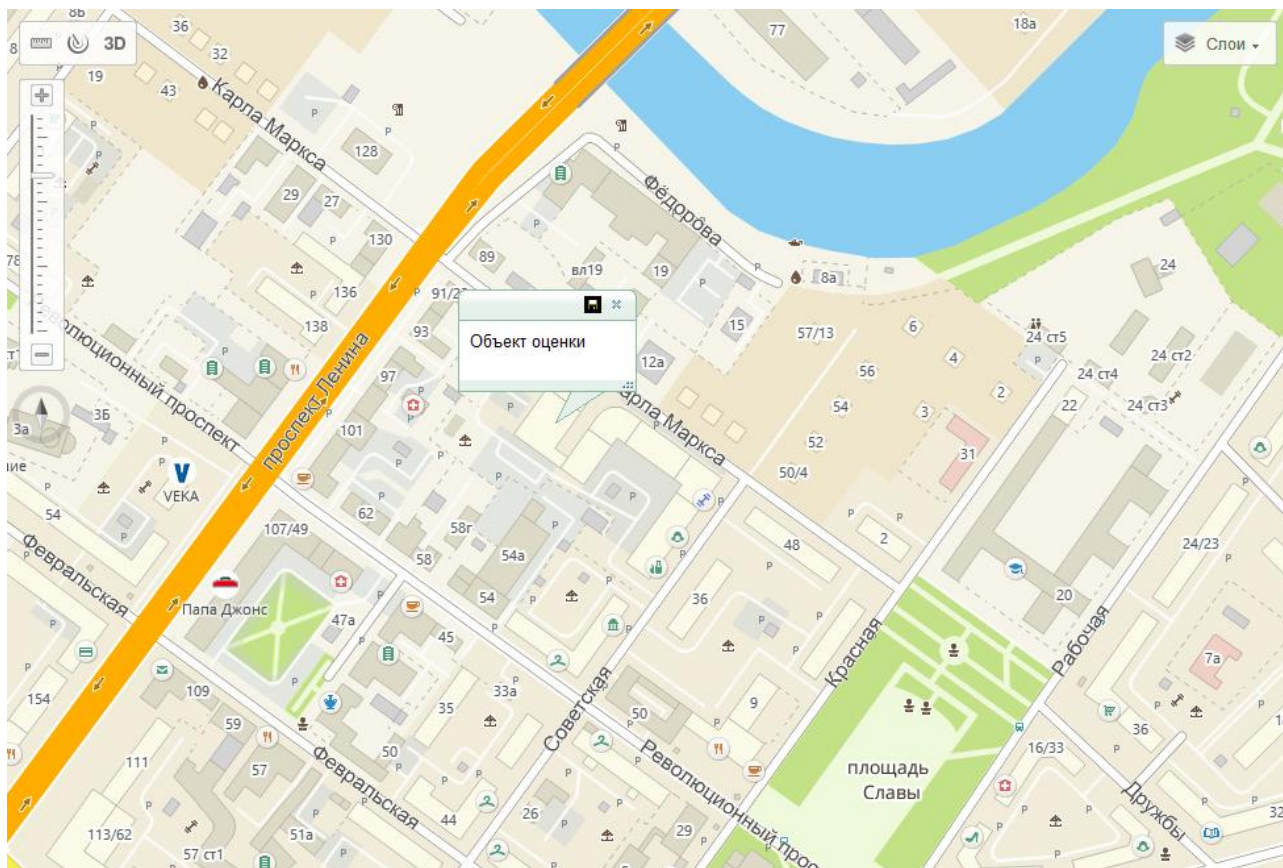


Схема расположения объекта в рамках квартала

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

Табл. 2.1.2. Анализ местоположения объекта оценки	
Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Местоположение по отношению к центру населенного пункта	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
Интенсивность движения транспорта	высокая по пр-ту Ленина ; средняя по близлежащим улицам
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	высокая
Деловая активность населенного пункта в масштабе Московской области	средняя
Ближайшие крупные населенные пункты	областной центр г. Москва (численность населения 12 678,0 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

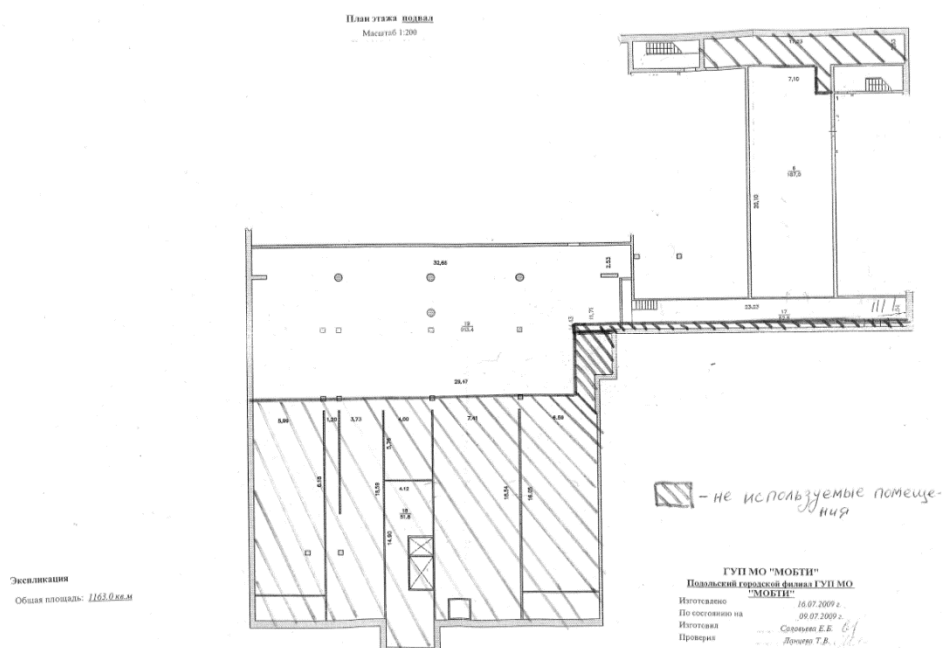
Источник: визуальный осмотр оценщиком и данные заказчика.

Описание улучшений

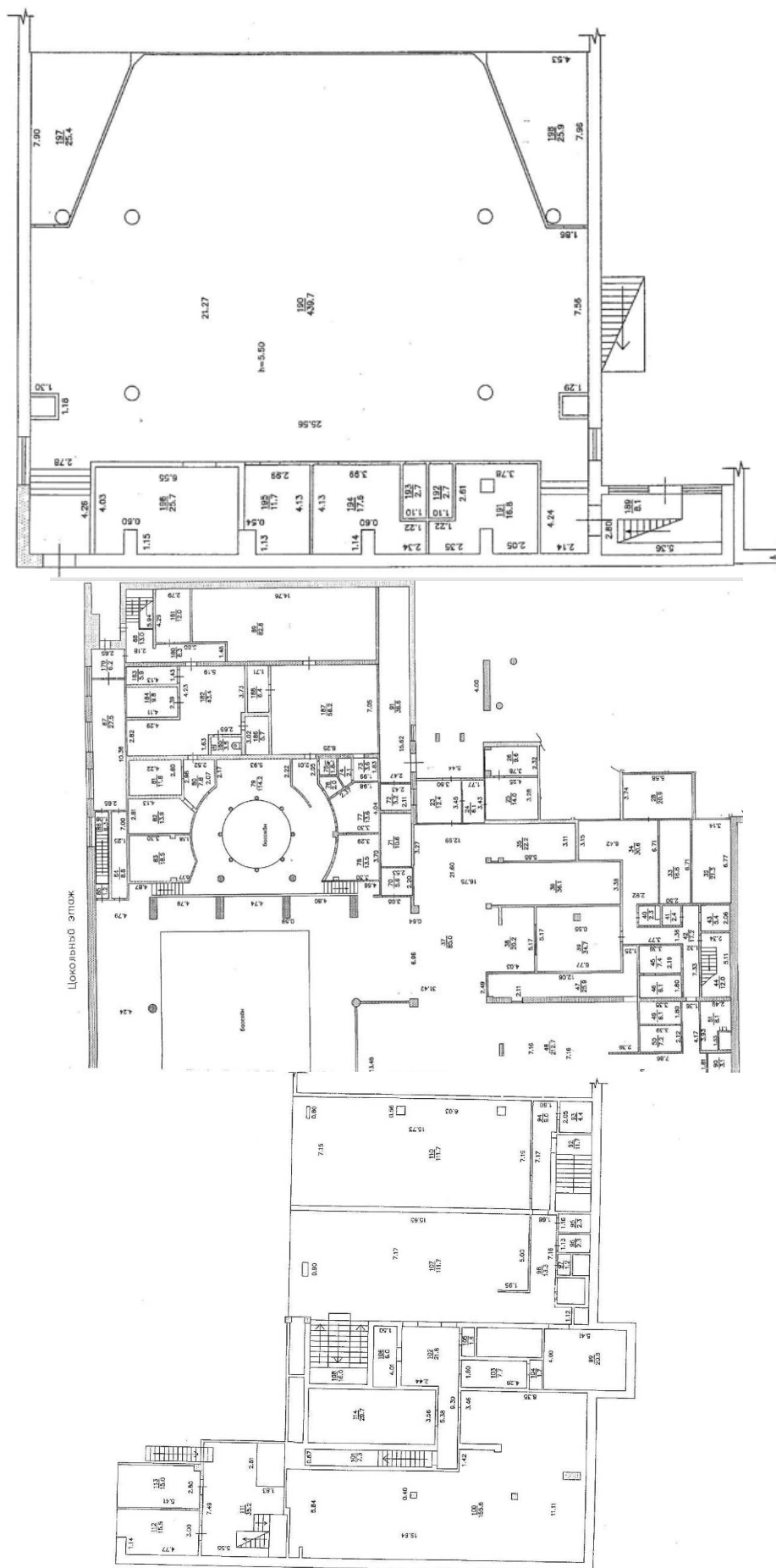
Оцениваемый объект представляет собой встроенные нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м, расположенные в подвале жилого здания и нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м, расположенные в цоколе жилого дома.

Здание II группы капитальности, с железобетонным каркасом, монолитными железобетонными и кирпичными стенами и железобетонными перекрытиями.

На дату оценки помещения общей площадью 1 163,0 кв. м не эксплуатируются, предполагается использовать в качестве помещений свободного назначения. В части помещений расположены инженерные системы здания, поэтому часть помещений (51% от общей площади указанных помещений) являются вспомогательными помещениями и не относятся к доходоприносящим площадям.



План подвала (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)



План цокольного этажа (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)

На дату оценки нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м используются в качестве спортивно-оздоровительного комплекса (фитнес – клуб «Дон - спорт», бассейн, зона СПА, универсальный зал, кафе - кулинария).

Количественные и качественные характеристики объекта приняты на основании документов, перечисленных в п. 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		свободного назначения
Кадастровый номер		1. 50:55:0030324:3188; 2. 50:55:0030324:3271;
Обособленность объекта оценки		встроенные помещения
Наличие отдельного входа		есть
Занимаемый этаж		1. подвал; 2. цоколь
Высота помещений, м		1. 2,85; 2. 2,3; 2,7; 3,2; 5,3; 6,5
Площадь оцениваемых помещений, кв. м		1. 1 163,0; 2. 3 439,1
<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 филозола	состояние выполненной отделки хорошее, следов протечек в помещениях верхнего этажа нет
Наружная отделка	облицовочный кирпич, окраска фасадной краской	состояние хорошее, повреждения видимых повреждений и деформаций нет
Инженерные системы	центральные системы водоотведения, электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, противопожарный водопровод, приточно-вытяжная вентиляция, холодоснабжение, связь, 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 нежилых помещений общей площадью 1163,0 кв. м</i>		
Наименование	Характеристика	Состояние
Полы	бетонные без отделки	-
Заполнение проемов	<i>входные двери</i> – пластиковые, жалюзийные подъемные; <i>внутренние двери</i> – отсутствуют	<i>входные двери</i> – состояние хорошее, перекося полотен отсутствует
Внутренняя отделка	<i>потолки</i> – без отделки; <i>стены</i> – без отделки	-
<i>Описание элементов отделки нежилых помещений общей площадью 3 439,1 кв. м</i>		
Наименование	Характеристика	Состояние
Полы	линолеум, керамическая плитка, кафельная плитка, мозаичные, ламинат, спецпокрытие	состояние хорошее, повреждений нет
Заполнение проемов	<i>окна</i> – алюминиевый профиль с двойным остеклением; <i>двери</i> – металлические, деревянные, пластиковые	<i>окна</i> – состояние хорошее, повреждения остекления и переплетов отсутствуют; <i>двери</i> – состояние хорошее, перекося полотен отсутствует
Внутренняя отделка	<i>потолки</i> – окраска водоэмульсионными составами, подвесной типа «Армстронг» со встроенными светильниками; <i>стены</i> – окраска водоэмульсионными составами, кафельная плитка, мозаика	<i>потолки</i> – состояние хорошее, повреждений нет; <i>стены</i> – состояние хорошее, повреждений нет
Хронологический возраст объекта, лет		17
Нормативный срок службы объекта, лет (ориентировочно)		125
Общее состояние выполненных конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения		хорошее
Состояние отделки объекта		хорошее
Дополнительные сведения об объекте		отсутствуют
Достоинства объекта оценки		хорошее состояние конструкций объекта
Недостатки объекта оценки		отделка части 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 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 площадью 1 163,0 кв. м не эксплуатируются, предполагается использовать в качестве помещений свободного назначения, нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м используются в качестве спортивно-оздоровительного комплекса (фитнес – клуб «Дон - спорт», бассейн, зона СПА, универсальный зал, кафе - кулинария).

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

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.

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 2020г. инфляция составила 4,91%. В 2021 году уровень инфляции составил 8,39%. В 2022 году инфляция составила 11,9%. В 2023г. инфляция составила 7,42%.

Величина прогнозируемой инфляции учитывает высокую неопределенность, вызванную проводимой с 24.02.2022г. Российской Федерацией специальной военной операции на территории Украины, и последовавшими за началом операции санкциями со стороны США, Евросоюза и их союзников.

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

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации приведены на рисунке ниже.

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январь-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январь-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151765,0 ¹⁾	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2025 г. в % к январь- ноябрю 2024 г.	Справочно		
		ноябрь 2024 г.	октябрь 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	октябрь 2024 г. в % к январь- ноябрю 2023 г.	январь- ноябрь 2024 г. в % к январь- ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2023 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

По итогам анализируемого периода социально-экономическое положение Российской Федерации по основным показателям изменилось разнонаправленно по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Произошло незначительное повышение многих основных показателей. При этом, реальная ситуация с конца февраля 2022 года отрицательно влияет на развитии рынка недвижимости в стране: повышение курса доллара, повышение ключевой ставки, санкции со стороны США, Европейского союза и их союзников 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 введенных санкций.

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 приведены на рисунке ниже.

Название показателей	Ноябрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- ноябрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	x	118,9	111,5	x	104,8
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	x	119,3	113,0	x	105,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	114,1	93,8	x	95,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	104,6	95,7	x	95,7
Оборот организаций, млн рублей	8 081 713,5	98,8	105,6	81 826 529,7	102,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	1 223 184,1	94,5	93,9	12 282 675,6	101,4
добыча полезных ископаемых	33 533,4	106,7	153,3	271 203,6	119,0
обрабатывающие производства	1 024 870,1	91,1	89,6	10 642 403,6	99,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136 441,6	122,5	121,7	1 090 798,6	110,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28 339,1	105,4	114,5	278 269,8	119,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ^{3),4)}					
скот и птица в живом весе, тонн	x	x	x	85,9	154,1
молоко, тонн	x	x	x	535,3	28,7
яйца, тыс. штук	x	x	x	380,4	101,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	214 520,3	97,1 ⁵⁾	107,0 ⁵⁾	1 978 921,2	112,8 ⁵⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	577,0		151,5	5 072,1	117,7
в том числе:					
организациями-застройщиками	531,7	x	153,6	4 494,4	122,4
населением	45,2	x	130,8	577,6	90,9
Строительство объектов социально-культурного назначения ^{3),4)}					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	5 840	109,3
общеобразовательные организации, учебных мест	x	x	x	12 375	105,7
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	x	x	x	795	201,3
больничные организации, коек	x	x	x	600	271,5
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	300
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350,0	в 11,1 р.
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	7	70
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	x	x	x	1 800,0	33,8
медицинский центр, кв.м	x	x	x	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	4 719 038,4	96,7 ⁵⁾	106,5 ⁵⁾	49 405 688,2	101,2 ⁵⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	698 568,7	99,0 ⁵⁾	101,7 ⁵⁾	7 016 809,8	100,8 ⁵⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁶⁾	543 237,6	104,3 ⁵⁾	101,3 ⁵⁾	x	x

Оборот общественного питания, млн рублей	84 885,3	91,7 ⁵⁾	119,6 ⁵⁾	875 708,1	122,0 ⁵⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	396 496,5	98,1 ⁵⁾	103,9 ⁵⁾	4 225 027,4	101,9 ⁵⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 099,5	95,6	102,6	12 643,8	100,3
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	3 430,0	96,5	75,5	49 875,5	104,9
Пассажиروоборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	426,2	94,8	103,1	4 388,3	97,0
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	96 605,1	94,9	102,1	965 761,8	98,4
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{3),4)}	x	x	x	5 264 056,4	102,0 ⁵⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров,% ⁷⁾	x	92,3	101,7	x	103,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	x	100,22	104,56	x	107,45
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 646,08	100,2	x	x	x
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей ^{3),8)}	167 434,0	111,5	116,1	x	x
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{3),8)}	x	110,6	110,1	x	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	173 747,6	104,8	114,5	170 868,4	112,8
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	x	104,6	108,4	x	104,7
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ⁶⁾	54 216	108,3	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{6),10)}	11 383	100,4	87,8	x	x
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	5 924 268,3	x	95,1	x	x
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	8 703 883,0	x	99,2	x	x
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	69,0	x	75,0	x	x
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾					
дебиторская	47 013 944,4	102,3	103,3	x	x
кредиторская	51 476 330,1	102,9	103,6	x	x
в том числе просроченная	2 438 597,3	103,9	105,9	x	x
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1 738 443,7	115,5	x	x	x
в том числе просроченная	16 517,9	82,0	x	x	x

1) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) Данные за январь-сентябрь 2025 г., январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.

5) В сопоставимых ценах.

6) Данные на конец ноября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу октября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу ноября 2024 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 3 квартал 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 2 кварталу 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 3 кварталу 2024 г.

9) Данные за октябрь 2025 г., октябрь 2025 г. в % к сентябрю 2025 г., октябрь 2025 г. в % к октябрю 2024 г., январь-октябрь 2025 г., январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.

10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.

11) Данные на конец октября 2025 г., на конец октября 2025 г. в % к концу сентября 2025 г., на конец октября 2025 г. в % к концу октября 2024 г.

Основные экономические и социальные показатели Московской области

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru>

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

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 обоснованное представление об объекте недвижимости. Но всегда надо помнить, что рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями (Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости, 2009г.).

Объектом оценки являются нежилые помещения, которые не эксплуатируются (предполагаемое использование в качестве помещений свободного назначения) и эксплуатируются в качестве спортивно-оздоровительного комплекса (фитнес, бассейн, зона СПА, универсальный зал, буфет). Поэтому, в данном случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен как «универсальные помещения». Данный сегмент относится к формирующемуся сектору рынка коммерческой недвижимости рассматриваемого населенного пункта со средним уровнем активности в части универсальных помещений и могут быть позиционированы 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 – 312 911 человек (на 01.01.2024г.).

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 средний спрос на покупку универсальных 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 универсальных (торгово-офисных) помещений Москвы и Подмосковья

Настоящий раздел составлен по информации компании ПФК (<https://pfagroup.ru/>).

Основные тенденции рынка помещений свободного назначения Московской области

Рынок недвижимости Московской области представлен отдельными группами, разделенными по экономическим зонам, согласно удаленности от МКАД.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
за пределами МБК (А-108)	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солиногорск; г.Клин
	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-

Характеристика экономических зон

Источник: <https://pfagroup.ru/>

В рамках данного обзора г. Подольск отнесен к населенным пунктам расположенным от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107).

На рисунке ниже представлены сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке).

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово	83 300	125 400	105 700	60 700	11 100	15 900	13 400	8 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	88 400	138 600	121 200	61 500	11 500	17 300	15 000	8 900
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	60 200	91 300	81 900	51 700	10 100	14 600	12 600	7 400
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	84 700	131 600	114 600	60 800	11 600	16 700	14 100	8 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	89 100	141 900	128 000	66 800	12 300	19 300	16 100	9 500
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	102 000	181 200	158 400	77 300	13 800	20 500	18 700	9 700
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	89 100	149 000	129 800	61 500	12 700	19 600	16 800	9 200
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	96 400	155 700	136 300	70 200	13 100	19 900	17 200	9 500

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	41 600	146 200	83 300	41 600	320 500	125 400	41 600	192 500	105 700	26 300	160 000	60 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	26 800	150 000	88 400	26 800	372 600	138 600	26 800	315 500	121 200	13 600	130 000	61 500
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	23 900	140 000	60 200	23 900	294 800	91 300	25 000	185 000	81 900	11 500	130 000	51 700
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 400	153 800	84 700	20 400	340 800	131 600	20 400	257 600	114 600	17 300	168 000	60 800
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	145 100	89 100	35 000	493 200	141 900	35 000	303 800	128 000	15 400	165 000	66 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	38 800	230 000	102 000	33 300	534 800	181 200	38 800	406 600	158 400	33 300	154 300	77 300
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	22 200	145 000	89 100	22 200	333 300	149 000	22 200	319 600	129 800	21 600	158 800	61 500
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 700	230 000	96 400	36 700	520 000	155 700	42 000	400 500	136 300	32 000	160 000	70 200

Сводные данные рынка купли-продажи

Источник: <https://pfagroup.ru/>

ПСН. II полугодие 2025 г.

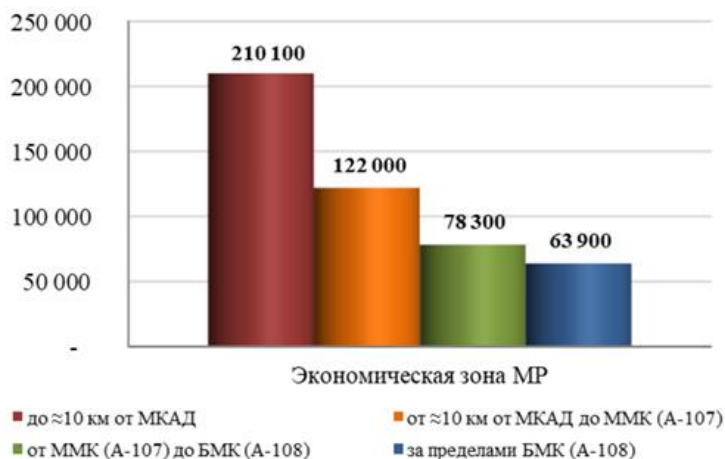


— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

Средняя стоимость помещений свободного назначения по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Ставки аренды

На рисунке ниже представлены сводные данные рынка аренды за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	5 900	17 400	11 100	5 900	42 000	15 900	5 900	24 000	13 400	3 600	21 300	8 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 200	22 500	11 500	4 200	60 000	17 300	4 200	36 000	15 000	3 600	20 800	8 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	18 900	10 100	4 800	36 000	14 600	4 800	31 000	12 600	3 000	18 600	7 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	22 900	11 600	4 800	60 000	16 300	4 800	36 000	14 100	3 600	19 400	8 200
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 100	21 600	12 300	4 600	60 000	19 300	4 600	36 000	16 100	2 600	19 400	9 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 400	26 200	13 800	5 400	58 300	20 500	5 400	40 000	18 700	3 600	22 500	9 700
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	6 000	31 300	12 700	6 000	64 500	19 600	6 000	40 000	16 800	2 900	18 000	9 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	33 400	13 100	6 300	55 000	19 900	6 300	36 000	17 200	3 000	21 600	9 500

Сводные данные рынка аренды за пределами МКАД

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 900	17 400	11 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	4 200	22 500	11 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 000	18 900	10 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 600	22 900	11 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 100	21 600	12 300	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	5 400	26 200	13 800	г.Москва, г.Гроинц; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	6 000	31 300	12 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 000	33 400	13 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 800	24 300	12 000	-

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

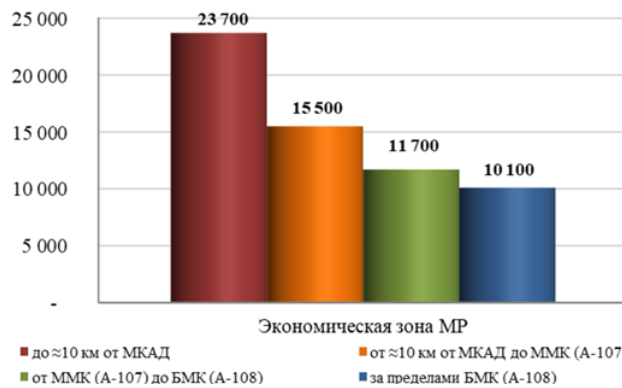
Источник: <https://pfagroup.ru/>

— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м./год

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

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-2024. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2024г. 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 включают в себя:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Условно-постоянные расходы относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

Б. Условно-переменные расходы (эксплуатационные расходы) относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта: расходы на содержание территории и вывоз мусора, расходы на управление. При этом предполагается, что коммунальные (плата за электричество, водоснабжение и канализацию, отопление) и прочие эксплуатационные расходы (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)), которые несет арендатор, не входят в состав эксплуатационных расходов.

В. Расходы на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Полученные расходы разделяются на две группы: операционные расходы арендодателя и операционные расходы арендатора.

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных помещений. Как правило, на рынке аренды коммерческих объектов в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта.

Согласно исследованиям, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2024г., выделяются два основных типа аренды:

- валовая аренда;
- чистая аренда.

Валовая аренда характеризуется тем, что все расходы лежат на собственнике объекта. Такой формат Договора аренды принято называть: «Все включено».

Чистая аренда предполагает, что коммунальные и значительная часть эксплуатационных расходов ложатся на плечи арендатора. Арендатор оплачивает их по отдельным договорам непосредственно организациям, предоставляющим услуги.

Согласно исследованиям, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2024г., в состав операционных расходов входят два вида типовых расходов: типовые расходы собственника и типовые расходы арендатора. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора представлен на рисунке ниже.

Таблица 5. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Коммунальные расходы		Коммунальные расходы	
• плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление.	-	-	• плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление.
Эксплуатационные расходы		Эксплуатационные расходы	
• уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт;	• содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).		• уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт; • содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

Таблица 5. Продолжение.

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Прочие расходы		Прочие расходы	
-	• налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата); • страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).	-	• налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата); • страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).

Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2024г.

Структура и размер коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, а также прочие расходы в величине валовой арендной ставки, согласно исследованиям, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2024г. представлены на рисунке ниже. При этом следует учитывать, что в строке «Итого эксплуатационные платежи» допущена арифметическая ошибка, сумма значений по столбцу «Среднее значение» составляет 17,2% (3,6% + 1,8% + 3,0% + 3,1% + 2,3% + 3,4% = 17,2%), а не 17,1%, таким образом, далее принимается значение, составляющее 17,2%.

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
Итого коммунальные платежи	15,7%	10,1%	21,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	10,0%	24,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1%	16,0%

Процент типовых операционных расходов арендатора

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы и коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2024г.

В дальнейших расчетах величины типовых операционных расходов приняты по среднему значению.

Таким образом, на основании выше представленных данных, типовые операционные расходы составят:

- **типовые расходы арендатора – 27,2%**, в том числе: коммунальные платежи 15,7% (электричество 7,3%, водоснабжение и канализация 2,9%, отопление 5,5%), эксплуатационные расходы 11,5% (уборка внутренних помещений 3,6%, интернет и средства связи 1,8%, охрана и обеспечение безопасности 3,0%, текущий (мелкий) ремонт 3,1%);
- **типовые расходы собственника – 16,8%**, в том числе: эксплуатационные расходы 5,7% (содержание территории и вывоз мусора 2,3%, управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.) 3,4%), прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.) 11,1%.

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 обзор рынка земельных участков в настоящем отчете не приводится.

3.2.3. Среднерыночные скидки на торг

Согласно «Справочникам оценщика недвижимости-2024», 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, универсальные 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 работе «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 484. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,5%	8,1%	20,9%
2. Стрит-ритейл	14,4%	8,4%	20,5%
3. Торговые площади	14,6%	8,5%	20,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	7,4%	20,2%
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,4%
3. Торговые площади	13,8%	7,6%	20,0%

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

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 рынка 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.

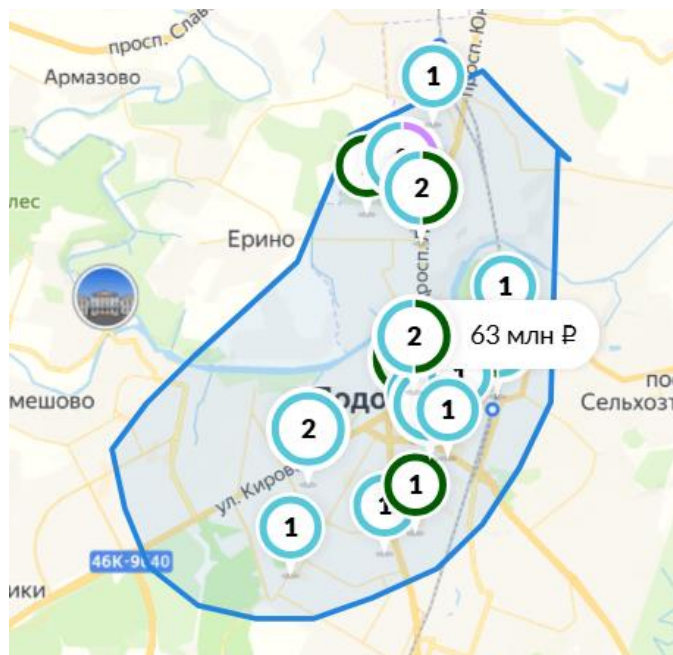
Для ознакомления с диапазонами цен предложений объектов-аналогов, оценщиком проведен анализ соответствующего сегмента рынка с использованием информации агентств недвижимости г. Подольск. Альтернативных вариантов использования рассматриваемого объекта недвижимости нет.

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, поэтому, для анализа интервала цен предложений по продаже и аренде объектов выбран сайт www.podolsk.cian.ru.

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

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



Предложения по продаже универсальных (торгово-офисных помещений)
 Источник: <https://podolsk.cian.ru/>

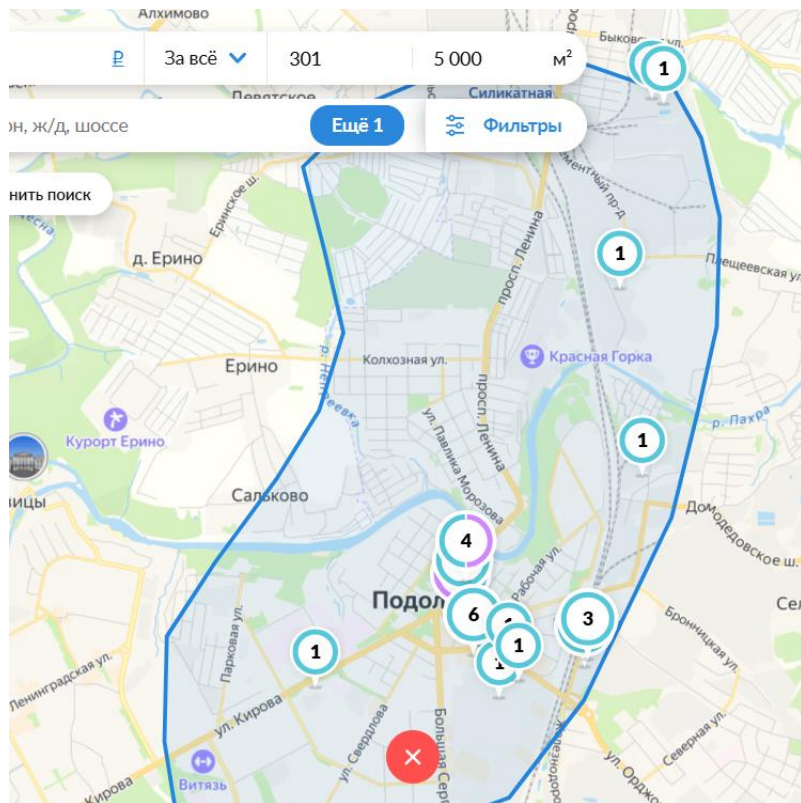
На дату оценки на рынке присутствует 26 предложений по продаже универсальных (торгово-офисных) помещений от 300 кв. м до 5 000 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 31 904 руб./кв. м. Самое дорогое предложение представлено за 251 000 руб. / кв. м.

Интервал цен продажи, с учетом скидки на торг (-14,6%), принимаем равным: 27 246 руб./кв. м – 214 354 руб./кв. м.

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

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



Предложения по аренде универсальных (торгово-офисных помещений)

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

На дату оценки на рынке присутствует 29 предложений по аренде универсальных (торгово-офисных помещений) помещений от 300 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 875 руб./кв. м/мес. Самое дорогое предложение представлено за 2 500 руб./кв. м/мес.

Интервал ставок аренды, с учетом скидки на торг (-13,8%), принимаем равным: 754 руб./кв. м/мес. – 2 155 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 20,9%
Передаваемые права	Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость. Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость	Интервал значений фактора может составить до 28% в абсолютном выражении
Условия финансирования	Учитывает, что типичным при сделке с объектом недвижимости является денежный расчет единой суммой. В случае отличия данного фактора от типичного, например, наличие льготного кредитования продавцом или рассрочки платежа, стоимость объекта может быть увеличена	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия продажи	Отражает отсутствие нетипичных условий сделки, например, сокращенного срока реализации, продажи в рамках банкротства, на аукционе, то есть всего того, что может повлиять на стоимость недвижимости как в сторону снижения, так и в сторону ее увеличения (аукцион)	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия рынка (время продажи)	Учитывает время, прошедшее от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Оказывает влияние на стоимость объекта в зависимости от ситуации и тенденций на рынке недвижимости	Так как данная корректировка зависит от даты сделки (предложения), которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
<i>Факторы, отражающие свойства объекта (для офисно-торговых объектов)</i>		
Назначение (разрешенное использование)	Отражает влияние функционального назначения объекта недвижимости или разрешенного использования земельного участка на его стоимость. Колебания стоимости могут быть как в большую, так и в меньшую сторону, в зависимости от рыночной ситуации	Может составить значительные величины, в зависимости от назначения объекта оценки и объектов-аналогов, в связи с этим подбираются объекты-аналоги с аналогичным оцениваемому объекту разрешенным использованием
Местоположение в населенном пункте	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Выгодное расположение объекта соответствующего функционального назначения повышает его стоимость, и наоборот.	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно центра населенного пункта
Расположение относительно «красной линии»	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Расположение объекта соответствующего функционального назначения на красной линии повышает его стоимость, и наоборот	Интервал значений фактора может составить до 24% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно красной линии
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины. В абсолютном выражении может достигать значительных величин. В связи с этим объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы корректировка на площадь не была более 50% в абсолютном выражении
Этаж расположения	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость (ставку аренды). На первом этаже располагаются помещения с наибольшей удельной стоимостью (ставкой аренды), расположение в подвале (цоколе) и средних и верхних этажах снижает удельную стоимость (ставку аренды)	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины, в ряде случаев может составить до 40% в абсолютном выражении
Наличие отдельного входа	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость (ставку аренды). Наличие отдельного входа повышает стоимость (ставку аренды) объекта	Интервал значений фактора может составить до 20% в абсолютном выражении

Состояние отделки	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость. Лучшее состояние объекта повышает его стоимость, а худшее – снижает	Интервал значений фактора может составить до 40% в абсолютном выражении
Наличие или отсутствие инженерных систем	Отражает влияние набора инженерных систем на стоимость объекта недвижимости. В случае отсутствия каких-либо стандартных для данного объекта систем стоимость недвижимости снижается	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении
Другие факторы	В связи со слабой унификацией объекта недвижимости могут возникнуть иные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и отражающие его индивидуальность	Интервал значений фактора не определен

Источник: рассуждения оценщика, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А, аналитические данные компании «Статриэлт».

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.

Данные о юридически разрешенном использовании земельного участка заказчиком не предоставлены.

Физически возможные варианты использования

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

Юридически разрешенное использование

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

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

Финансово оправданный вариант использования, обеспечивающий наибольшую стоимость недвижимости

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

Закключение

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

3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

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

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

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

Варианты использования	Физически возможное	Юридически разрешенное	Финансово оправданное	Соответствующее наибольшей стоимости	Наиболее эффективное использование участка с улучшениями
<i>Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м, нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м</i>					
Размещение жилого объекта	не осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений не соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СНиП 31-01-2003, Здания жилые многоквартирные; СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные)	не рассматривается	не рассматривается	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости в случае понесения дополнительных расходов на перепланировку и	Помещения свободного назначения; размещение спортивного клуба, торгово - офисного помещения

Размещение торгового объекта	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения)	разрешено	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости в случае понесения дополнительных расходов на перепланировку и соответствующую отделку	соответствующую отделку	
Размещение офисного объекта	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания соответствуют техническим нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения)	то же	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости в случае понесения дополнительных расходов на перепланировку и соответствующую отделку		
Размещение производственно - складского объекта	не осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания не соответствуют нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СНиП 31-04-2001. Складские здания, СНиП 31-03-2001. Производственные здания)	не рассматривается	не рассматривается		
Размещение спортивного клуба	осуществимо, так как архитектурно-планировочные решения помещений здания соответствуют нормам, предъявляемым к аналогичным объектам (СП 332.1325800.2017)	то же	обеспечивает, так как реализация объекта в данном качестве возможна по наивысшей стоимости		

Источник: исследования оценщика.

Вывод по разделу

После проведенного анализа оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка с существующими улучшениями с учетом физически возможного, юридически разрешенного, финансово оправданного, и соответствующего наибольшей стоимости использования, является размещение универсального 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 III п. 1, и включает в себя следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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 главе I Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России РФ от 14.04.2022г. №200, при проведении оценки используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе использовать один или несколько подходов и методов, с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки.

Подходы и методы, применяемые в оценке объектов недвижимого имущества, 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
Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	не применяется	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к развивающемуся рынку продажи	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к развивающемуся рынку аренды

Источник: исследования оценщика.

Обоснование отказа от 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 затратного 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	отсутствуют 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. 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://realty.yandex.ru/offer/5227669800478240927/	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_9396_kvm_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_9282294630/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/319063014/
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Профсоюзная, 13	ул. Авиаторов, 2А	ул. Литейная, 23/7
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	150 000 000	89 000 000	43 000 000
Общая площадь, кв. м	1 497	939,6	412
Цена предложения, руб./кв. м	100 200	94 721	104 369
Математическое ожидание, руб./кв. м	99 763		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м	3 951		
Коэффициент вариации	4%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		

Источник: расчеты оценщика.

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

Пороговое значение коэффициента вариации определяется в размере 33%, что соответствует методическим материалам в области статистики (Едронова 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 (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		150 000 000	89 000 000	43 000 000
Общая площадь	кв. м	1 163,0	1 497	940	412,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		100 200	94 681	104 369
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-14,6%)	предложение (-14,6%)	предложение (-14,6%)
корректировка	%		-14,6	-14,6	-14,6
корректировка	руб./кв. м		-14 629	-13 823	-15 238
скорректированная стоимость	руб./кв. м		85 571	80 858	89 131
Передаваемое право на недвижимость		право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и земельный участок	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)
корректировка	%		-3,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		-2 567	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 858	89 131
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 858	89 131
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 858	89 131
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2026 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 858	89 131
<i>Ценообразующие параметры</i>					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Местоположение в пределах города		центр деловой активности	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
корректировка	%		9,0	9,0	9,0
корректировка	руб./кв. м		7 470	7 277	8 022

Тип объекта		встроенные помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	встроенные помещения
корректировка	%		-8	-8	0
корректировка	руб./кв. м		-7 238	-7 051	0
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Занимаемый этаж		подвал	1 этаж - 47% ; 2 этаж - 53%	1 этаж - 42% ; 2 этаж и выше - 58%	1 этаж
корректировка	%		-20,0	-20,0	-23,0
корректировка	руб./кв. м		-16 601	-16 172	-20 500
Общая площадь	кв. м	1 163,0	1 497,0	940,00	412,0
корректировка	%		0,0	0,0	-9,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	-8 022
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Состояние отделки		без отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
корректировка	%		-20,0	-20,0	-20,0
корректировка	руб./кв. м		-16 601	-16 172	-17 826
Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Итоговая скорректированная стоимость	руб./кв. м		50 034	48 740	50 805
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		60,0	57,0	61,0

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.3.4.2. Корректировки по сравнимым продажам (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		150 000 000	89 000 000	43 000 000
Общая площадь	кв. м	3 439,1	1 497,0	939,6	412,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		100 200	94 721	104 369
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-14,6%)	предложение (-14,6%)	предложение (-14,6%)
корректировка	%		-14,6	-14,6	-14,6
корректировка	руб./кв. м		-14 629	-13 829	-15 238
скорректированная стоимость	руб./кв. м		85 571	80 892	89 131
Передаваемое право на недвижимость		право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и земельный участок	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)
корректировка	%		-3,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		-2 567	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 892	89 131
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 892	89 131
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 892	89 131
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2026 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		83 004	80 892	89 131
<i>Ценообразующие параметры</i>					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Местоположение в пределах города		центр деловой активности	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
корректировка	%		9,0	9,0	9,0
корректировка	руб./кв. м		7 470	7 280	8 022

Тип объекта		встроенные помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	встроенные помещения
корректировка	%		-8	-8	0
корректировка	руб./кв. м		-7 238	-7 054	0
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Занимаемый этаж		цоколь	1 этаж - 47% ; 2 этаж - 53%	1 этаж - 42% ; 2 этаж и выше - 58%	1 этаж
корректировка	%		-15,0	-15,0	-19,0
корректировка	руб./кв. м		-12 451	-12 134	-16 935
Общая площадь	кв. м	3 439,1	1 497,0	939,60	412,0
корректировка	%		-7,0	-7,0	-16,0
корректировка	руб./кв. м		-5 810	-5 662	-14 261
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Итоговая скорректированная стоимость	руб./кв. м		64 975	63 322	65 957
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		42,0	39,0	44,0
Источник: расчеты оценщика.					

4.3.5. Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)

Согласно Предисловию к Справочнику оценщика недвижимости-2024 «в качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также гистограммы, построенные на основе фактических данных».

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

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

Корректировка на «торг» проведены для всех объектов-аналогов и составляют **-14,6%** (см. п. 3.2.3).

Корректировка на «передаваемое право на недвижимость» проводятся исходя из корректировки на права для земельного участка как незастроенного и доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости на основании справочников, приведенных ниже. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена по справочнику, указанному ниже, и составляет **0,21** ($1 - 0,79$).

Таблица 80. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,79	0,67	0,91
2. Стрит-ритейл	0,79	0,68	0,90
3. Торговые площади	0,79	0,68	0,91

Доля стоимости улучшений в стоимости единого объекта недвижимости

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировка на зарегистрированное право земельного участка определена на основании справочника, указанного ниже. Корректировка для объекта-аналога, земельный участок которого находится в собственности к объекту оценки, земельный участок которого находится в краткосрочной аренде, составляет **0,75**. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права приведен в табл. 4.3.5.1.

Таблица 11. Справочник.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,92

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024г.

Табл. 4.3.5.1. Расчет корректировки на зарегистрированное право на недвижимость

№ п/п	Объект-аналог	Право собственности на улучшения и на земельный участок
1	Право собственности на улучшения и право долгосрочной аренды на земельный участок	$(0,85 - 1) \times 0,21 \times 100\% = -3\%$

Источник: расчеты Оценщика.

Корректировка на «местоположение в пределах города» определены согласно справочнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов, расположенных в жилых кварталах (III), к объекту оценки, расположенному в центре деловой активности (II), корректировка составляет 1,09 или **+9%**.

Таблица 60. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,28	1,54	1,29
	II	0,90	1,00	1,09	1,15	1,39	1,18
	III	0,83	0,92	1,00	1,06	1,28	1,07
	IV	0,78	0,87	0,95	1,00	1,21	1,01
	V	0,65	0,72	0,78	0,83	1,00	0,83
	VI	0,78	0,86	0,94	0,99	1,20	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировка на «тип объекта» определены согласно справочнику, указанному ниже. Согласно справочнику для объектов-аналогов, представляющих собой отдельно стоящие здания, к объекту оценки, представляющему собой встроенные помещения, корректировка составляет 0,92 или -8%.

Таблица 270. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,08
	встроенное	0,92	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировки для нежилых помещений общей площадью 1 163,0 кв. м

Корректировка на «этаж расположения» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 327. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,20
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Для объекта-аналога №1 величина корректировки составит 0,81 ($0,77 \cdot 0,47 + 0,83 \cdot 0,53$) или -20%.

Для объекта-аналога №2 величина корректировки составит 0,81 ($0,77 \cdot 0,42 + 0,83 \cdot 0,58$) или -20%.

Для объекта-аналога №3 величина корректировки составит 0,77 или -23%.

Корректировка на «общую площадь» определены согласно Справочнику, указанному ниже. Согласно справочнику для объектов-аналогов площадью от 300 до 750 кв. м, к объекту оценки площадью от 750 до 1 500 кв. м, корректировка составляет 0,91 или **-9%**.

Таблица 238. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,18	1,27	1,38	1,52	1,63
	от 50 до 125	0,85	1,00	1,08	1,17	1,29	1,38
	от 125 до 300	0,79	0,93	1,00	1,08	1,20	1,28
	от 300 до 750	0,73	0,86	0,92	1,00	1,10	1,19
	от 750 до 1500	0,66	0,78	0,84	0,91	1,00	1,07
	от 1500	0,61	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировки на «состояние отделки» определены согласно справочнику, указанному ниже. Согласно справочнику для объектов-аналогов, с типовым ремонтом, к объекту оценки, требующему капитального ремонта, корректировка составляет 0,80 или **-20%**.

Таблица 414. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировки для нежилых помещений общей площадью 3 439,1 кв. м

Корректировка на «этаж расположения» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 327. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,20
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Для объекта-аналога №1 величина корректировки составит 0,85 ($0,81 \cdot 0,47 + 0,88 \cdot 0,53$) или **-15%**.

Для объекта-аналога №2 величина корректировки составит 0,85 ($0,81 \cdot 0,42 + 0,88 \cdot 0,58$) или **-15%**.

Для объекта-аналога №3 величина корректировки составит 0,81 или **-19%**.

Корректировка на «общую площадь» определены согласно Справочнику, указанному ниже. Согласно справочнику для объектов-аналогов площадью от 300 до 750 кв. м, к объекту оценки площадью от 1 500 кв. м, корректировка составляет 0,84 или **-16%**, для объектов-аналогов площадью от 750 до 15 00 кв. м, к объекту оценки площадью от 1 500 кв. м, корректировка составляет 0,93 или **-7%**.

Таблица 238. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,18	1,27	1,38	1,52	1,63
	от 50 до 125	0,85	1,00	1,08	1,17	1,29	1,38
	от 125 до 300	0,79	0,93	1,00	1,08	1,20	1,28
	от 300 до 750	0,73	0,86	0,92	1,00	1,10	1,19
	от 750 до 1500	0,66	0,78	0,84	0,91	1,00	1,07
	от 1500	0,61	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

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./кв. м	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг, % *	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб./кв. м
Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м					
1	Объект-аналог №1	64 975	42,0	0,34	64 701
2	Объект-аналог №2	63 322	39,0	0,35	
3	Объект-аналог №3	65 957	44,0	0,31	
Нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м					
1	Объект-аналог №1	50 034	60,0	0,33	49 828
2	Объект-аналог №2	48 740	57,0	0,35	
3	Объект-аналог №3	50 805	61,0	0,32	

Источник: расчеты оценщика.

* – так как рынок аналогичной недвижимости рассматриваемого населенного пункта на дату оценки не развит и отсутствует достаточное количество объектов, полностью аналогичных по своим характеристикам объекту аренды (состояние отделки, площадь, тип объекта и др.), валовая коррекция по объектам-аналогам достигает 61%.

В части помещений площадью 1 163,0 кв. м расположены инженерные системы здания, поэтому часть помещений (51% от общей площади указанных помещений) являются вспомогательными помещениями и не реализуются отдельно на открытом рынке. Их площадь не учитывается в общей площади помещений. Таким образом в дальнейших расчетах рассматривается площадь 570,0 кв. м.

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	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:				
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	570,0	49 828	28 402 000	23 668 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	3 439,1	64 701	222 513 000	185 428 000
	Итого, округленно			250 915 000	209 096 000

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:

$$C_{пс} = ЧОД / КК,$$

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:

$$A_g = S \times A,$$

где:

A_g – годовая арендная плата;

S – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

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 сайта 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. 4.4.5.2-4.4.5.3), 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://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_rodine_s_vysokim_trafikom_7745176146	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1317_kv.m_7747795120	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_550m_7429546925
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Кирова, 29	ул. Юбилейная, 2	Революционный пр-т, 49/107
Общая площадь, кв. м	697,6	1317,0	550,0
Ставка аренды, руб./кв. м в мес.	2 200	1 600	1 500
Математическое ожидание, руб./кв. м в мес.	1 767		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м в мес.	309		
Коэффициент вариации	17%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.4.5.2. Корректировки по ставкам аренды (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)						
№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		2 200	1 600	1 500
2	Общая площадь	кв. м	1 163,0	697,6	1 317,0	550,0
Единицы сравнения						
3	Структура арендной ставки (что входит)			НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт)	НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт)	НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности)
4	Структура арендной ставки (что не входит)			коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)	коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)	коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)
4.1	величина типовых операционных расходов арендатора, входящих в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2)	% от ставки аренды		6,1	6,1	3,0
4.2	величина коммунальных платежей, типовых операционных расходов арендатора, не входящих в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2)	% от ставки аренды		21,1	21,1	24,2
4.3	величина типовых операционных расходов собственника, не входящих в состав арендной ставки	% от ставки аренды		0,0	0,0	0,0
4.4	величина типовых операционных расходов арендатора, входящих в состав арендной ставки $((\text{стр. 1} * 100\%) / (100\% - (\text{стр. 4.2} + \text{стр. 4.3}))) * \text{стр. 4.1})$	руб./кв. м/мес.		170	124	59
4.5	величина типовых операционных расходов собственника, не входящих в состав арендной ставки $((\text{стр. 1} * 100\%) / (100\% - (\text{стр. 4.2} + \text{стр. 4.3}))) * \text{стр. 4.3})$	руб./кв. м/мес.		0	0	0
4.6	Наличие в арендной ставке НДС			есть	есть	есть
4.7	Ставка аренды, с учетом НДС и без учета типовых операционных расходов арендатора $(\text{стр. 1} * 1,20 \text{ (при отсутствии НДС)} - \text{стр. 4.4} + \text{стр. 4.5})$ (выбранная единица сравнения)			2 030	1 476	1 441

Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)					
5	Корректировка на торг			предложение (-13,8%)	предложение (-13,8%)
5.1	корректировка	%		-13,8	-13,8
5.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-280	-204
5.3	скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 750	1 272
6	Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2026 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
6.1	корректировка	%		0,0	0,0
6.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
Ценообразующие параметры					
7	Назначение		универсальное	универсальное	универсальное
7.1	корректировка	%		0,0	0,0
7.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
8	Местоположение в пределах города		центр деловой активности	центр деловой активности	жилые кварталы
8.1	корректировка	%		0,0	9,0
8.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	114
9	Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
9.1	корректировка	%		0	0
9.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
10	Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
10.1	корректировка	%		0,0	0,0
10.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
11	Занимаемый этаж		подвал	2 этаж	1 этаж
11.1	корректировка	%		-5	-23
11.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-88	-293
12	Общая площадь	кв. м	1 163,0	697,6	1 317,0
12.1	корректировка	%		-8,0	0,0
12.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-140	0
13	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть
13.1	корректировка	%		0,0	0,0
13.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
14	Состояние отделки		без отделки	типовой ремонт	типовой ремонт
14.1	корректировка	%		-21,0	-21,0
14.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-368	-267

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.		1 154	826	820
17	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		34,0	53,0	34,0

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.4.5.3. Корректировки по ставкам аренды (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		2 200	1 600	1 500
Общая площадь	кв. м	3 439,1	697,6	1 317,0	550,0
Единицы сравнения					
Структура арендной ставки (что входит)			НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт)	НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт)	НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности)
Структура арендной ставки (что не входит)			коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)	коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)	коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)
величина типовых операционных расходов арендатора, входящих в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2)	% от ставки аренды		6,1	6,1	3,0
величина коммунальных платежей, типовых операционных расходов арендатора, не входящих в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2)	% от ставки аренды		21,1	21,1	24,2
величина типовых операционных расходов собственника, не входящих в состав арендной ставки	% от ставки аренды		0,0	0,0	0,0
величина типовых операционных расходов арендатора, входящих в состав арендной ставки $((\text{стр. 1} * 100\%) / (100\% - (\text{стр. 4.2} + \text{стр. 4.3}))) * \text{стр. 4.1})$	руб./кв. м/мес.		170	124	59
величина типовых операционных расходов собственника, не входящих в состав арендной ставки $((\text{стр. 1} * 100\%) / (100\% - (\text{стр. 4.2} + \text{стр. 4.3}))) * \text{стр. 4.3})$	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Наличие в арендной ставке НДС			есть	есть	есть
Ставка аренды, с учетом НДС и без учета типовых операционных расходов арендатора $(\text{стр. 1} * 1,20 \text{ (при отсутствии НДС)} - \text{стр. 4.4} + \text{стр. 4.5})$ (выбранная единица сравнения)			2 030	1 476	1 441

Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)					
5	Корректировка на торг			предложение (-13,8%)	предложение (-13,8%)
5.1	корректировка	%		-13,8	-13,8
5.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-278	-198
5.3	скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 739	1 265
6	Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2026 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
6.1	корректировка	%		0,0	0,0
6.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
Ценообразующие параметры					
7	Назначение		универсальное	универсальное	универсальное
7.1	корректировка	%		0,0	0,0
7.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
8	Местоположение в пределах города		центр деловой активности	центр деловой активности	жилые кварталы
8.1	корректировка	%		0,0	9,0
8.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	114
9	Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
9.1	корректировка	%		0	0
9.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
10	Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
10.1	корректировка	%		0,0	0,0
10.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0
11	Занимаемый этаж		цоколь	2 этаж	1 этаж
11.1	корректировка	%		-12	-19
11.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-209	-240
12	Общая площадь	кв. м	3 439,1	697,6	1 317,0
12.1	корректировка	%		-12,0	-5,0
12.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-209	-63
13	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть
13.1	корректировка	%		0,0	0,0
13.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0

14	Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
14.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
14.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
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.		1 330	1 080	1 093
17	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		24,0	33,0	12,0
Источник: расчеты оценщика.						

Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)

В рамках доходного подхода, при расчета ЧОД, необходимо использовать арендную ставку без учета эксплуатационных платежей и коммунальных платежей. Корректирование арендной ставки проводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы и коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2024г. (см. п. 3.2.2)

Табл. 4.4.5.4. Корректирование на состав арендной ставки

№ п/п	Наименование	Значение	Объект-аналог		
			№1	№2	№3
1	Эксплуатационные расходы, в т. ч.:	11,5	0	0	0
1.1	уборка внутренних помещений	3,6	0	0	0
1.2	интернет и средств связи	1,8	0	0	0
1.3	охрана и обеспечение безопасности	3	3	3	3
1.4	текущий (мелкий) ремонт	3,1	3,1	3,1	0
2	Коммунальные платежи, в т. ч.:	15,7	0	0	0
2.1	электроснабжение	7,3	0	0	0
2.2	водоснабжение и канализация	2,9	0	0	0
2.3	отопление	5,5	0	0	0
3	Итого	27,2	6,1	6,1	3
	Наименование	Расчет	Объект-аналог		
			№1	№2	№3
4	Арендная ставка	см. табл.4.3.1	2 200	1 600	1 500
5	Величина типовых операционных расходов арендатора, входящих в состав арендной ставки	$((\text{стр.4} * 100\%) / (100\% - (27,2 - \text{стр.3})) * \text{стр.3}/100)$	170	124	59
6	Скорректированная арендная ставка	стр. 4 - стр. 5	2 030	1 476	1 441

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

Корректировка на «торг» определены экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением последствий финансово-экономического кризиса. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг приравнена к среднему значению – **13,8%** (см. п. 3.2.3).

Корректировка на «местоположение в пределах города» определены согласно справочнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов, расположенных в жилых кварталах (III), к объекту оценки, расположенному в центре деловой активности (II), корректировка составляет 1,09 или **+9%**.

Таблица 61. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,28	1,54	1,28
	II	0,90	1,00	1,09	1,15	1,39	1,16
	III	0,83	0,91	1,00	1,05	1,27	1,06
	IV	0,78	0,87	0,95	1,00	1,21	1,00
	V	0,65	0,72	0,79	0,83	1,00	0,83
	VI	0,78	0,87	0,95	1,00	1,20	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировки для нежилых помещений общей площадью 1 163,0 кв. м

Корректировка на «этаж расположения» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 328. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировка на «общую площадь» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Корректировка для объектов-аналогов площадью от 300 до 750 кв. м, к объекту оценки площадью от 750 до 1 500 кв. м составит 0,92 или -8%.

Таблица 240. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,15	1,26	1,39	1,51	1,59
	от 50 до 125	0,87	1,00	1,10	1,22	1,32	1,39
	от 125 до 300	0,79	0,91	1,00	1,10	1,20	1,26
	от 300 до 750	0,72	0,82	0,91	1,00	1,09	1,14
	от 750 до 1500	0,66	0,76	0,83	0,92	1,00	1,05
	от 1500	0,63	0,72	0,79	0,88	0,95	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировки на «состояние отделки» определены согласно справочнику, указанному ниже. Согласно справочнику для объектов-аналогов, с типовым ремонтом, к объекту оценки, требующему капитального ремонта, корректировка составляет 0,79 или -21%.

Таблица 415. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,35	1,57
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,08	1,26
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,74	0,92	1,00	1,17
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,64	0,79	0,86	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировки для нежилых помещений общей площадью 3 439,1 кв. м

Корректировка на «этаж расположения» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Таблица 328. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

Корректировка на «общую площадь» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Корректировка для объектов-аналогов площадью от 300 до 750 кв. м, к объекту оценки площадью от 1 500 кв. м составит 0,88 или -12%.

Таблица 240. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,15	1,26	1,39	1,51	1,59
	от 50 до 125	0,87	1,00	1,10	1,22	1,32	1,39
	от 125 до 300	0,79	0,91	1,00	1,10	1,20	1,26
	от 300 до 750	0,72	0,82	0,91	1,00	1,09	1,14
	от 750 до 1500	0,66	0,76	0,83	0,92	1,00	1,05
	от 1500	0,63	0,72	0,79	0,88	0,95	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2024г.

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. 4.4.5.5. 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.
Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м					
1	Объект-аналог №1	1 330	24,0	0,33	1 167
2	Объект-аналог №2	1 080	33,0	0,30	
3	Объект-аналог №3	1 093	12,0	0,37	
Нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м					
1	Объект-аналог №1	1 154	34,0	0,35	939
2	Объект-аналог №2	826	53,0	0,30	
3	Объект-аналог №3	820	34,0	0,35	

Источник: расчеты оценщика.

* – так как рынок аналогичной недвижимости рассматриваемого населенного пункта на дату оценки не развит и отсутствует достаточное количество объектов, полностью аналогичных по своим характеристикам объекту аренды (состояние отделки, площадь, занимаемый этаж и др.), валовая коррекция по объектам-аналогам достигает 53%.

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.

Величина поправки на возможную недозагрузку для нежилых помещений общей площадью 1 163,0 кв. м принята по расширенному интервалу 30,7%.

Таблица 13. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	19,4%	10,7%	28,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	22,2%	12,7%	31,7%
3. Объекты свободного назначения	21,4%	12,2%	30,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,9%	13,8%	34,0%

Процент поправки на возможную недозагрузку площадей при сдаче в аренду

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024г.

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. Согласно исследованиям, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости. Операционные расходы и коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, в состав операционных расходов входят два вида типовых расходов: типовые расходы собственника и типовые расходы арендатора.

Типовые расходы собственника включают в себя:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Условно-постоянные расходы относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

Б. Условно-переменные расходы (эксплуатационные расходы) относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта: расходы на содержание территории и вывоз мусора, расходы на управление. При этом предполагается, что коммунальные (плата за электричество, водоснабжение и канализацию, отопление) и прочие эксплуатационные расходы (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)), которые несет арендатор, не входят в состав эксплуатационных расходов.

В. Расходы на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Полученные расходы разделяются на две группы: операционные расходы арендодателя и операционные расходы арендатора.

Величина операционных расходов собственника определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Размер данных операционных расходов приведен на рисунке ниже и определяется в виде процента от потенциального валового дохода.

Согласно пояснительной части к разделу 4 «Справочника оценщика недвижимости», к операционным расходам относятся: условно-постоянные, часть условно-переменных и расходы на замещение (или резервы).

Величина операционных расходов приведена в пункте 3.2.2. и составляет 16,8%, однако поскольку объект оценки является стандартными помещениями, что не предполагает дополнительных расходов, связанных с клинингом общей территории и прочих расходов, то расчетная величина операционных расходов составит **14,5%** (16,8%-2,3%).

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.

В части помещений площадью 1 163,0 кв. м расположены инженерные системы здания, поэтому часть помещений (51% от общей площади указанных помещений) являются вспомогательными помещениями и не относятся к доходоприносящим площадям. Их площадь не учитывается в общей площади помещений. Таким образом в дальнейших расчетах рассматривается площадь 570,0 кв. м.

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

№ п/п	Наименование	Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	Примечание
1	Общая площадь помещений, кв. м	570,0	3 439,1	см. табл. 2.1.3., п. 4.4.7
2	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	939	1 167	см. табл. 4.4.5.5
3	Срок аренды	12 месяцев	12 месяцев	см. п. 4.4.2
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	6 422 760	48 161 156	стр.1 × стр.2 × стр.3
5	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, %	30,7	21,4	см. п. 4.4.5
6	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, руб.	1 971 787	10 306 487	стр.4 × стр.5 / 100
7	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	4 450 973	37 854 669	стр.4 - стр.6
8	Операционные расходы, % от ПВД	14,5	14,5	см. п. 4.4.6
9	Операционные расходы, руб.	931 300	6 983 368	стр. 4 × стр. 8 / 100%
10	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	3 519 673	30 871 301	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%.

Архив значений: ☒ по дням ☐ по месяцам

Скачать данные по дням в формате:
XML CSV

с 30.12.2025 по 30.01.2026

ПОКАЗАТЬ

Календарный день	Открытие	Максимум	Минимум	Закрытие	Объем, RUB	Капитализация, RUB	Дюрация индекса, дней	Доходность индекса, %	Дата пересчета
30.01.2026	741,56	741,92	741,41	741,51	8 839 351 618,95	12 228 384 225 809,203	1 765	14,7	

Рис. 4.4.8.1. Величина ставки дохода по ОФЗ

Источник: <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive?from=2025-07-21&till=2025-07-21&sort=TRADEDATE&order=desc#&from=2021-10-01&till=2021-10-01&sort=TRADEDATE&order=desc>

Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м

Риск вложений в аналогичные объекты принят на уровне среднего, так как помещения оцениваемого объекта пользуются невысоким спросом на рынке.

Риск низкой ликвидности оцениваемого объекта принят на уровне среднего, поскольку объект оценки является недвижимым имуществом, расположенным в подвале, 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%).

Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м

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

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

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

После определения составляющих, производится расчет коэффициента капитализации.

Табл. 4.4.8.1. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Наименование	Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	Примечание
1	Безрисковая ставка дохода	14,70%	14,70%	см. п. 4.4.8
2	Риск вложений в аналогичные объекты	3,00%	2,00%	см. п. 4.4.8
3	Риск низкой ликвидности	3,00%	2,00%	см. п. 4.4.8
4	Риск инвестиционного менеджмента	2,00%	1,00%	см. п. 4.4.8
5	Итоговая ставка дисконтирования	22,70%	19,70%	сумма стр. 1, 2, 3, 4
6	Фактор фонда возмещения, %*	0,0000%	0,0000%	
7	Коэффициент капитализации, округленно	22,70%	19,70%	(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 (108 лет – см. табл. 4.4.8.2);

R₆ – безрисковая ставка дохода (14,7% - см. п. 4.4.8).

$$SFF = (0,147 / ((1 + 0,147^{107} - 1)) \times 100\% = 0,000\%.$$

Табл. 4.4.8.2. Расчет оставшегося срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2008	см. табл. 2.1.3
2	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	125	по результатам исследований, проведенных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальной рыночной информации, представленных на сайте компании https://statrielt.ru
3	Хронологический возраст, лет	18	2025 - стр. 1
4	Общее состояние здания, в котором расположены объекты оценки	хорошее	см. табл. 2.1.2.2
5	Эффективный возраст (ЭВ), лет	18	по данным визуального осмотра
6	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	107	Тост = СЭЖ – ЭВ

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

Табл. 4.4.9.1. Расчет 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	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:				
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	3 519 673	0,2270	15 505 167	12 921 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	30 871 301	0,1970	156 707 112	130 589 000
	Итого, округленно			172 212 000	143 510 000

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	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:			
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	не применялся	23 668 000	12 921 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	не применялся	185 428 000	130 589 000

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	Сравнительный подход, руб.	К срав.	Доходный подход, руб.	К дох.	Справедливая стоимость, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:					
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	23 668 000	0,50	12 921 000	0,50	18 295 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	185 428 000	0,50	130 589 000	0,50	158 009 000
2	Итого, округленно	209 096 000		143 510 000		176 304 000
<i>Источник: расчеты Оценщика</i>						

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

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

Итоговая справедливая стоимость *объектов недвижимости (2 ед.)*, находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, по состоянию на 03 февраля 2026 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 6.1.

Табл. 6.1. Итоговая справедливая стоимость

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:	176 304 000 (Сто семьдесят шесть миллионов триста четыре тысячи)
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	18 295 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	158 009 000

Оценщик I категории



В.А. Вольнова

Директор

ООО «Сибирский оценщик»



В.А. Вольнова

7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2022, утвержденные протоколом №28-С от 07.11.2022г.;
13. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМИОО, 2024 – 588 с.;
14. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород: ООО «РАСТР», 2022 – 135 с.;
15. Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах. Учеб. пособие / В.С. Балинова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004 – 344 с.;
16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
17. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.;
18. Едророва В.Н. Общая теория статистики: Учебник / В.Н. Едророва, М.В. Едророва. – М.: Юристъ, 2001 – 511 с.;
19. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости / Е.И. Иванова, под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2009 – 344 с.;
20. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 381 с.;
21. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Технобалт, 1995 – 247 с.;
22. 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

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

8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

- Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188;
- Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271.

8.4. Документы технической инвентаризации

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

8.5. Заключение специальных экспертиз

- Заключение специальных экспертиз заказчиком не предоставлены.

8.6. Другие документы

- Письмо-представление, от 28.01.2026г.;
- Источники информации по объектам-аналогам (копии страниц печатных и электронных СМИ);
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №036733-1 от 15.05.2024г. «Оценка недвижимости», срок действия до 15.05.2027г.;
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «РОО», №0000033 от 22.07.2020г.;
- Страховой полис №0991R/776/50404/25 от 17.06.2025г., АО «АльфаСтрахование»;
- Страховой полис № 922/2931048550 от 16.12.2025 г. САО «РЕСО-Гарантия».

Фотографии объекта оценки

Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (кадастровый номер 50:55:0030324:3188)



Вход в оцениваемое помещение



Фрагмент внутренней отделки объекта оценки



Фрагмент внутренней отделки объекта оценки



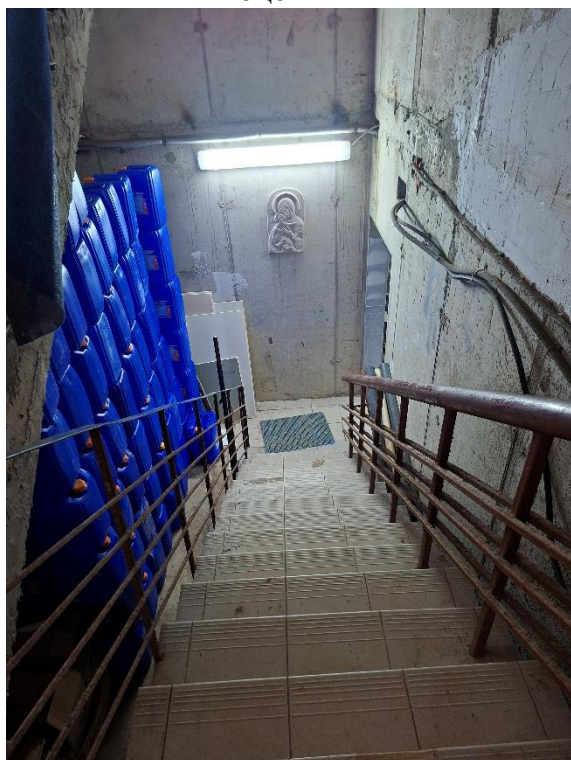
Фрагмент внутренней отделки объекта оценки



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**

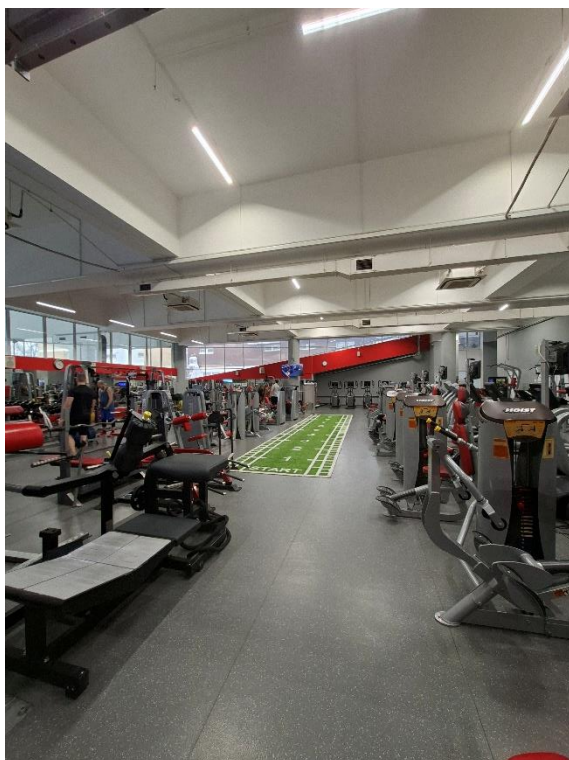
Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (кадастровый номер 50:55:0030324:3271)



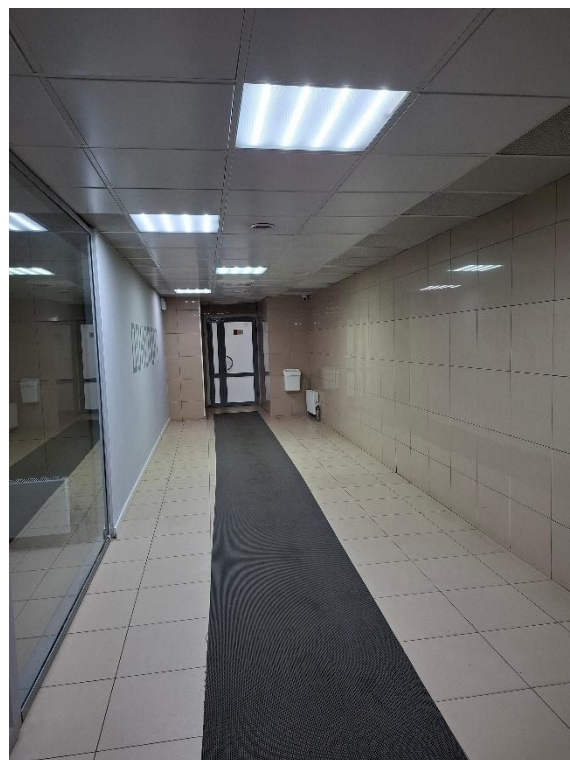
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



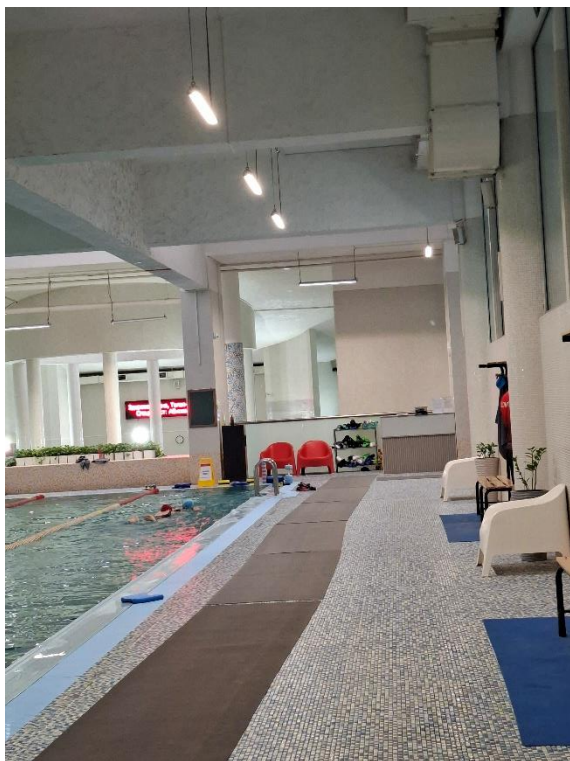
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



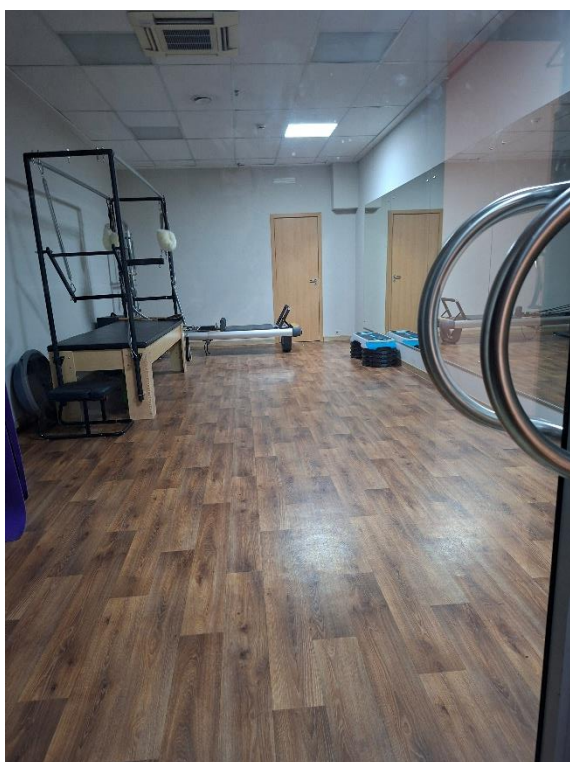
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



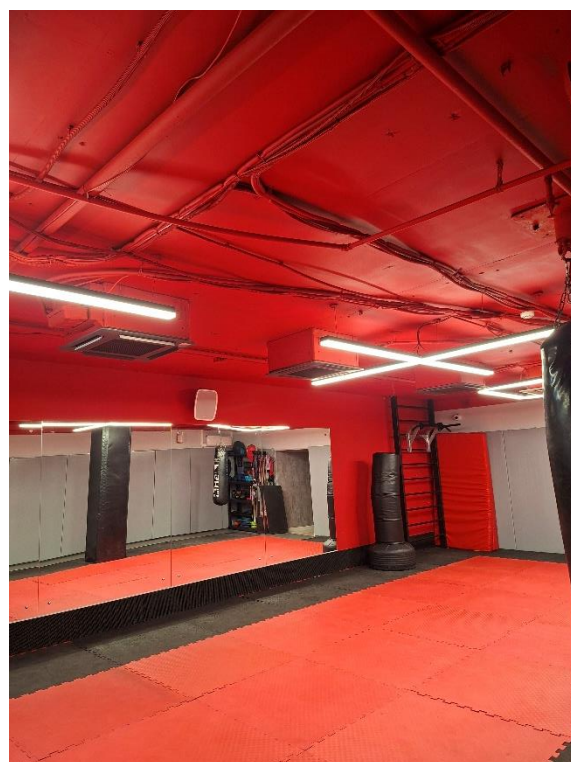
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



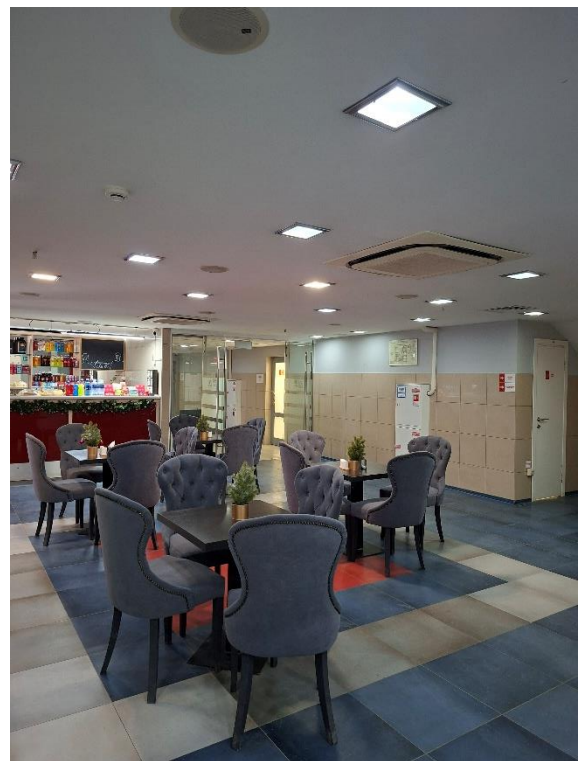
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



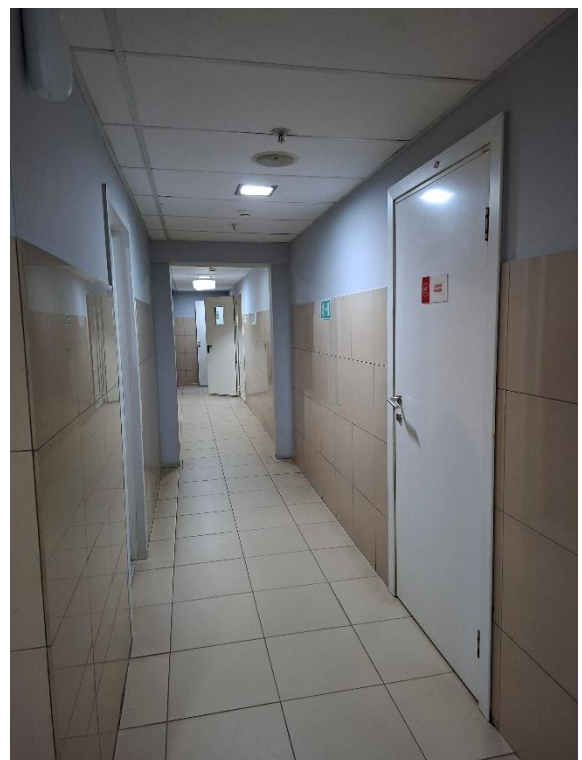
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



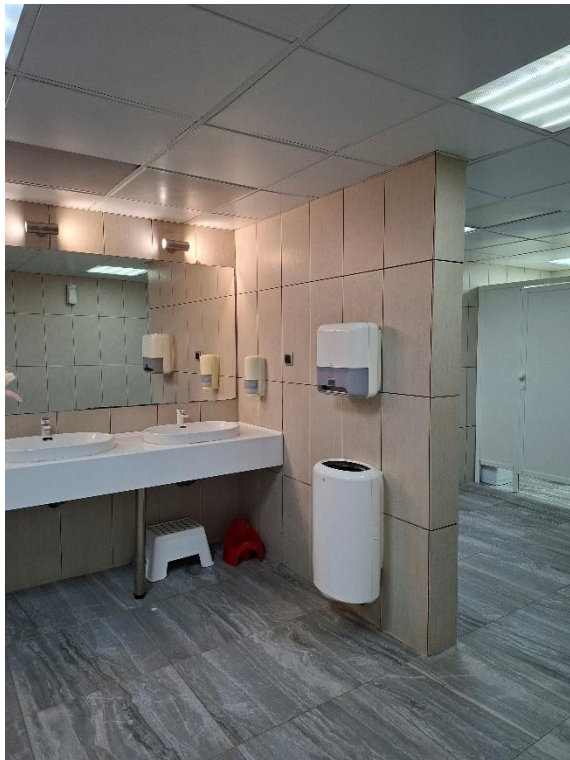
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



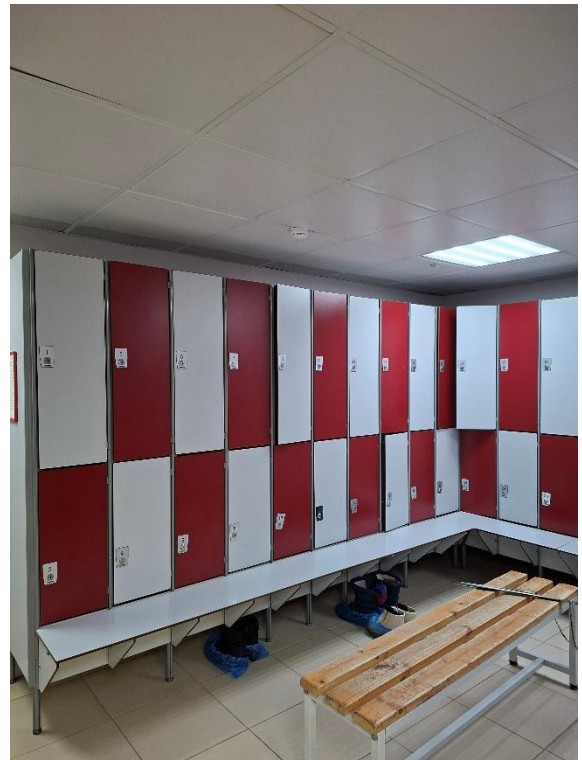
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2025г. поступившего на рассмотрение 22.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143447622			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3188		
Номер кадастрового квартала:	50:55:0030324		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-55/041/2009-381		
Местоположение:	Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5, пом.1		
Площадь:	1163		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	120747184.07		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:0030324:322		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности				инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143447622			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3188		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мельникова Ксения Анатольевна		

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности				инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143447622			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Созидатель"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-55/053/2013-366 20.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.08.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-55/053/2013-366	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2006 по 31.12.2018 с 07.09.2006 по 31.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр", ИНН: 7718919844	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение Регистратора, № 65, выдан 13.09.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Созидатель", выдан 07.09.2006	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143447622			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2025, поступившего на рассмотрение 22.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143461303			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3271		
Номер кадастрового квартала:	50:55:0030324		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 206/063-4005; Кадастровый номер 50:55:0030324:1485; Условный номер 50-50-55/010/2009-109		
Местоположение:	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1		
Площадь:	3439.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цоколь		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	357060740.1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:0030324:322		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2179BFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143461303			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3271		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мельникова Ксения Анатольевна		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2179BFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143461303			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Созидатель"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-55/010/2009-109 06.04.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-55/062/2012-231	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2012 по 01.01.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ДОН-Спорт", ИНН: 7734500088	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 02/05-12, выдан 02.05.2012, дата государственной регистрации: 01.10.2012, номер государственной регистрации: 50-50-55/062/2012-231 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02.05.2012г., выдан 14.07.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02.05.2012г., выдан 22.12.2020, дата государственной регистрации: 10.06.2021, номер государственной регистрации: 50:55:0030324:3271-50/143/2021-4	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143461303			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271	
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02.05.2012, выдан 21.01.2022, дата государственной регистрации: 26.05.2022, номер государственной регистрации: 50:55:0030324:3271-50/143/2022-5	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02 мая 2012 г., выдан 16.06.2023, дата государственной регистрации: 14.07.2023, номер государственной регистрации: 50:55:0030324:3271-50/143/2023-6	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 02/05-12 от 02.05.2012г., выдан 02.04.2024, дата государственной регистрации: 07.05.2024, номер государственной регистрации: 50:55:0030324:3271-50/155/2024-7	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.06.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-55/010/2009-109*	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2006 по 31.12.2018 с 07.09.2006 по 31.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр", ИНН: 7718919844	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5		
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143461303		
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Созидатель", выдан 07.09.2006 Решение Регистратора, № 69, выдан 22.06.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 16.07.2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206/063-4005/1

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

нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(квартира, комната)

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 описания инв. № 206/063-4005/1 по состоянию на 09.07.2009 г.
Помещение №1 (комната 6.17.19)
Сведений о запрещениях и арестах 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

Фокин В.С.

М.П.

КОПИЯ
ВЕРНА

6157512

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК

Д.А. Родькин

«

»



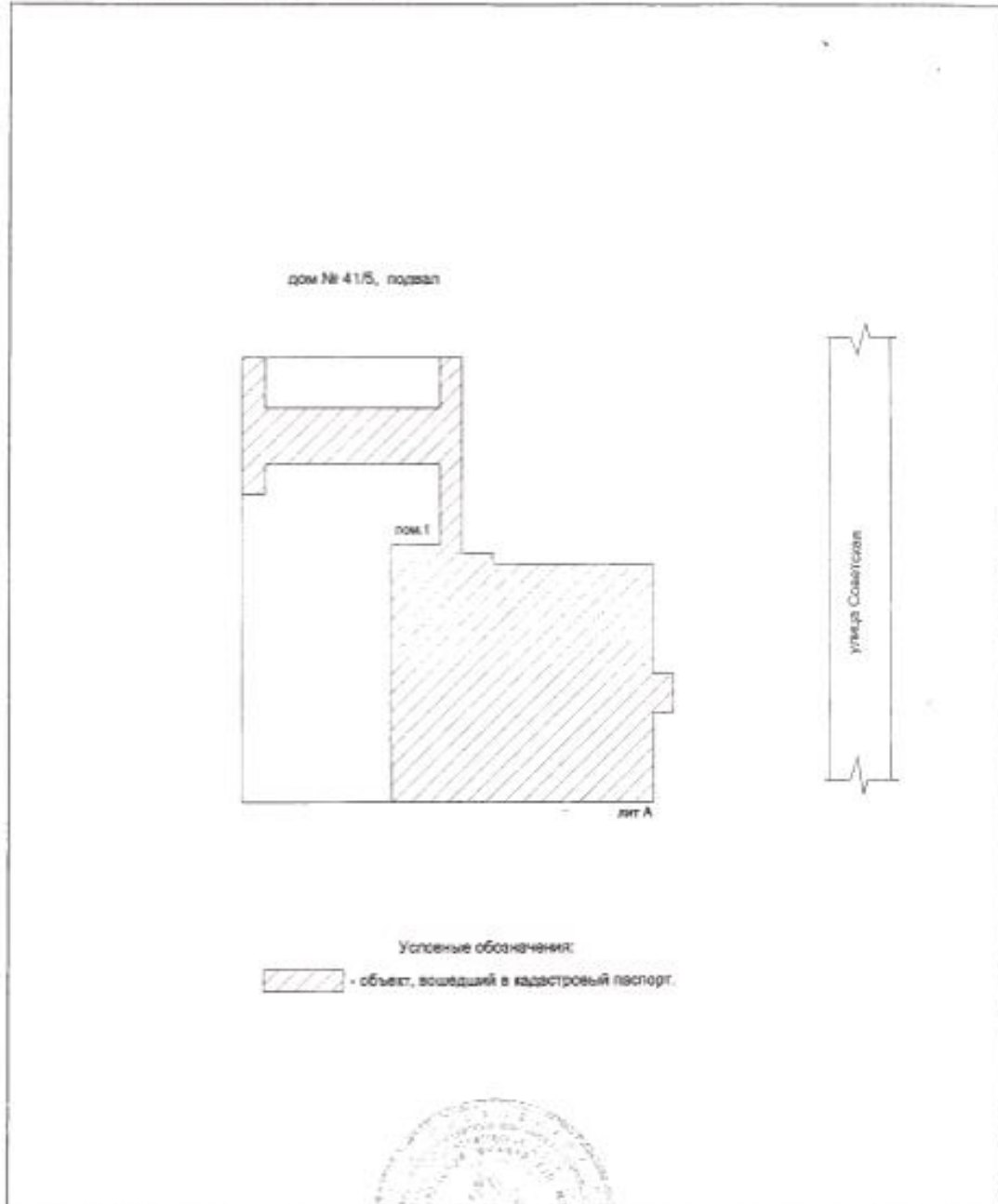
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 . всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206-063-4005/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:700



Директор филиала

М. П.

Фокки В.С.
(подпись)

Фокки В.С.

(полностью, 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 целей государственной регистрации прав 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»

Редькин

Управляющая Компания

СИБИРЯК

КОПИЯ ВЕРНА

6112995

ведения о здании:

№	Назначение	Кол-во этажей	Материал стен	Износ (%)
1	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



Соловьева Е.Б.

Фамилия, имя, отчество

Проверил



Ланцева Т.В.

Фамилия, имя, отчество

Дата заполнения: 16 июля 2009 г.

Директор филиала



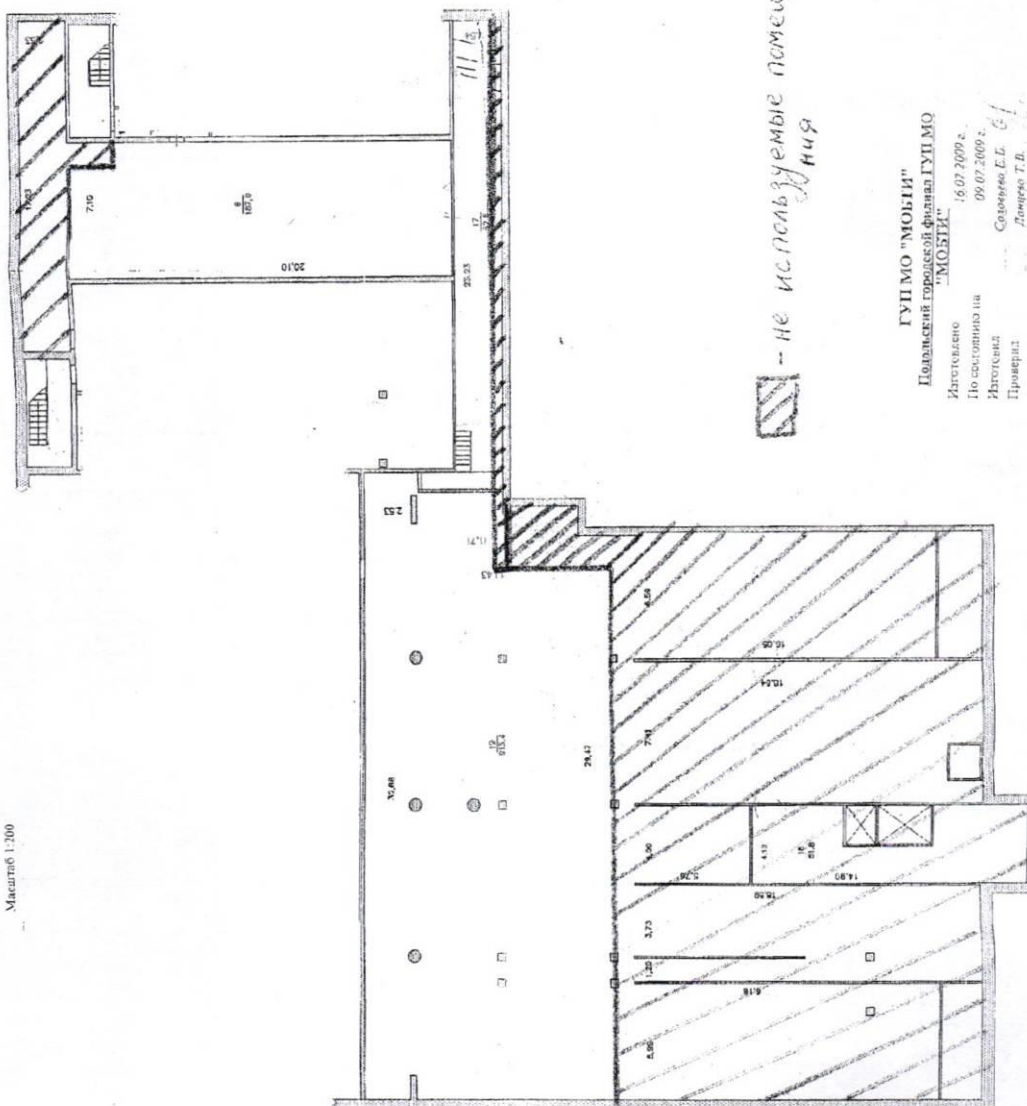
М.П.

Подпись

В.С. Фокин

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи: "94" 07 2009 г.



☒ -- не используемые помещения

ГУП МО "МОБИЛ"
Подольский городской филиал ГУП МО
"МОБИЛ"

Изготовлено	16.07.2009 г.
По состоянию на	09.07.2009 г.
Изготовил	Соловьев Е.В.
Проверил	Давыдов Т.В.

Директор ООО «Сибиряк»

Д.А. Редькин

« » _____ 20__ г.

20 г.

СИБИРЯКЪ

10

[illegible]

КОПИЯ
ВЕРНА

Экспликация

Общая площадь. 1163,0 кв.м

Экспликация к поэтажному плану нежилое помещение № 1

(местоположение) здания:

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

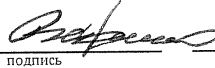
Литер.	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	подвальный	1	6	вспомогательная		187,0		187,0	2,85	
А			17	вспомогательная		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 прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
() листов
директор Невельского городского филиала
ГУПМО «МОБИЛЬ»
Д.А. Редькин

КОПИЯ ВЕРНА
Директор АОО УК «Сибиряк»
Д.А. Редькин
20
« »



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 , всего листов 1

Дата 24.10.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206:063-4005

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж(этажи), на котором расположено помещение

цокольный

1.3. Общая площадь помещения

3439,1

кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	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

нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

(квартира, комната)

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 имущества1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании извлечения из
технического паспорта инв. № 206:063-4005 по состоянию на 21.10.2008г.

Помещение №1: ком. 23-26,28,32-90,92-108,110-114,179-198

Сведений о запрещениях и арестах не имеется

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро
технической инвентаризации", Подольский городской филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"

М. П.



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

5053712

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

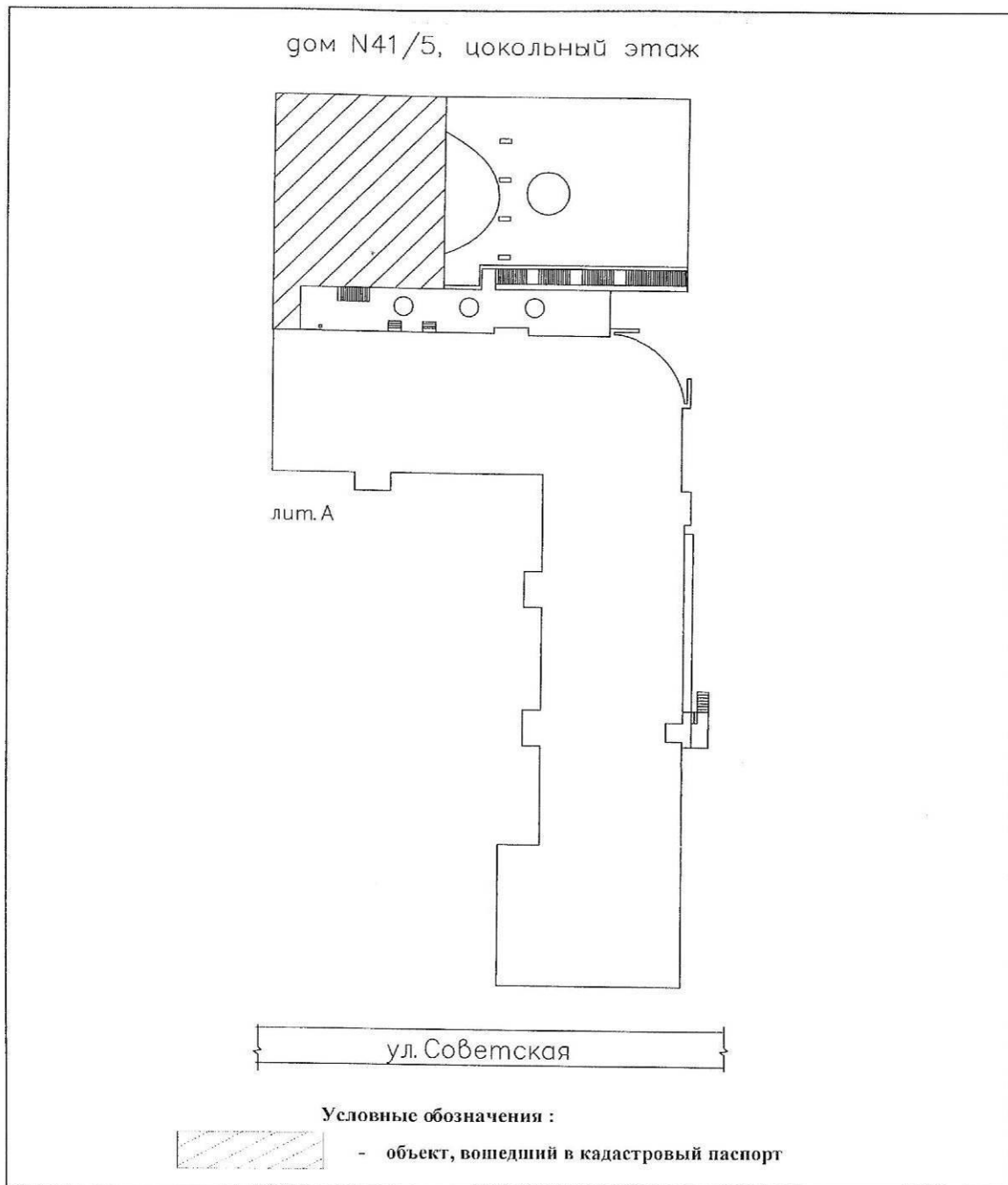
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"

М.П.



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

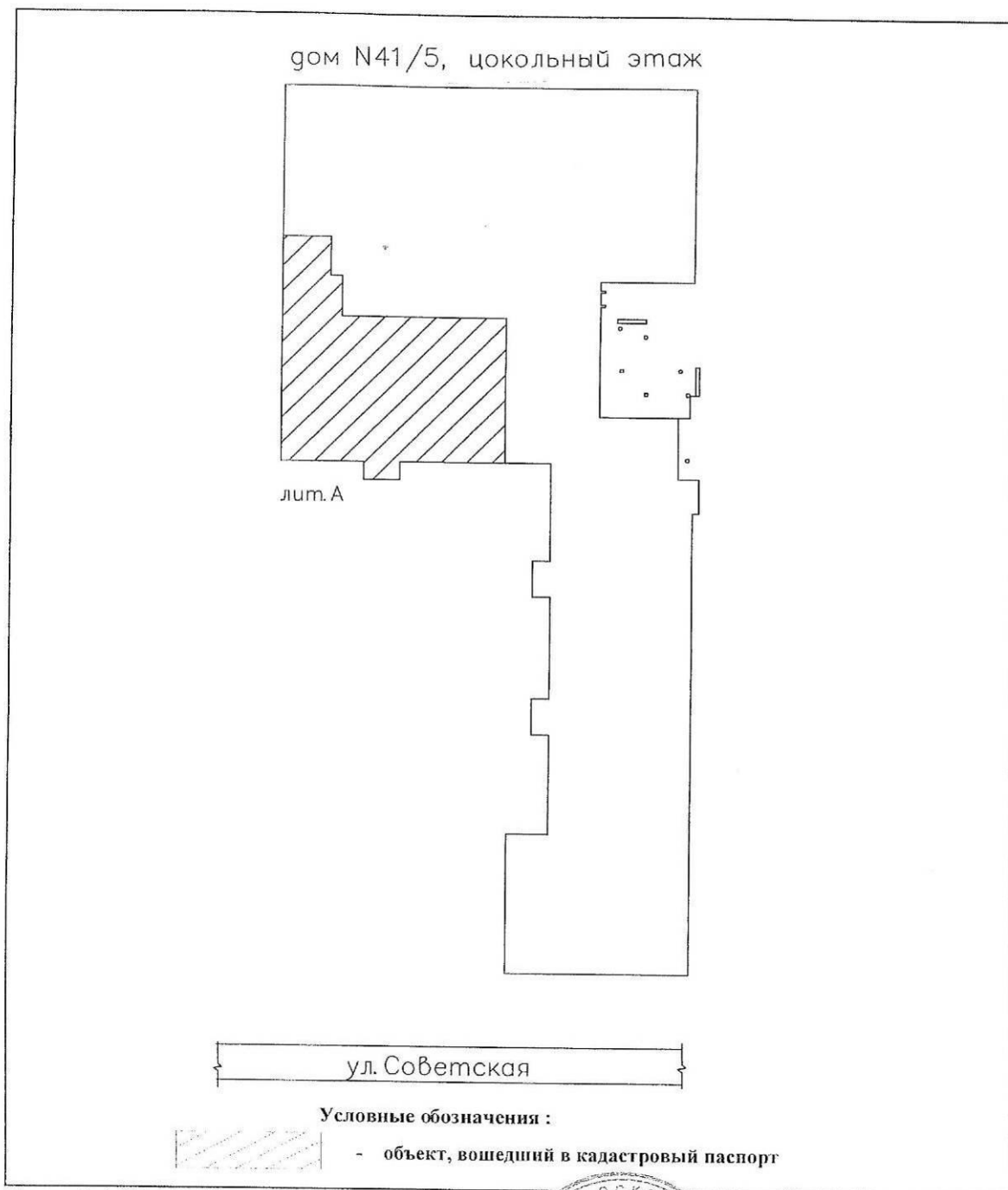
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

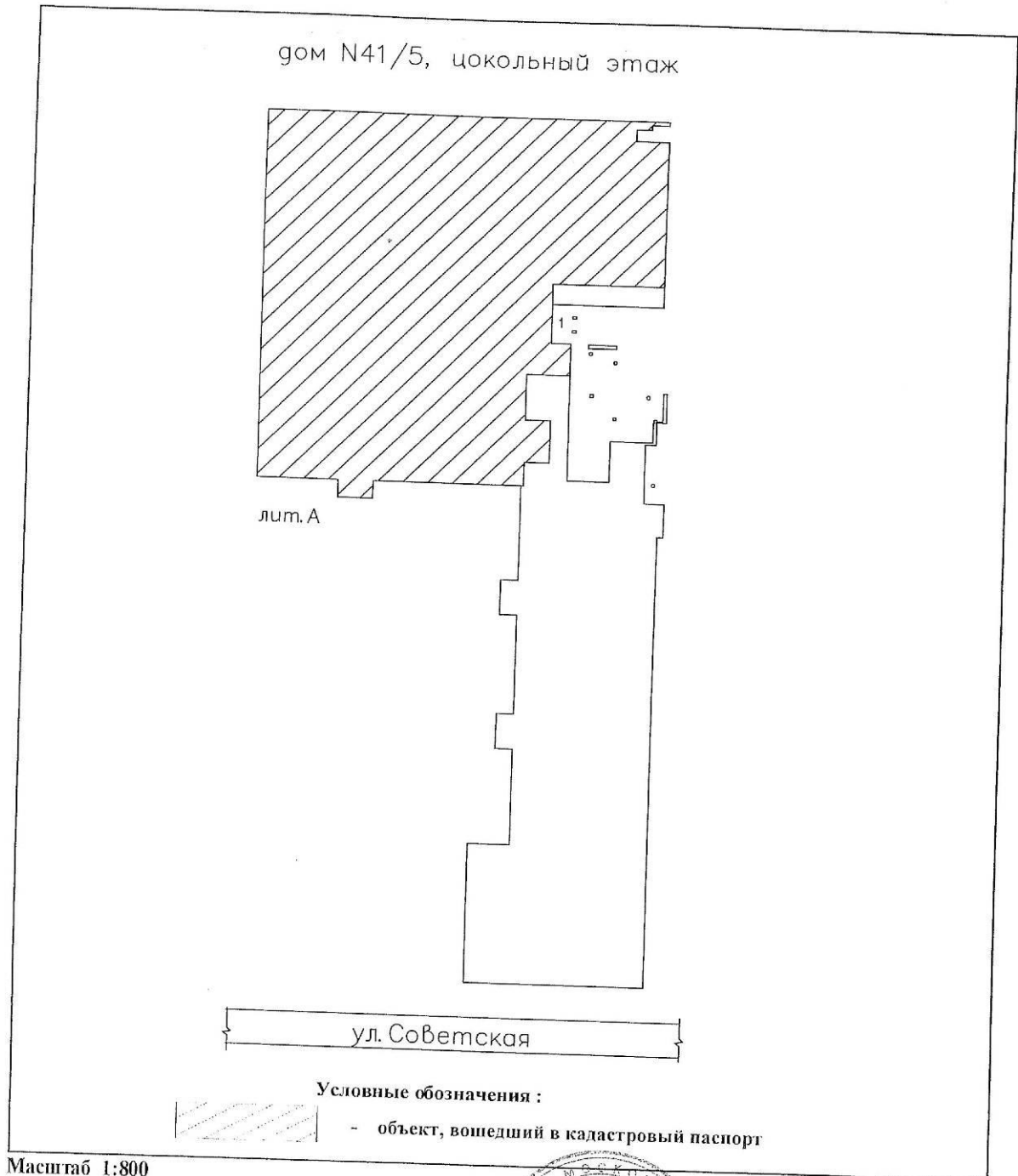
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

10.05.2016 г. (подпись)
Директор Федерального государственного филиала
"Сибирский институт интеллектуальной собственности"
В.С. Фокин

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»

« » 20 г.



КОПИЯ
ВЕРНА

Инвентарный №	206:063-4005
Условный №	
Кадастровый №	

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное унитарное предприятие Московское областное
МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Извлечение из технического паспорта
нежилое помещение

Адрес:

Район (учетный округ)

Город (др. поселение)

Улица (переулок)

дом №

г. Подольск

ул. Советская

41/5

Составлено по данным инвентаризации на 21 октября 2008 г.

Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1			



5053678

Экспликация земельного участка, кв.м		Характеристика основных строений		
по документам		Литера	Площадь, кв. м	
фактически			общая	основная
		A	3439,1	2268,9
		Всего:	3439,1	2268,9

Характеристика строений и сооружений					
Литера	Назначение строения	Материал стен	Площадь, объем; шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость, руб.	
				в ценах г.	для налогового обложения в ценах г.
A	Нежилое	пеноблоки облицованы кирпичом	24 511 куб.м		
Всего:					

Возведено самовольно			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Переоборудовано самовольно			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Не принято в эксплуатацию			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Не зарегистрировано право собственности			
Литера	Назначение	Общая площадь	Инвентаризационная стоимость для налогообложения в текущем уровне цен
Всего:			

Сведения о наличии и отсутствии запрещения или ареста по материалам технической инвентаризации: сведений не имеется

План земельного участка, поэтажный план и экспликация к поэтажному плану прилагаются.

Балансовая стоимость 80943648,00 (Восемьдесят миллионов девятьсот сорок три тысячи шестьсот сорок восемь) рублей 00 коп.

Дата исполнения:

24 октября 2008

Исполнил:

Николаев А.Б.

Проверил:

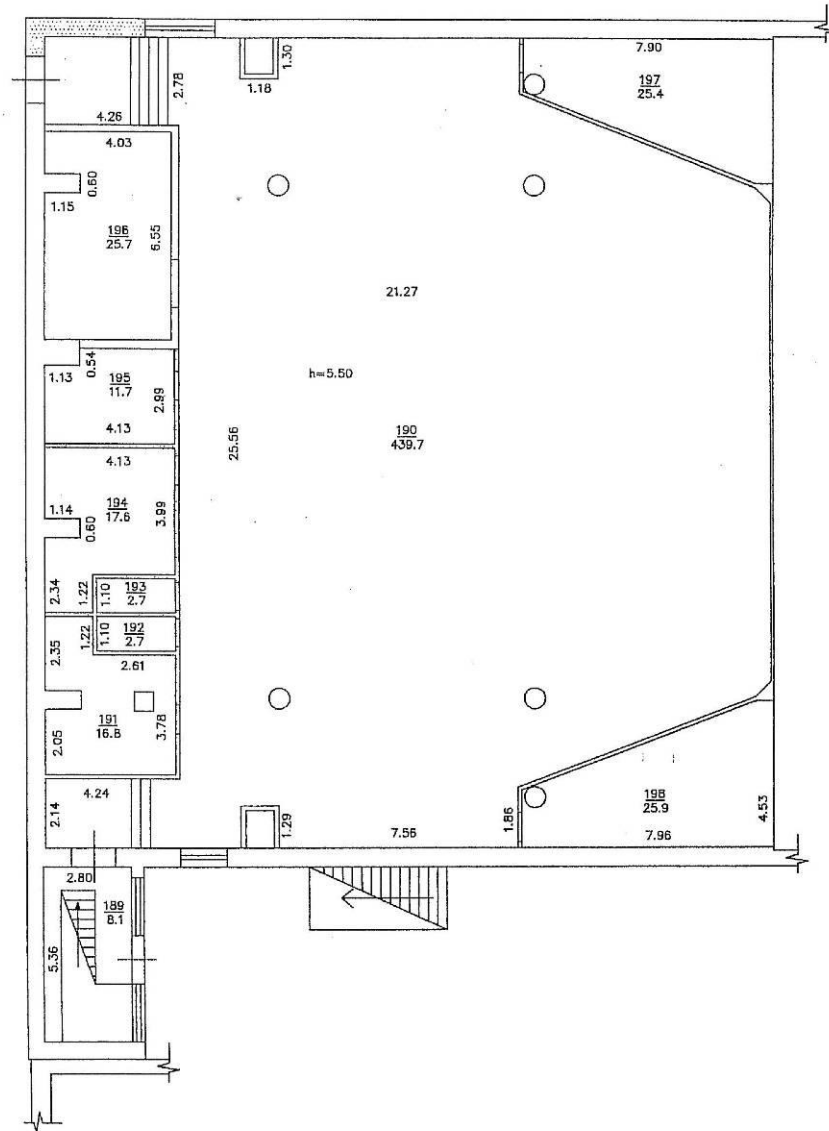
Липцева Т.В. *Мол*



Поэтажный план здания (нежилое помещение) **расположенного по адресу**

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

цокольный этаж



Экспликация:

Общая площадь: 3 439,1 кв.м

Основная площадь: 2 268,9 кв.м

Вспомогательная площадь: 1 170,2 кв.м

Подольский городской филиал **ГУП МО "МОБТИ"**

Изготовлено 24.10.2008

По состоянию на 21.10.2008

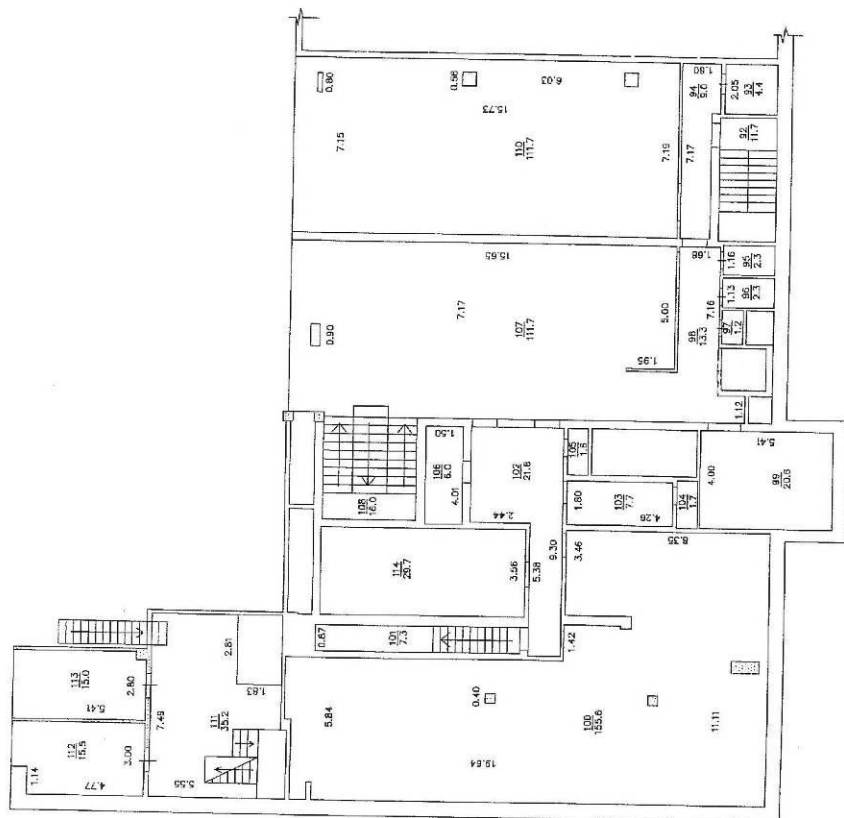
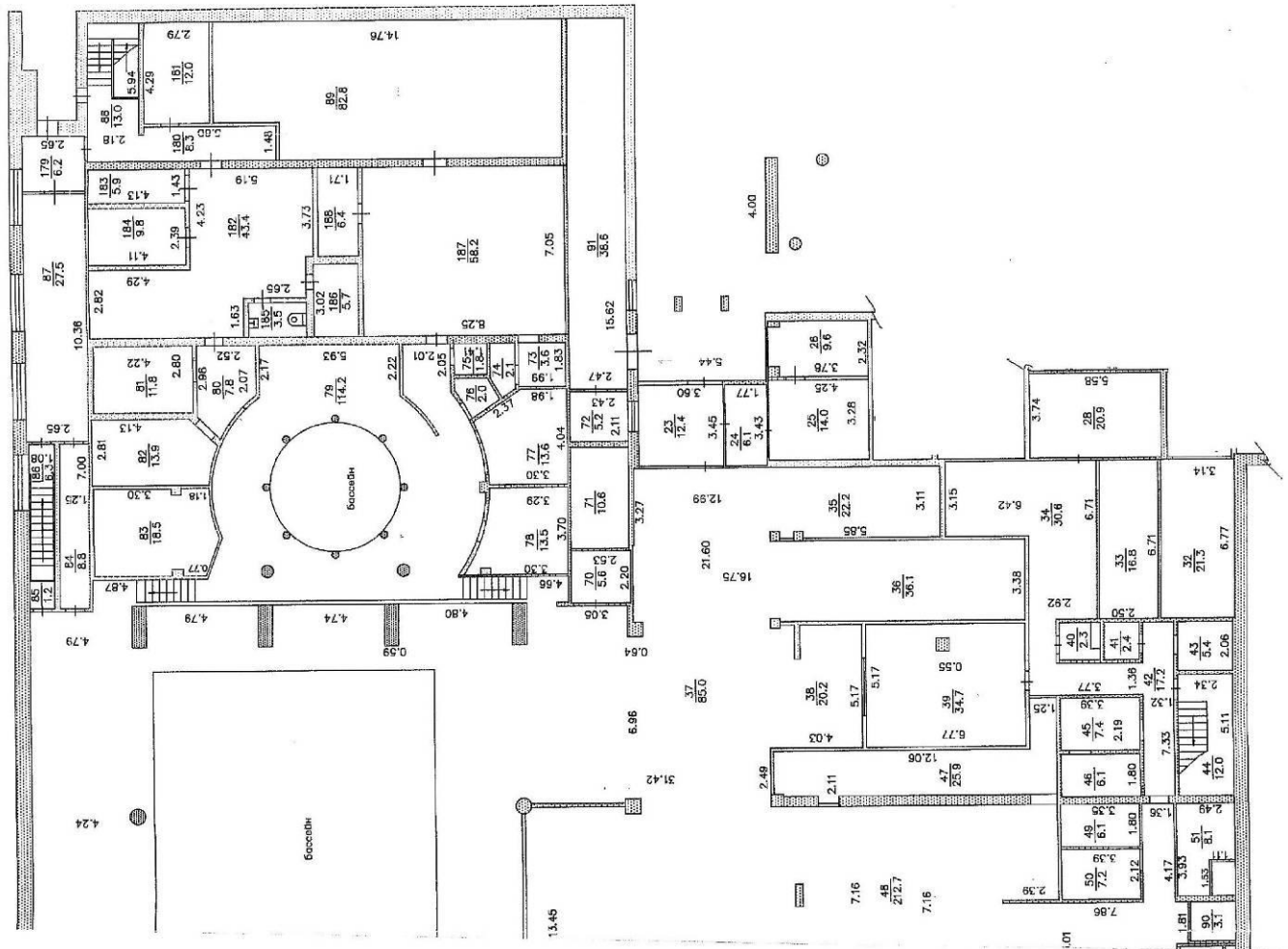
Изготовил Николаев А.Б.

Проверил Ланцева Т.В.

Цокольный этаж

Постажный план здания (нежилые помещения)
расположенного по адресу
Московская обл., г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5

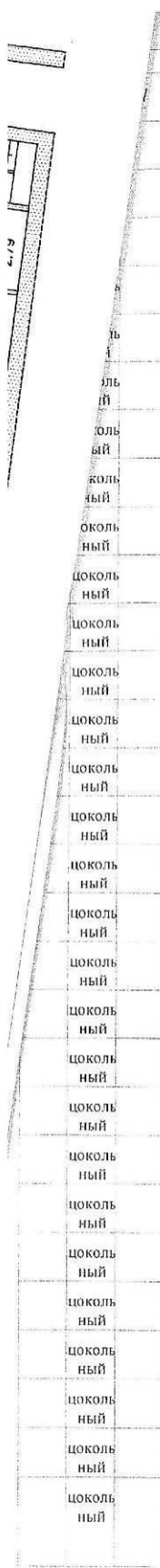
цокольный этаж



Экспликация к поэтажному плану нежилое помещение,

ного в городе (другом поселении) г. Подольск
ер.) ул. Советская
41/5

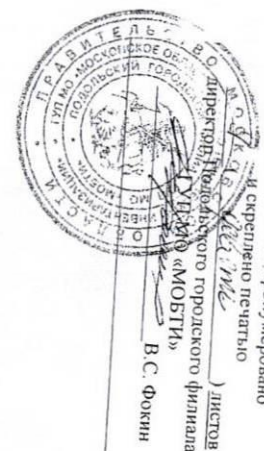
№ по- меще- ния	№ по- эта- жу	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Вы- со- та	Само- вольно
					основная	вспомога- тельная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23	вспомогательная		12,4		12,4		
2	24	вспомогательная		6,1		6,1		
3	25	основная		14,0	14,0			
4	26	основная		9,6	9,6			
5	28	вспомогательная		20,9		20,9		
6	32	вспомогательная		21,3		21,3		
7	33	вспомогательная		16,8		16,8		
8	34	вспомогательная		30,6		30,6		
9	35	основная		22,2	22,2			
10	36	основная		36,1	36,1			
11	37	вспомогательная		85,0		85,0		
12	38	основная	$4.03 \times 5.17 - 1.48 \times 0.37 - 0.15 \times 0.60$	20,2	20,2			
13	39	основная		34,7	34,7			
14	40	вспомогательная		2,3		2,3		
15	41	вспомогательная		2,4		2,4		
16	42	вспомогательная		17,2		17,2		
17	43	вспомогательная		5,4		5,4		
18	44	вспомогательная		12,0		12,0		
19	45	вспомогательная		7,4		7,4		
20	46	вспомогательная		6,1		6,1		
21	47	вспомогательная		25,9		25,9		
22	48	основная		212,7	212,7			
23	49	вспомогательная		6,1		6,1		
24	50	вспомогательная		7,2		7,2		
25	51	вспомогательная		8,1		8,1		



	4	5	6	7	8	9	10	11
52	вспомогательная			16,7		16,7		
53	вспомогательная	$3.87*5.26+1.78*4.68+1.35*1.07$		30,1		30,1		
54	вспомогательная			24,3		24,3		
55	вспомогательная			24,6		24,6		
56	вспомогательная			20,3		20,3		
57	вспомогательная			47,7		47,7		
58	вспомогательная			18,0		18,0		
59	вспомогательная			6,1		6,1		
60	вспомогательная			42,8		42,8		
61	вспомогательная			10,3		10,3		
62	вспомогательная			19,0		19,0		
63	вспомогательная			5,7		5,7		
64	вспомогательная			1,0		1,0		
65	вспомогательная			4,2		4,2		
66	основная			45,0	45,0			
67	вспомогательная			22,8		22,8		
68	вспомогательная			63,1		63,1		
69	основная			690,8	690,8			
70	вспомогательная			5,6		5,6		
71	вспомогательная			10,6		10,6		
72	вспомогательная			5,2		5,2		
73	вспомогательная			3,6		3,6		
74	вспомогательная			2,1		2,1		
75	вспомогательная			1,8		1,8		
76	вспомогательная			2,0		2,0		
77	основная			13,6	13,6			
78	основная			13,5	13,5			
79	основная			114,2	114,2			
80	основная			7,8	7,8			
81	основная			11,8	11,8			

3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	82	основная		13,9	13,9			
ль	83	основная		18,5	18,5			
ль	84	вспомогательная		8,8		8,8		
ый	85	вспомогательная		1,2		1,2		
коль	86	вспомогательная		6,3		6,3		
ный	87	вспомогательная	2.65*10.36	27,5		27,5		
цоколь	88	вспомогательная		13,0		13,0		
ный	89	вспомогательная	5.92*14.76-1.63*2.81	82,8		82,8		
цоколь	90	вспомогательная	1.82*1.70	3,1		3,1		
ный	92	вспомогательная		11,7		11,7		
цоколь	93	вспомогательная		4,4		4,4		
ный	94	вспомогательная		9,0		9,0		
цоколь	95	вспомогательная		2,3		2,3		
ный	96	вспомогательная		2,3		2,3		
цоколь	97	вспомогательная		1,2		1,2		
ный	98	вспомогательная		13,3		13,3		
цоколь	99	вспомогательная		20,6		20,6		
ный	100	основная		155,6	155,6			
цоколь	101	вспомогательная		7,3		7,3		
ный	102	вспомогательная		21,8		21,8		
цоколь	103	вспомогательная		7,7		7,7		
ный	104	вспомогательная		1,7		1,7		
цоколь	105	вспомогательная		1,6		1,6		
ный	106	вспомогательная		6,0		6,0		
цоколь	107	основная		111,7	111,7			
ный	108	вспомогательная		16,0		16,0		
цоколь	110	основная		111,7	111,7			
ный	111	вспомогательная	5.29*7.49+2.75*0.26-1.83*2.81	35,2		35,2		
цоколь	112	основная		15,5	15,5			
ный	113	основная		15,0	15,0			
цоколь	114	основная	8.33*3.56	29,7	29,7			
ный								

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
цоколь ный	179	вспомогательная	2.35*2.65		6,2		6,2		
цоколь ный	180	вспомогательная	5.60*1.48		8,3		8,3		
цоколь ный	181	вспомогательная	2.79*4.29		12,0		12,0		
цоколь ный	182	основная	5.19*7.06+4.29*2.82-1.63*2.65-3.34*0.32		43,4	43,4			
цоколь ный	183	вспомогательная	1.43*4.13		5,9		5,9		
цоколь ный	184	основная	2.39*4.11		9,8	9,8			
цоколь ный	185	вспомогательная	2.44*1.44		3,5		3,5		
цоколь ный	186	вспомогательная	1.89*3.02		5,7		5,7		
цоколь ный	187	основная	8.25*7.05		58,2	58,2			
цоколь ный	188	вспомогательная	1.71*3.73		6,4		6,4		
цоколь ный	189	вспомогательная	5.36*2.80-4.64*1.08-1.67*1.16		8,1		8,1		
цоколь ный	190	основная			439,7	439,7			
цоколь ный	191	вспомогательная			16,8		16,8		
цоколь ный	192	вспомогательная			2,7		2,7		
цоколь ный	193	вспомогательная			2,7		2,7		
цоколь ный	194	вспомогательная			17,6		17,6		
цоколь ный	195	вспомогательная			11,7		11,7		
цоколь ный	196	вспомогательная			25,7		25,7		
цоколь ный	197	вспомогательная			25,4		25,4		
цоколь ный	198	вспомогательная			25,9		25,9		
				Итого помещение 1:	3439,1	2268,9	1170,2		
			Итого:		3439,1	2268,9	1170,2		



**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»

_____ Д.А. Редькин
« _____ » _____ г.





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ»
ОГРН 1137746080768, ИНН 7718919844

РФ, 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д. 47, пом. 2-7
тел. (383) 207-54-23, тел. 8-800-707-04-78
info@recordcap.ru

Исх. № 2026/2-37 от 28.01.2026 г.

ООО «Сибирский оценщик»
директору В.А. Вольновой

Уважаемая Вера Александровна!

Для выполнения работ по оценке объекта: объекты недвижимости (2 ед, находящиеся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, направляем Вам копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143447622, кадастровый номер 50:55:0030324:3188;
- Выписка из ЕГРН от 22.07.2025г. №КУВИ-001/2025-143461303, кадастровый номер 50:55:0030324:3271;
- 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;
- Кадастровый паспорт помещения, выполненный ГУП Московской области «Московское областное БТИ», от 24.10.2008г., №206:063-4005;
- Извлечение из технического паспорта, выполненное Подольским городским филиалом ГУП МО «МОБТИ», по состоянию на 21.10.2008г., инв. №206:063-4005.

Настоящим подтверждаем, что копии документов идентичны подлинникам, информация соответствует известным заказчику фактам.

Генеральный директор
ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»
Сторчак Руслан Сергеевич



/ Р. С. Сторчак

Объект-аналог №1 (сравнительный подход)

https://realty.yandex.ru/offer/5227669800478240927/

Недвижимость в Подольске · Купить · Коммерческая недвижимость · Торговое помещение · Купить торговое помещение, 1497 м²

16 января, 2 просмотра

1497 м², торговое помещение
150 000 000 ₽ 100 200 ₽ за м²

+7 (966) 185-38-04

УК Роман
Агентство «Pro-mesto»

Подольск, Профсоюзная улица, 13
М Силикатная 13 мин. ⚡
ещё 2 станции

Добавить заметку

5 фото

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Очень низкая

1497 м² 1 этаж торговое
общая из 2 назначения

Описание

Объект 12938

Предлагается к продаже ТЦ ЛЮКС общей площадью 1497м² по адресу: Московская обл., Подольск, Профсоюзная ул., 13

Ключевые преимущества:

- готовый арендный бизнес
- 100 кВт электроэнергии
- надежные арендаторы
- рядом есть вся инфраструктура - ...

Подробнее ▾

Агентство «Pro-mesto»

Год основания 2023 671 объект

+7 (966) 185-38-04

Расположение

Подольск, Профсоюзная улица, 13

М Силикатная 13 мин. ⚡ М Остафьево 16 мин. М Подольск 18 мин. ⚡

16 января, 2 просмотра

1497 м², торговое помещение
150 000 000 ₽ 100 200 ₽ за м²

+7 (966) 185-38-04

УК Роман
Агентство «Pro-mesto»

Подольск, Профсоюзная улица, 13
М Силикатная 13 мин. ⚡
ещё 2 станции

Добавить заметку

Среда на Кутузовском
Выгода до 2,89 млн ₽

<https://realty.yandex.ru/offer/5227669800478240927/>

Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

Недвижимость на Move.ru — Московская область — Подольск — проезд Авиаторов

Продажа помещения свободного назначения, 939.6 м²



ПСН 939.6 м²
тип объекта общая

Описание

Описание

Продажа помещения свободного назначения площадью 939.6 м² расположенного по адресу Подольск, проезд Авиаторов, 2А, цена 89 000 000 руб.

Коммерческое здание с действующими арендаторами — Пятёрочка и магазин автозапчастей.

Адрес: Московская обл. г. Подольск ул. Авиаторов 2А.

Общая площадь: 939 м² (2 этажа+мансарда)

Год постройки: 2013

Состояние: Выполнен качественный ремонт

Котельная: Собственная автономная

Земельный участок: 763 кв.м. В аренде у города. Ежеквартальная аренда 115 000 р.

Мощность: выделенная электрическая мощность на помещение 100 кВт.

Коммунальные платежи: оплачиваются арендаторами по счётчикам

Договоры аренды: свежие, долгосрочные.

Арендный потенциал: 1-й этаж, площадь 395,3 кв.м. подписан долгосрочный договор с «Пятёрочкой». МАП 440 000 р. + коммунальные платежи.

2-й этаж, площадь 409,7 кв.м. подписан долгосрочный договор с арендатором «автомобильные запчасти».

2-й этаж, площадь 409,7 кв.м. подписан долгосрочный договор с арендатором «автомобильные запчасти».

Технический этаж (мансардный), площадь 134,5 кв.м. свободен.

Финансовые показатели

МАП (ежемесячный арендный поток): 950 000 ? за всех арендаторов при полной загрузке.

ГАП (годовой арендный поток): 11 400 000 ?

Арендаторы: Сетевые, с высокой платёжеспособностью и стабильностью

Индексация: Есть, согласно договорам аренды.

Инвестиционная оценка:

Ликвидный срок окупаемости для данного объекта составляет 89 лет.

Объект продаётся за 89 млн ?, что соответствует сроку окупаемости ~8 лет.

Преимущества объекта:

Стабильный денежный поток от арендаторов

Минимальные операционные затраты

Удачное расположение: рядом оживлённое шоссе, промзона и жилой массив.

Современное техническое состояние (год постройки — 2013)

Обновлено 18 января, 2026 — 51 просмотр

89 000 000 Р
94 721 Р за м²



Белые Паруса
Белые Паруса

Показать телефон



Бунинская Аллея 14 мин. ещё 3
Подольск, Авиаторов, 2А

Спецпредложения



A101
Ипотека 1,01% ЖК "Скандинавия"
м. Прокшино
Готовые помещения от 64,9 м2. от 28,9 млн рублей! Стрит-ритейл в Москве
РЕКЛАМА. 214-ФЗ. ПОЛНАЯ СТОИМОС...
Сайт застройщика

FORM...
LAKE:
ул. (...)
Офисы 15,8 м2
000 °C

Спецпредложения



A101
Ипотека 1,01% ЖК "Скандинавия"
м. Прокшино
Готовые помещения от 64,9 м2. от 28,9 млн рублей! Стрит-ритейл в Москве
РЕКЛАМА. 214-ФЗ. ПОЛНАЯ СТОИМОС...
Сайт застройщика

FORM...
LAKE:
ул. (...)
Офисы 15,8 м2
000 °C

[Свернуть](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Подробные характеристики

Цена	89 000 000 Р	Общая площадь	939.6 м ²
Цена за м ²	94 721 Р	Дата добавления	17 октября, 2024
Тип объекта	Помещение свободного назначения	Дата обновления	18 января, 2026
Этаж	1/3	ID объявления	9282294630

Динамика цены

1 месяц 3 месяца Пол года За всё время

Белые Паруса

Белые Паруса

+7 (933) 936-65-96

Наведите камеру, чтобы быстро набрать номер

89 000 000 Р 94 721 Р за м²

!

♡

Помещение свободного назначения, 939.6 м², 1/3 этаж

М

Бунинская Аллея 14 мин.

Подольск, Авиаторов, 2А

Сообщите, что нашли объявление на move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта.
Ознакомьтесь с [правилами сделок](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_9396_kvm_moskovskaya_oblast_gorodskoy_o_krug_podolsk_podolsk_9282294630/

A101

Ипотека 1,01% ЖК "Скандинавия"

м. Прокшино

Готовые помещения от 64,9 м2. от 28,9 млн рублей! Стрит-ритейл в Москве

РЕКЛАМА. 214-ФЗ. ПОЛНАЯ СТОИМОС...

Сайт застройщика

FORM

LAKE

ул.

Офис 15,8 м

ООО "С

Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/319063014/>

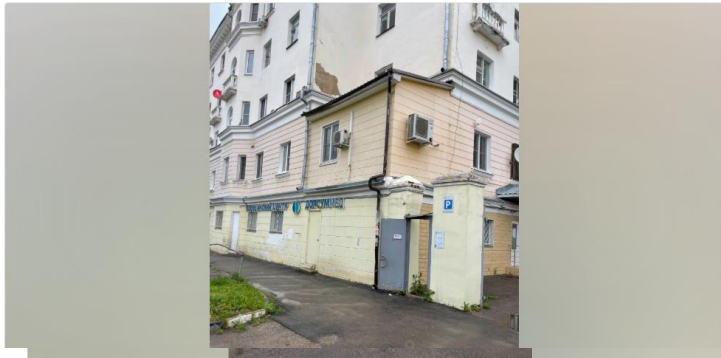
Обновлено: 23 дек, 16:52 323 просмотра, 2 за сегодня

Продается помещение свободного назначения (В)

Московская область, Подольск, мкр. Шепчинки, Литейная ул., 23/7 [На карте](#)

/А Симферопольское шоссе 22 км от МКАД /А Варшавское шоссе 18 км от МКАД

D2 Подольск 5 мин. D2 Силикатная 11 мин. D2 Остафьево 13 мин.



Площадь
412 м²

Этаж
1 из 1

Помещение
Свободно

Класс
В

Продается помещение свободного назначения 412 кв.м. подходит под офис, медицинский центр, салоны красоты, магазин, аптека, стоматология и т.д.

Несколько мокрых точек.

Два отдельных входа, что удобно для разделения потоков, один с другой стороны здания на соседнюю улицу. Собственная парковка на 20 автомобилей.

Сейчас арендаторы, медицинский центр.

Электричество от 15 до 20кВт с возможностью увеличения.

Прекрасное расположение в центре Подольска, рядом с МЦД.

Круглосуточный доступ.

Бесплатная большая парковка под окнами помещения в доль дороги.

Расстояние от МКАД 19км

Удобно как клиентам, так и для персонала - пешая доступность от ст Подольск МЦД2.

Коммуникации: центральное отопление, электроэнергия, водопровод, канализация, 4 санузла.

НДС включен.

Ежедневный показ в удобное время.

Быстрый выход на сделку.

[Свернуть](#)

43 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 41 710 000 ₽

Цена за метр 104 369 ₽

Налог НДС включен: 7 754 098 ₽

+7 923 073-92-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР

Екатерина Шахова

4,0 · 7

43 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 41 710 000 ₽

Цена за метр 104 369 ₽

Налог НДС включен: 7 754 098 ₽

43 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 41 710 000 ₽

Цена за метр 104 369 ₽

Налог НДС включен: 7 754 098 ₽

+7 923 073-92-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)
<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/319063014/>

Объект-аналог №1 (доходный подход)

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_rodine_s_vysokim_trafikom_7745176146?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzO

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

ПСН на Родине с высоким трафиком

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 697.6 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

1 534 720 ₽ в месяц

История цены

2 200 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 753-02-71

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управляющая компания
"Pro-mesto" >

1 534 720 ₽ в месяц

История цены

2 200 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 753-02-71

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

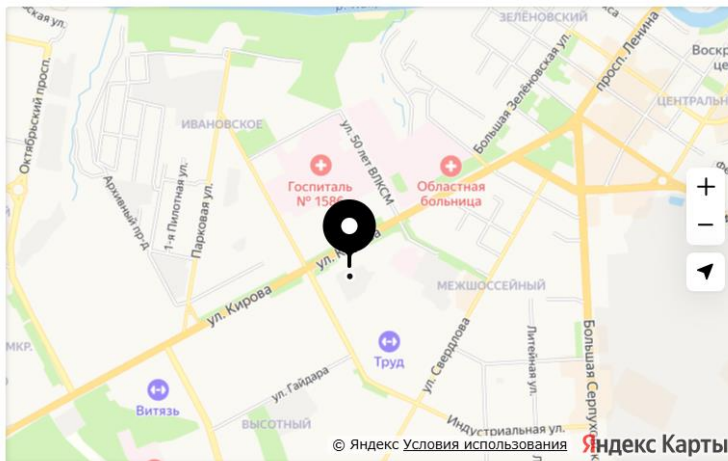
Здравствуйте!

Расположение

Московская обл., Подольск, ул. Кирова, 29

● Подольск 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Объект 12816

Предлагается снять в аренду **от собственника** коммерческое нежилое торговое помещение свободного назначения, площадью 697 м2, по адресу: Россия, Московская область, г.о. Подольск, ул. Кирова 29

Ключевые преимущества:

- в помещении есть мокрая точка
- удобная транспортная доступность: в минуте ходьбы остановка общественного транспорта (автобусы в Москву, на жд станцию МЖД Подольск и тд)
- возможно размещение рекламной вывески на фасаде здания
- соседи-арендаторы: ресторан суши-бар Тануки, ресторан Старик Хинкалыч, салон оптики НеОптика, Россельхозбанк, пиццерия Pizza Heart, Вкусно - и точка, компьютерный клуб Colizeum
- подведены все коммуникации
- помещение находится на первой линии улицы Кирова!

Основные характеристики:

- площадь помещения свободного назначения: 697.6м²
- этаж/этажность: 2/2
- помещение с ремонтом (раньше сидел DNS)
- высокие потолки 3 метра

1 534 720 ₽ в месяц

📅 История цены

2 200 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 753-02-71

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управляющая компания
"Pro-mesto" >

Компания

1 534 720 ₽ в месяц

📅 История цены

2 200 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 753-02-71

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Если у Вас остались дополнительные вопросы, наши менеджеры будут рады ответить и помочь Вам в выборе объекта недвижимости под Ваш бизнес!

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице

№ 7745176146 · 21 января в 16:06 · 231 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

или история цены

2 200 Р в месяц за м², без залога

8 958 753-02-71

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_rodine_s_vysokim_trafikom_7745176146

В результате телефонного опроса, выяснилось, что в состав арендной ставки включены НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт).

Объект-аналог №2 (доходный подход)

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1317_kv.m_7747795120?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9y

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Помещение 1317 кв.м

♥ В избранное

☰ Сравнить

📌 Заметка

📄 Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 1317 м²

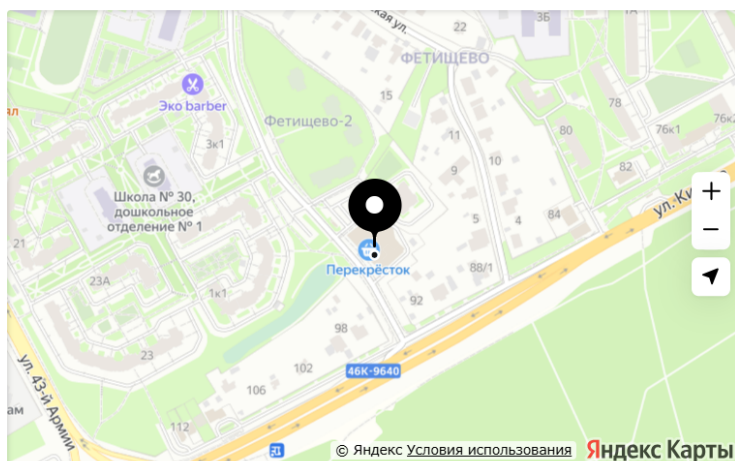
Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Расположение

Московская обл., Подольск, Юбилейная ул., 2

[Скрыть карту ^](#)

Описание

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Предлагается в аренду торговая площадь на 1 этаже ТЦ по адресу: г. Подольск, ул. Юбилейная 2.

Общая площадь помещения составляет 1317 кв.м.

2 107 200 ₽ в месяц

📄 История цены

1 600 ₽ в месяц за м², залог 2 107 200 ₽

8 958 742-76-45

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

«Белые Паруса» >

Компания

[Подписаться](#)**2 107 200 ₽ в месяц**

📄 История цены

1 600 ₽ в месяц за м², залог 2 107 200 ₽

8 958 742-76-45

2 107 200 ₽ в месяц

📄 История цены

1 600 ₽ в месяц за м², залог 2 107 200 ₽

8 958 742-76-45

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

«Белые Паруса» >

Компания

[Подписаться](#)

Трафик: Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Имеются удобные подъездные пути. А также организованная парковка.

Реклама: Есть возможность размещения рекламы на фасаде здания, что привлечет дополнительный поток клиентов.

Планировка: Планировка зальная.

Потолки: Высота потолков 3.5 м.

Условия аренды: Предоставляются арендные каникулы на заезд.

Договор аренды прямой. Долгосрочный, либо на 11 месяцев.

Арендная ставка 1 600 р за кв.м.. Отдельно оплата коммунальных платежей.

Обеспечительный платеж составляет одну арендную месячную плату.

Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 7747795120 · 27 января в 19:45 · 322 просмотра (+15 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1317_kv.m_7747795120

В результате телефонного опроса, выяснилось, что в состав арендной ставки включены НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт).

2 107 200 ₽ в месяц

История цены

1 600 ₽ в месяц за м², залог 2 107 200 ₽

8 958 742-76-45

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Объект-аналог №3 (доходный подход)

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_550_m_7429546925?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 550 м²

♥ В избранное

≡ Сравнить

📌 Заметка

📄 Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 550 м²

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

18 000 ₽ в год за м²

📊 История цены

1 500 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 462-60-63

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

НДВ >



18 000 ₽ в год за м²

📊 История цены

1 500 ₽ в месяц за м², без залога

8 958 462-60-63

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР В.А. Вольнова
Подпись

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«Сибирский
Центр
оценки недвижимости»
Россия, г. Новосибирск

№ 036733-1

« 15 » мая 2024 г.

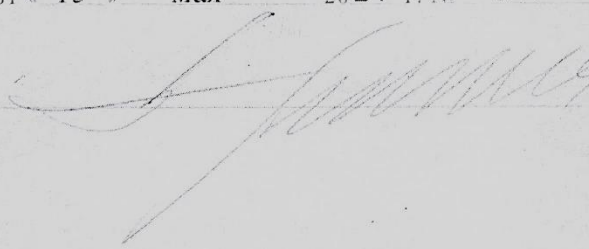
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вольновой Вере Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 2027 г.

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР ВА ВОЛЬНОВА



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Вольнова Вера Александровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 540105967764

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 июля 2007 года, регистрационный № 000071

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000033 *



г. Москва, Россия

«17» июня 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50404/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50404/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Вольнова Вера Александровна
Россия
ИНН: 540105967764

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июля 2025 г. по 24:00 часов «30» июня 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. 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, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Вольнова Вера Александровна

Ф.И.О.

Доверенность № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

В-прлонгация Договора № 0991R/776/20194/24

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна
Тел. (495)785-0888, 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2931048550

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «16» декабря 2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Сибирский оценщик» Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 18, оф. 300 ОГРН. 1025401014209 ИНН: 5402130739 E – mail sibocenka@bk.ru тел. (383) 203-50-17 р/с 40702810144090100325 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Новосибирск БИК 045004641
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.
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:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется с безусловной франшизой в размере 500.000 (Пятьсот тысяч) рублей
6. Страховая премия:	18 600 (Восемнадцать тысяч шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2931048550 от 16.12.2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Струков Владислав Викторович
	Код 10742588

Экземпляр Правил страхования получил: С – упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(должность, подпись)

По Доверенности № РГ-Д-АП-5-922/2931048550/10742588 от 16.12.2025

