

Объект оценки:

Объекты недвижимости (2 ед.):

1. Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м (Выписка из ЕГРН от 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188);
2. Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН от 28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23425935, 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 2025 года

Дата составления отчета:

03 февраля 2025 года



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

Уважаемый Руслан Сергеевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №7 от 28.01.2025г. 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 2025 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки. Задачей оценки является использование 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 2025 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:	167 630 000 (Сто шестьдесят семь миллионов шестьсот тридцать тысяч)
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	15 771 000
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23425935, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	151 859 000

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	23
2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки.....	23
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
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	25
3.1.1. Краткий обзор социально-экономической ситуации Российской Федерации.....	25
3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области	25
3.1.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	28
3.2.1. Общие сведения о г. Подольске	29
3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска	29
3.2.3. Среднерыночные скидки на торг	35
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	36
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	37
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	39
3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	39
3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного	40
3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями	40
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
4.1. Описание процесса оценки.....	42
4.2. Выбор подходов оценки	42
4.3. Оценка сравнительным подходом	43
4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом	44
4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов	44
4.3.3. Выбор единицы сравнения	46
4.3.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	46

4.3.5. Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)	52
4.3.6. Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам	55
4.4. Оценка доходным подходом	56
4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом	57
4.4.2. Установление периода прогнозирования	58
4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	58
4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования	58
4.4.5. Анализ доходов	58
4.4.6. Анализ расходов	70
4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода	71
4.4.8. Определение коэффициента капитализации	72
4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выводением стоимости)	74
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
5.1. Описание процедуры согласования	75
5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	75
5.3. Обоснование выбора использованных весов	75
5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	76
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	78
7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	79
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	80
8.1. Фотографии объекта оценки	80
8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	80
8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	80
8.4. Документы технической инвентаризации	80
8.5. Заключение специальных экспертиз	80
8.6. Другие документы	80

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основные факты и выводы, включающие в себя основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, общую информацию, идентифицирующую объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговую величину стоимости объекта оценки и ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, приведены в 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 №7 от 28.01.2025г. 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.	190 268 000
Суммарная справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	144 992 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Итоговая величина суммарной справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	167 630 000 (Сто шестьдесят семь миллионов шестьсот тридцать тысяч)
<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 2025 года
Дата осмотра	03 февраля 2025 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

<i>Сведения о заказчике оценки – юридическом лице</i>	
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
<i>Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке (в том числе фамилия, имя, отчество, место нахождения, информация о членстве в СРО)</i>	
Наименование	Характеристика
Вольнова Вера Александровна, оценщик I категории; стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года	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 РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5), 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/776/20194/24 от 24.05.2024г., сроком действия с 01.07.2024г. до 30.06.2025г. (страховая сумма 5 000 000 руб.). – выполнение работ в полном объеме
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	
Наименование	Характеристика
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский оценщик»; ИНН 5402130739; ОГРН 102 540 101 42 09, присвоен 13.11.2002г.;
	юридический адрес/ местонахождение: 630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, 18, оф. 300;
	страховой полис №922/2733519019 от 20.12.2024г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия до 31.12.2025г. (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-001/2025-23425935 и №КУВИ-001/2025-23421252 от 28.01.2025г. 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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, 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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188; 2. Выписка из ЕГРН от 28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23425935, 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

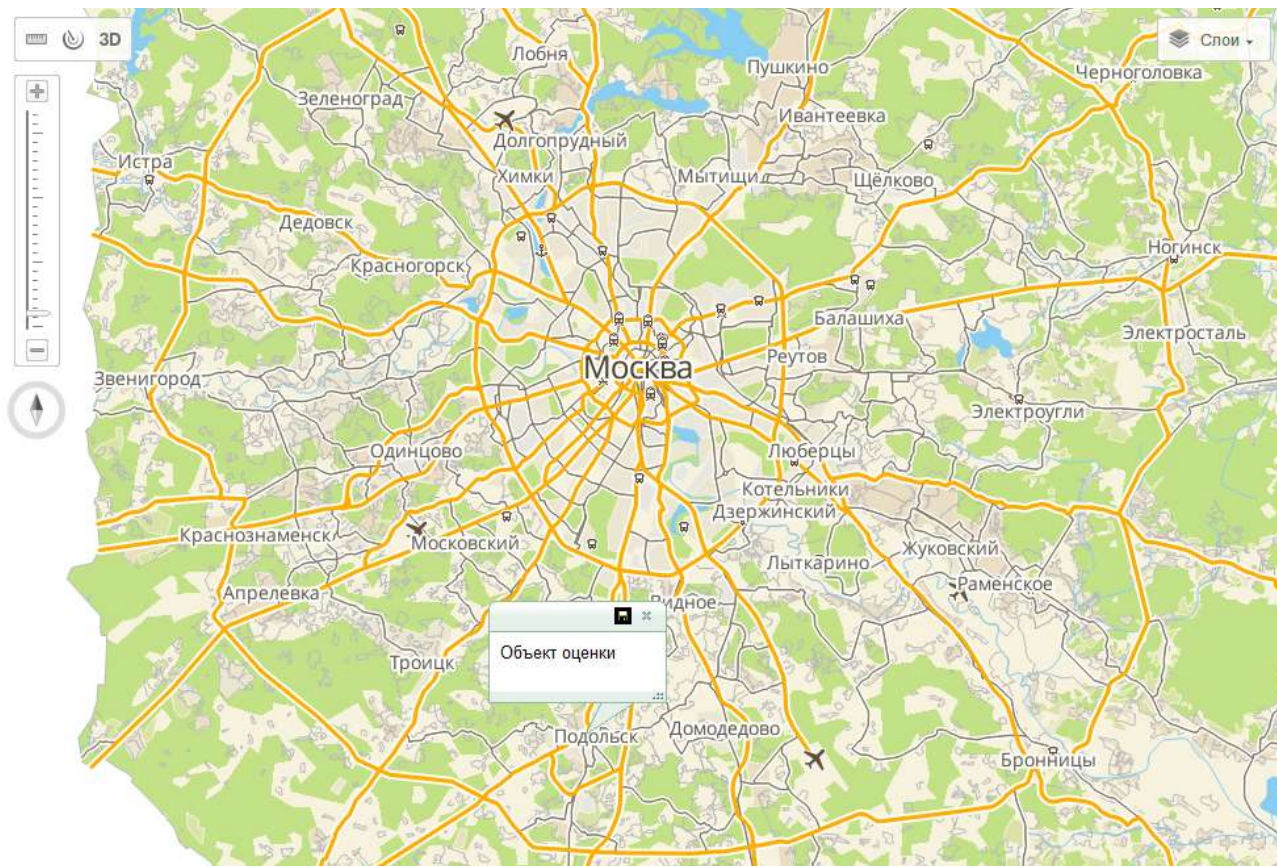


Схема расположения объекта оценки в рамках Московской области

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

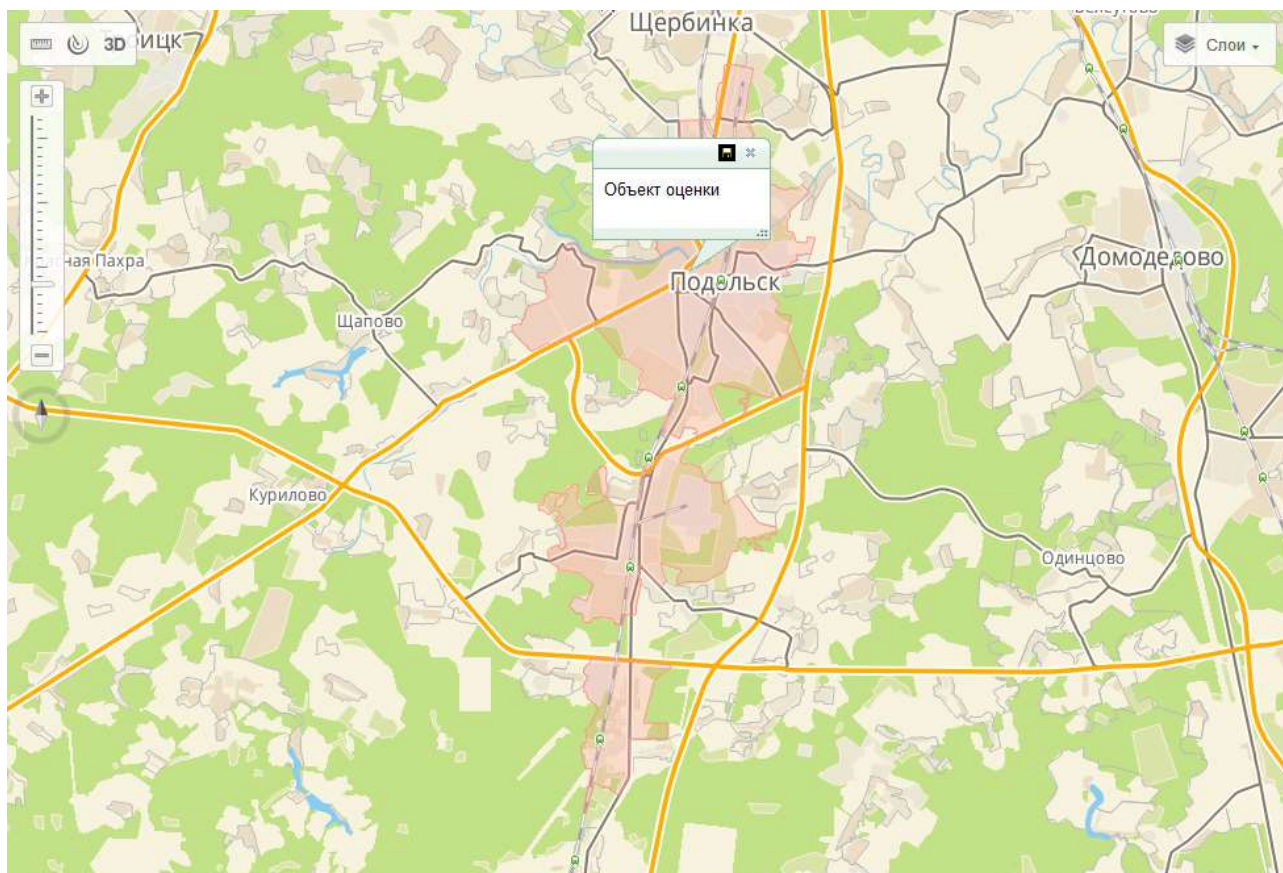


Схема расположения объекта в рамках г. Подольска

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

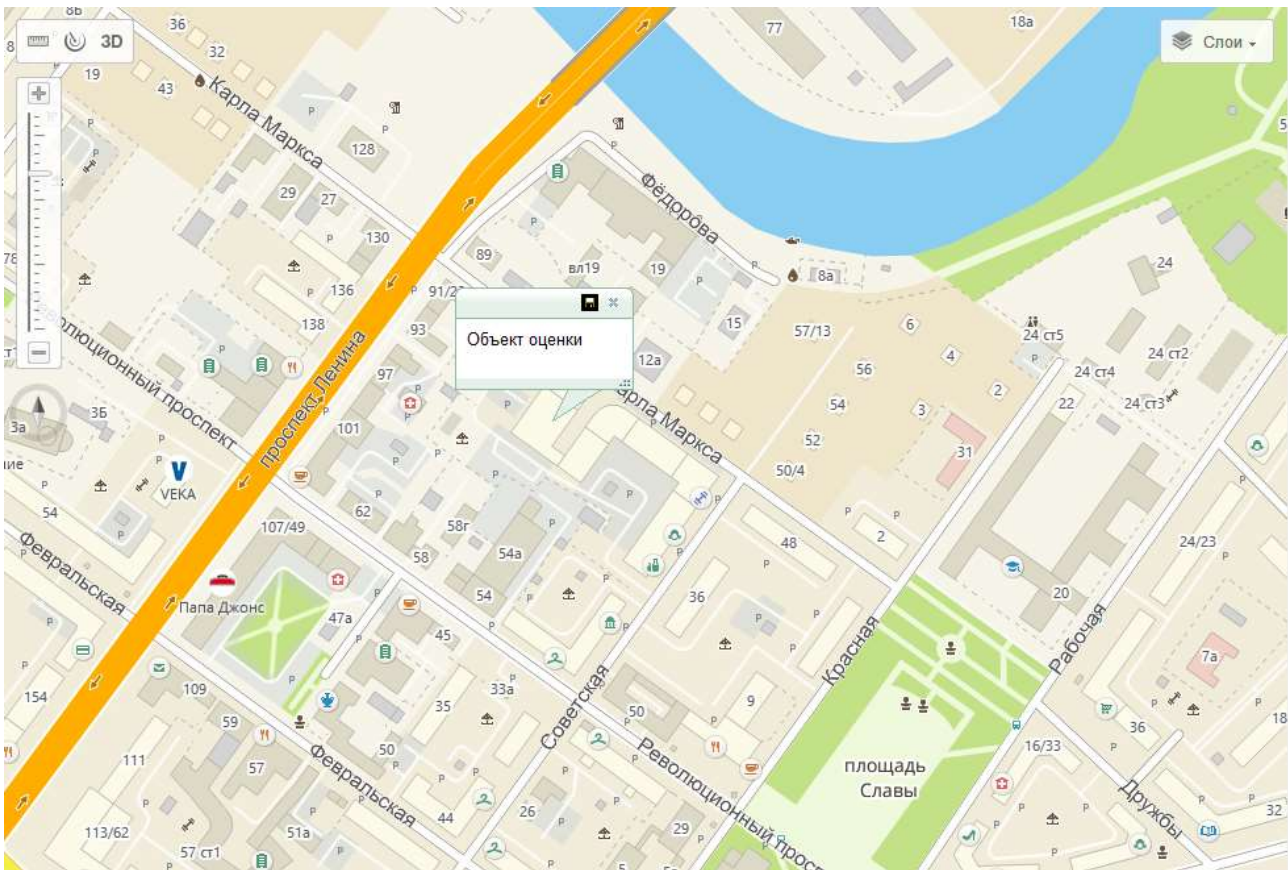


Схема расположения объекта в рамках квартала

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-, восемнадцатипятиэтажные 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

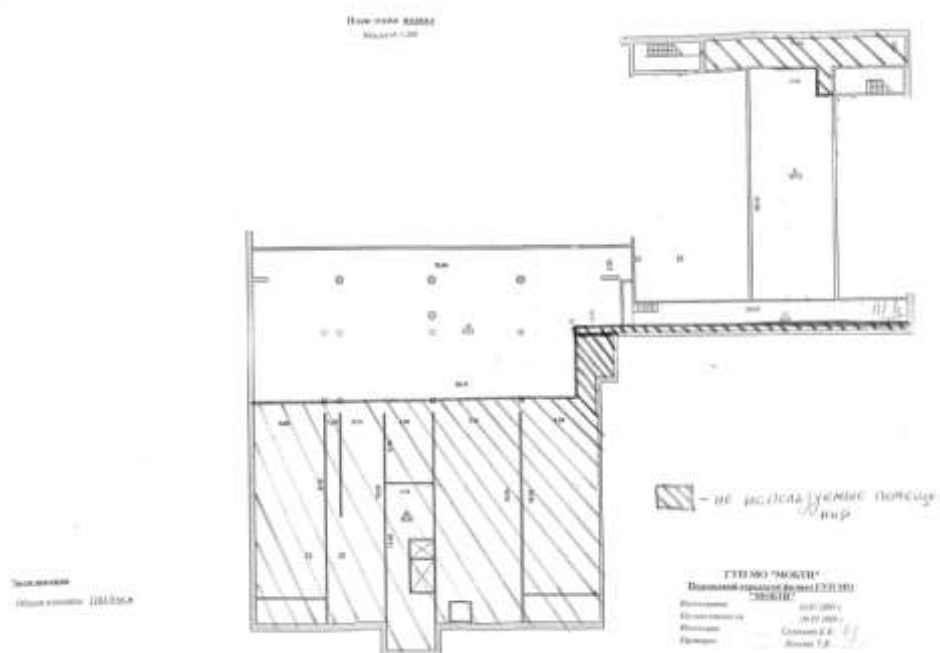
Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	достаточное количество мест на организованной парковке около здания
Затопляемость	риск затопления территории отсутствует
Интенсивность движения транспорта	высокая по пр-ту Ленина ; средняя по близлежащим улицам
Деловая активность района, в котором 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
<i>Источник: визуальный осмотр оценщиком и данные заказчика.</i>	

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)

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, использованным 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 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	139 100,4 ¹⁾	104,2	103,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6 ²⁾	105,2

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно		
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.		ноябрь 2023 г. в % к ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,7	96,0	104,6	105,8	95,8	105,5
Индекс промышленного производства		103,7	100,0	104,3	105,1	101,1	104,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	689,3	98,2	49,1	97,4	75,4	44,2	100,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,3	89,5	97,8	100,7	128,9	108,5	100,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	478,0	102,1	102,1	100,1	101,5	96,4	99,3
в том числе железнодорожного транспорта	214,1	98,6	104,9	94,8	97,9	97,4	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 809,3	106,0	98,1	107,4	110,6	97,3	107,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 489,7	102,5	98,7	103,4	106,2	99,7	106,6
Индекс потребительских цен		108,9	101,4	108,4	107,5	101,1	105,7

Индекс цен производителей промышленных товаров		103,9	101,0	112,5	121,9	99,9	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	80,4	102,5	79,9	80,1 ³⁾	100,4	80,2 ³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	67,3	98,8	71,8	75,7	100,5	76,0
3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.							

	Октябрь 2024 г.	В % к октябрю 2023 г.	Январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.	Справочно	
				октябрь 2023 г. в % к октябрю 2022 г.	январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	86 582	116,4	117,9	117,2	113,7
реальная		107,2	108,9	109,9	107,7

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации
 Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2024.pdf>

По итогам анализируемого периода социально-экономическое положение Российской Федерации по основным показателям изменилось разнонаправлено 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 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.

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январь- ноябрю 2023 г.	Справочно		
		ноябрь 2023 г.	октябрь 2024 г.		ноябрь 2023 г. в % к		январь- ноябрь 2023 г. в % к январь- ноябрю 2022 г.
					ноябрь 2022 г.	октябрь 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	104,3	101,9	108,6	119,1 ²⁾	102,1 ²⁾	117,2 ³⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 355,8	128,2	78,5	119,6	122,3 ²⁾	88,6 ²⁾	128,8 ³⁾
обрабатывающие производства	539 960,4	112,6	104,1	119,7	129,5 ²⁾	98,4 ²⁾	125,0 ³⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	43 359,6	115,9	120,4	109,5	110,5 ²⁾	109,7 ²⁾	113,1 ³⁾
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15 593,8	108,5	92,2	110,9	128,7 ²⁾	90,0 ²⁾	127,7 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	69 869,7	88,6	93,1	97,2	88,9 ²⁾	106,2 ³⁾	89,0 ³⁾

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

²⁾ Данные скорректированы за январь-ноябрь 2023 г. в связи с внесением республиканской инспекцией в разрез предостерегаемые данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470-н)»).

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

4

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январь- ноябрю 2023 г.	Справочно		
		ноябрь 2023 г.	октябрь 2024 г.		ноябрь 2023 г. в % к		январь- ноябрь 2023 г. в % к январь- ноябрю 2022 г.
					ноябрь 2022 г.	октябрь 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	284,4	34,0	103,5	95,9	188,3	181,0	78,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	380 210,7	107,0	97,3	109,5	118,6	96,9	108,9
Оборот общественного питания, млн рублей	18 850,2	106,3	96,5	109,2	113,4	98,9	115,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	83 409,0	101,3	100,4	103,5	103,0	100,5	102,8
Индекс потребительских цен, %	x	108,9	101,3	107,9	107,8	101,1	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	3 867	58,3	92,4	52,1	55,3	94,9	66,2
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций ¹⁾							

номинальная, рублей	101 062,7	117,4	104,8	119,1	119,6	104,2	115,8
реальная	я	108,1	104,4	110,5	111,2	103,8	107,5

¹⁾ Данные за октябрь 2024 г., октябрь 2024 г. к октябрю 2023 г., октябрь 2024 г. к сентябрю 2023 г., январь-октябрь 2024 г. к январю-октябрю 2023 г., октябрь 2023 г. к октябрю 2022 г., октябрь 2023 г. к сентябрю 2023 г., январь-октябрь 2023 г. к январю-октябрю 2022 г.

Основные экономические и социальные показатели Московской области

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage>

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 развитому сектору рынка коммерческой недвижимости со средним уровнем активности в части универсальных помещений, 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 – 350 268 человек (на 01.01.2023г.).

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

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

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

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

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

Рынок недвижимости в Московской области необходимо рассматривать в разрезе определяющего влияния на регион столичного рынка. Именно из-за близости к центру область вынуждена выступать в качестве плацдарма для развития именно столицы, предоставляя место для хранения товаров московских торговых фирм (в силу чего активно развивается рынок складской недвижимости) и пространство для экологически качественного проживания (поэтому активно развивается коттеджное строительство и гостиничный сектор).

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

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

Общая характеристика ценовых зон Московской области

Стоимость недвижимости в населенных пунктах Московской области зависит, в основном, от следующих параметров: близость к областному центру, численность населения и транспортная 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.Королёв; 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. Озерцево; 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)	Север	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
	Северо-восток	г.Дмитров; г.Яхрома
	Восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Юго-восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юг	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юго-запад	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Истра; г.Руза
	Северо-восток	г.Солнечногорск; г.Клин
	Восток	г.Дубна; г.Талдом
	Юго-восток	-
	Юг	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-запад	г.Коломна; г.Луховицы
	Запад	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Северо-запад	г.Можайск; г.Веря	
	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 населенные 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. Озерешко, д. Агафонки, д. Глазово	88 000	105 300	98 100	48 300	10 200	14 500	12 700	7 900
	Северо-восток	г.Пушкино, г.Ивантеевка, г.Щелково, г.Фряново	77 200	119 500	106 700	46 900	11 500	17 500	15 200	8 500
	Восток	г.Лосино-Петровский, г.Старая Купалина, г.Ногинск, г.Электросталь, г.Электроугли, рп. Монино	63 500	80 600	76 000	40 500	9 500	15 300	13 200	7 000
	Юго-восток	г.Жуковский, г.Раменское, г.Воскресенск, г.Лыткарино	71 500	111 400	90 100	46 200	10 200	15 300	12 600	6 300
	Юг	г.Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	79 600	139 900	128 300	57 400	10 900	18 700	16 400	7 400
	Юго-запад	г.Михалкино, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Лыткарино	80 700	108 600	120 300	54 300	10 900	20 700	17 100	7 100
	Запад	г.Вешенское, с.Павловская Слобода, пгт. Нахабино, г.Дедовск	66 700	121 700	98 900	47 400	12 100	18 400	13 600	7 900
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	99 700	134 000	121 600	53 400	13 900	17 600	14 600	7 800

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды

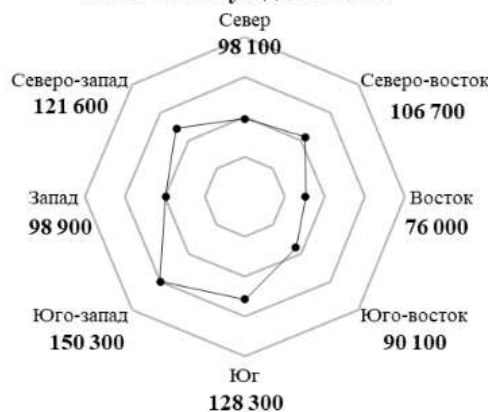
Источник: <https://pfagroup.ru/>

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	55 500	133 300	88 000	37 400	225 600	105 300	55 500	179 900	98 100	24 700	130 000	48 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	28 100	126 100	77 200	28 500	298 400	119 500	30 100	220 000	106 700	17 700	114 000	46 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	29 200	131 300	63 500	24 400	205 500	80 600	24 400	139 800	76 000	8 300	95 400	40 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	36 600	106 300	71 500	33 000	222 800	111 400	38 100	183 300	90 100	10 200	80 000	46 200
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	71 100	120 000	79 600	43 600	252 100	139 900	23 100	216 000	128 300	21 100	108 000	87 400
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	34 400	141 400	80 700	34 400	317 600	168 600	41 300	247 000	159 300	21 400	101 400	64 300
Запад	от ≈10 до ≈32 км	37 800	119 700	66 700	37 800	239 000	121 700	26 700	184 900	98 900	28 000	98 000	47 400	
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	39 200	146 300	99 700	39 200	281 700	134 000	41 400	202 900	121 600	19 100	72 000	53 400	

Сводные данные рынка купли-продажи

Источник: <https://pfagroup.ru/>

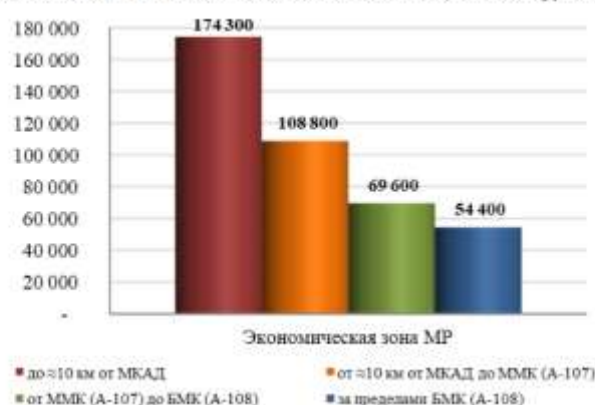
ПСН. II полугодие 2024 г.



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/>

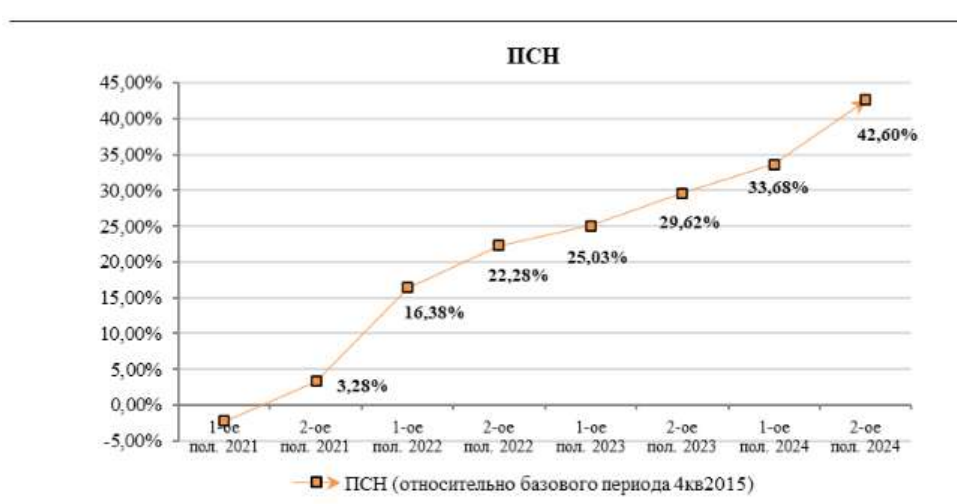
Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



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

Источник: <https://pfagroup.ru/>

На рисунках ниже представлена динамика средней цены на помещения с 2019 года по 2 полугодие 2024 года.



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД
 Источник: <https://pfagroup.ru/>

Ставки аренды

На рисунке ниже представлены сводные данные рынка аренды за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которая представлена экономической зоной	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	5 000	11 100	10 200	4 000	19 600	14 500	4 000	22 800	13 700	2 400	11 800	7 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	4 000	18 000	11 500	4 800	50 000	17 500	4 800	36 000	15 200	1 400	12 600	8 500
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	3 000	17 700	9 500	3 500	38 500	15 300	3 000	27 400	13 200	3 000	13 000	7 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	3 600	16 800	10 300	1 000	38 700	15 300	3 000	24 000	12 400	2 400	9 300	6 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	3 600	15 900	10 900	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 400	2 000	10 000	7 400
	Юго-запад	от ≈11 до ≈28 км	4 300	15 800	10 900	6 000	38 500	20 700	6 000	30 200	17 100	2 600	10 200	7 100
Запад	от ≈10 до ≈32 км	4 800	16 800	12 100	4 800	42 000	18 400	4 800	21 800	13 600	1 800	11 100	7 000	
Северо-запад	от ≈11 до ≈28 км	3 400	22 500	13 900	3 400	35 400	17 600	3 400	28 300	14 600	1 800	12 000	7 800	

Сводные данные рынка аренды за пределами МКАД
 Источник: <https://pfagroup.ru/>

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

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	4 000	22 800	12 700	г.Лобня, пгт. Некрасовский, д. Шолохово, п. совхоза Останкино, с. Озеренское, д. Агафоника, д. Глазово
Северо-восток	4 800	36 000	15 200	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино
Восток	3 000	27 400	13 200	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли, рп. Монино
Юго-восток	3 000	24 000	12 600	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино
Юг	4 700	30 300	16 400	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск
Юго-запад	6 000	30 200	17 100	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голызино
Запад	4 800	21 800	13 600	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск
Северо-запад	5 400	28 300	14 600	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 500	27 600	14 400	-

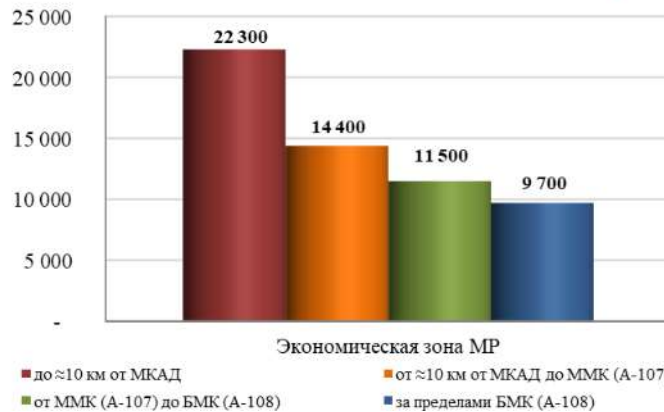
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)
 Источник: <https://pfagroup.ru/>



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-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2022г. 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 (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

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

Таблица 16. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	3,4%	8,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	0,8%	4,2%
Отопление	6,1%	2,4%	7,6%
Итого коммунальные платежи	15,6%	6,6%	20,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,7%	2,0%	5,0%
Интернет и средства связи	2,5%	0,6%	3,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	1,9%	5,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	1,3%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	6,0%	18,0%
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	13,9%	38,4%

Процент типовых операционных расходов арендатора

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы и коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2022г.

Таблица 38. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	13,2%	26,8%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	13,8%	29,2%

Процент операционных расходов собственника

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2022г.

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-2023», 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 активному 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-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

Таблица 270. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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.

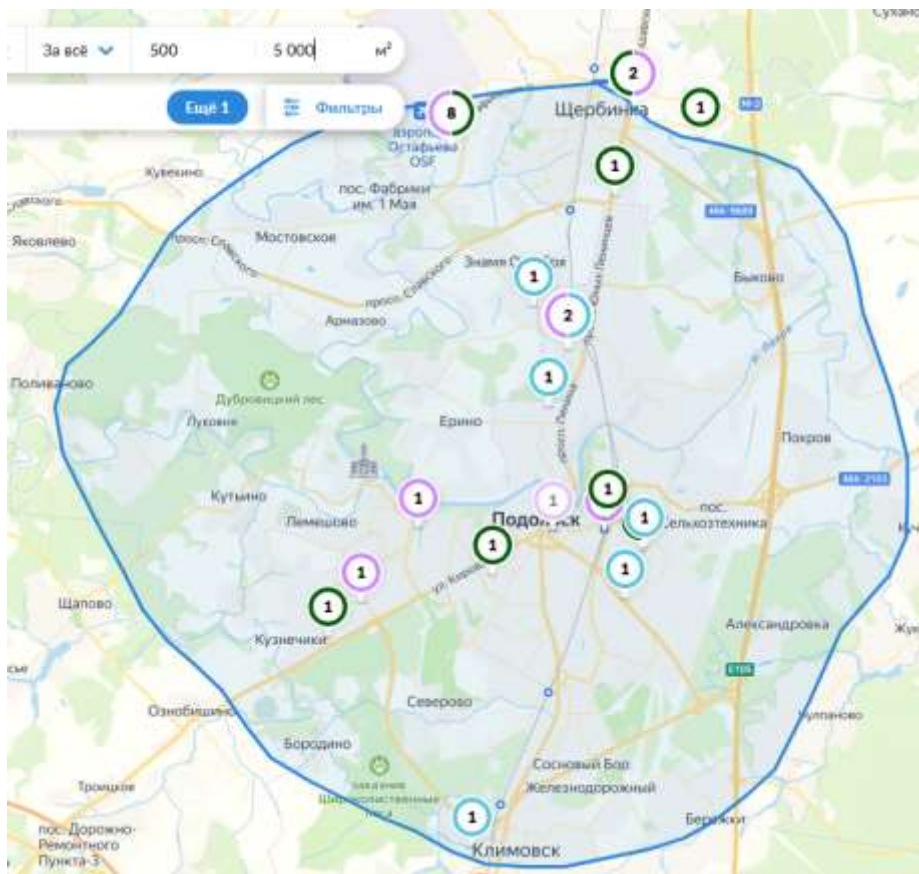
Для ознакомления с диапазонами цен предложений объектов-аналогов, оценщиком проведен анализ соответствующего сегмента рынка с использованием информации агентств недвижимости г. Подольск. Альтернативных вариантов использования рассматриваемого объекта недвижимости нет.

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/>

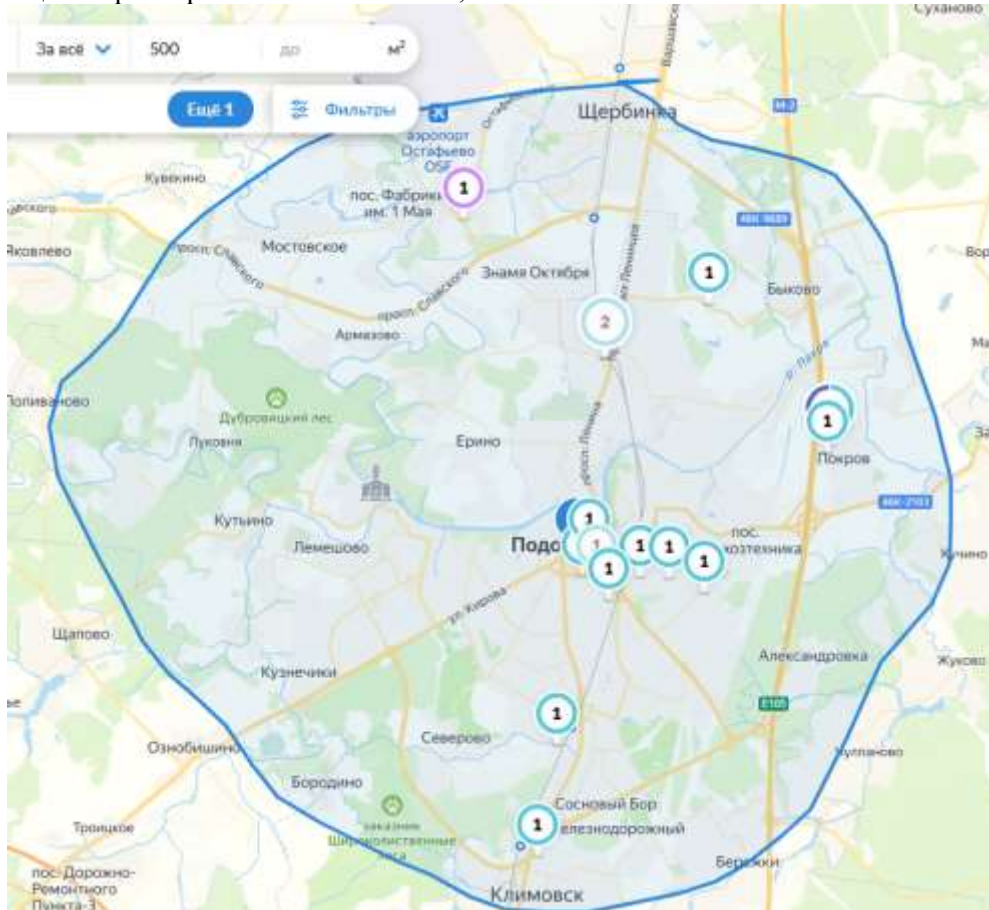
На дату оценки на рынке присутствует 27 предложений по продаже универсальных (торгово-офисных) помещений от 500 кв. м до 5 000 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 35 539 руб./кв. м. Самое дорогое предложение представлено за 250 000 руб. / кв. м.

Интервал цен продажи, с учетом скидки на торг (9,4%), принимаем равным: 32 198 руб./кв. м – 226 500 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 17 предложений по аренде универсальных (торгово-офисных помещений) помещений от 500 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 700 руб./кв. м/мес. Самое дорогое предложение представлено за 2 188 руб./кв. м/мес.

Интервал ставок аренды, с учетом скидки на торг (8,7%), принимаем равным: 639 руб./кв. м/мес. – 1 998 руб./кв. м/мес.

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

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

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным. Все факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В табл. 3.4.1 приведен анализ ценообразующих факторов.

Табл. 3.4.1. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Анализ факторов	Интервал значений факторов
<i>Факторы, отражающие условия сделки</i>		
Возможность торга	Отражает снижение цены предложения в процессе торга. Величина фактора зависит от развитости и активности рынка	Интервал значений фактора может составить до 31%
Передаваемые права	Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость. Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость	Интервал значений фактора может составить до 28% в абсолютном выражении
Условия финансирования	Учитывает, что типичным при сделке с объектом недвижимости является денежный расчет единой суммой. В случае отличия данного фактора от типичного, например, наличие льготного кредитования продавцом или рассрочки платежа, стоимость объекта может быть увеличена	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия продажи	Отражает отсутствие нетипичных условий сделки, например, сокращенного срока реализации, продажи в рамках банкротства, на аукционе, то есть всего того, что может повлиять на стоимость недвижимости как в сторону снижения, так и в сторону ее увеличения (аукцион)	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия рынка (время продажи)	Учитывает время, прошедшее от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Оказывает влияние на стоимость объекта в зависимости от ситуации и тенденций на рынке недвижимости	Так как данная корректировка зависит от даты сделки (предложения), которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
<i>Факторы, отражающие свойства объекта (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 населенному 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.

Заключение

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

3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

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

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

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

Варианты использования	Физически возможное	Юридически разрешенное	Финансово оправданное	Соответствующее наибольшей стоимости	Наиболее эффективное использование участка с улучшениями
<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 соответствующую отделку	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		
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	отсутствует квалифицированные эксперты, опрос которых можно произвести, в связи с этим возможность применения метода отсутствует
	относительный сравнительный анализ	метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже	рыночные данные не позволяют учесть количественные отличия объектов-аналогов, что приводит к менее точному итоговому результату, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
Количественные методы	метод количественных корректировок	каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	оцениваемый объект относится к сектору развитого рынка продажи коммерческой недвижимости, для которого имеется возможность составить выборку из достаточного количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода
	метод регрессионного анализа	используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости	объект оценки относится к развитому рынку продаж, однако для построения модели ценообразования не хватает ретроспективных данных, в связи с этим применение метода является нецелесообразным

Источник: логические рассуждения оценщика.

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

4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

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

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

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

Источники информации по объектам-аналогам

Из доступных оценщику источников информации по объектам-аналогам, в настоящем отчете использована информация, указанная в п. 1.7, за соответствующий период, предшествующий дате оценки. 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. 22б 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://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/t/zdanie_torgovo-ofisnoe_1700_m_4601874447	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2821.4_m_3736370258	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_1696_kv_m_44_71571909
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Мраморная, 2	ул. Клементя Готвальда, 6В	ул. Ульяновых, 31
Цена предложения, руб.	120 000 000	155 000 000	116 000 000
Общая площадь, кв. м	1 700	2 821,4	1 698
Цена предложения, руб./кв. м	70 588	54 937	68 316
Математическое ожидание, руб./кв. м	64 614		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м	6 905		
Коэффициент вариации	11%		
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 (Едророва 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 – среднее квадратичное 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.		120 000 000	155 000 000	116 000 000
Общая площадь	кв. м	1 163,0	1 700	2 821,4	1 698,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		70 588	54 937	68 316
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)
корректировка	%		-9,4	-9,4	-9,4
корректировка	руб./кв. м		-6 635	-5 164	-6 422
скорректированная стоимость	руб./кв. м		63 953	49 773	61 894
Передаваемое право на недвижимость		право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и на земельный участок	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и на земельный участок
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		63 953	49 773	61 894
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		63 953	49 773	61 894
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		63 953	49 773	61 894
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2025 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		63 953	49 773	61 894
<i>Ценообразующие параметры</i>					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Территориальная зона		центр деловой активности	прочие	центр деловой активности	прочие
корректировка	%		12,0	0,0	12,0
корректировка	руб./кв. м		7 674	0	7 427

Функциональная зона		жилая	жилая	жилая	жилая
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		71 627	49 773	69 321
Тип объекта		встроенные помещения	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
корректировка	%		-10	0	-10
корректировка	руб./кв. м		-7 163	0	-6 932
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	подвал - 33%; 1 этаж - 34%; 2 этаж - 33%	2 этаж	подвал - 33%; 1 этаж - 34%; 2 этаж - 33%
корректировка	%		-17,0	-21,0	-17,0
корректировка	руб./кв. м		-10 872	-10 452	-10 522
Общая площадь	кв. м	1 163,0	1 700,0	2 821,40	1 698,0
корректировка	%		8,0	8,0	8,0
корректировка	руб./кв. м		5 116	3 982	4 952
Наличие отдельного входа		есть	есть	нет	есть
корректировка	%		0,0	10,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	4 977	0
Состояние отделки		без отделки	стандарт	стандарт	стандарт
корректировка	%		-21,0	-21,0	-21,0
корректировка	руб./кв. м		-13 430	-10 452	-12 998
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		45 278	37 828	43 821
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		68,0	60,0	68,0
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>					

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	руб.		120 000 000	155 000 000	116 000 000
Общая площадь	кв. м	3 439,1	1 700,0	2 821,4	1 698,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		70 588	54 937	68 316
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)
корректировка	%		-9,4	-9,4	-9,4
корректировка	руб./кв. м		-6 635	-5 164	-6 422
скорректированная стоимость	руб./кв. м		63 953	49 773	61 894
Передаваемое право на недвижимость		право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и на земельный участок	право собственности на улучшения и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшения и на земельный участок
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		63 953	49 773	61 894
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		63 953	49 773	61 894
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		63 953	49 773	61 894
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2025 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		63 953	49 773	61 894
<i>Ценообразующие параметры</i>					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Территориальная зона		центр деловой активности	прочие	центр деловой активности	прочие
корректировка	%		12,0	0,0	12,0
корректировка	руб./кв. м		7 674	0	7 427

Функциональная зона		жилая	жилая	жилая	жилая
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Тип объекта		встроенные помещения	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
корректировка	%		-10	0	-10
корректировка	руб./кв. м		-7 163	0	-6 932
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	подвал - 33%; 1 этаж - 34%; 2 этаж - 33%	2 этаж	подвал - 33%; 1 этаж - 34%; 2 этаж - 33%
корректировка	%		0,0	-5,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	-2 489	0
Общая площадь	кв. м	3 439,1	1 700,0	2 821,40	1 698,0
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Наличие отдельного входа		есть	есть	нет	есть
корректировка	%		0,0	10,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	4 977	0
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
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		64 464	52 261	62 389
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		22,0	15,0	22,0
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>					

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

Согласно Предисловию к Справочнику оценщика недвижимости-2023 «в качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также гистограммы, построенные на основе фактических данных».

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

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

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

Корректировка на «торг» проведены для всех объектов-аналогов и составляют **9,4%** (см. п. 3.2.3).

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

Корректировка на «территориальную зону» определены согласно аналитическому сборнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов, расположенных в прочих территориальных зонах, к объекту оценки, расположенному в центре деловой активности, корректировка составляет 1,12 (0,94/0,84) или **+12%**.

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города " (Дополнено 29.05.2023 г.)

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Прочие	0,84	0,73	0,95
Остальные города	0,67	0,54	0,80

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

Корректировка на «тип объекта» определены согласно аналитическому сборнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов, представляющих собой отдельно стоящие здания, к объекту оценки, представляющему собой встроенные помещения, корректировка составляет 0,90 или **-10%**.

Таблица 144. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89

Величина корректировки

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 и №3 составит $0,75/(0,75*0,33+0,34*1+0,33*0,95) = 0,83$ или **-17%**.

Корректировка для объекта-аналога №2 составит $0,75/0,95 = 0,79$ или **-21%**.

Корректировка на «общую площадь» определены согласно аналитическому сборнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов площадью более 1 500 кв. м, к объекту оценки площадью от 750 до 1 500 кв. м, корректировка составляет 1,08 или **+8%**.

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

Таблица 237. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усреднённые данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,91	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

Корректировка на «торг» проведены для всех объектов-аналогов и составляют **9,4%** (см. п. 3.2.3).

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

Корректировка на «территориальную зону» определены согласно аналитическому сборнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов, расположенных в прочих территориальных зонах, к объекту оценки, расположенному в центре деловой активности, корректировка составляет 1,12 (0,94/0,84) или **+12%**.

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города. (Дополнено 29.05.2023 г.)

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Прочие	0,84	0,73	0,95
Окраины городов	0,67	0,54	0,80

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

Корректировка на «тип объекта» определены согласно аналитическому сборнику, указанному ниже. Согласно сборнику для объектов-аналогов, представляющих собой отдельно стоящие здания, к объекту оценки, представляющему собой встроенные помещения, корректировка составляет 0,90 или **-10%**.

Таблица 144. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89

Величина корректировки

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2025-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 составит $0,90 / (0,75 * 0,33 + 0,34 * 1 + 0,33 * 0,95) = 1,00$ или **0%**.
Корректировка для объекта-аналога №2 составит $0,90 / 0,95 = 0,95$ или **-5%**.

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
<i>Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	64 464	22,0	0,32	59 407
2	Объект-аналог №2	52 261	15,0	0,36	
3	Объект-аналог №3	62 389	22,0	0,32	
<i>Нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	45 278	68,0	0,32	42 130
2	Объект-аналог №2	37 828	60,0	0,36	
3	Объект-аналог №3	43 821	68,0	0,32	

Источник: расчеты оценщика.

* – так как на рынке аналогичной недвижимости рассматриваемого населенного пункта на дату оценки отсутствует достаточное количество объектов, полностью аналогичных по своим характеристикам объекту аренды, валовая коррекция по объектам-аналогам достигает 68%.

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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	570,0	42 130	24 014 000	20 012 000
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23425935, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	3 439,1	59 407	204 307 000	170 256 000
	Итого, округленно			228 321 000	190 268 000

Источник: расчеты оценщика.

4.4. Оценка доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

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

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

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода приведено в табл. 4.4.1.

Табл. 4.4.1. Обзор методов оценки в рамках доходного подхода

Метод	Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
метод дисконтирования денежных потоков	пересчитывает будущие платежи в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования каждого будущего платежа соответствующей ему нормой дисконтирования. Метод дисконтирования денежных потоков предпочтительнее, когда предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих	применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени. Объект оценки приносит регулярные изменяющиеся денежные потоки, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
метод прямой капитализации	деление соответствующего рынка 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:

$$SpC = ЧОД / КК,$$

где:

SpC – 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/torgovaya_ploshchad_650_kv_m_v_tts_tsentralnyy_3780300111	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/301174684/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_500_kv.m._tts_komsomolskiy_2851866827
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Большая серпуховская, 5	ул. Февральская, 57	ул. Комсомольская, 46
Общая площадь, кв. м	650,0	914,0	500,0
Ставка аренды, руб./кв. м в мес.	1 500	1 500	1 300
Математическое ожидание, руб./кв. м в мес.	1 433		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м в мес.	94		
Коэффициент вариации	7%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>			

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.		1 500	1 500	1 300
2	Общая площадь	кв. м	1 163,0	650,0	914,0	500,0
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, коммунальные платежи арендатора)	НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт)
4	Структура арендной ставки (что не входит)			коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)	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		7,4	23,0	7,4
4.2	величина коммунальных платежей, типовых операционных расходов арендатора, не входящих в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2)	% от ставки аренды		-7,4	-23,0	-7,4
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.		103	280	90
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 (стр. 1 * 1,20 (при отсутствии НДС) - стр. 4.4 + стр. 4.5) (выбранная)			1 397	1 220	1 210

Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)						
5	Корректировка на торг			предложение (-8,7%)	предложение (-8,7%)	предложение (-8,7%)
5.1	корректировка	%		-8,7	-8,7	-8,7
5.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
5.3	скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 397	1 220	1 210
6	Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2025 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
6.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
6.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Ценообразующие параметры						
7	Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
7.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
7.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
8	Территориальная зона		центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности
8.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
9	Функциональная зона		жилая	жилая	жилая	жилая
9.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
10	Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
10.1	корректировка	%		0	0	0
10.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
11	Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
11.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
12	Занимаемый этаж		подвал	цоколь	1 этаж - 50%; 2 этаж - 50%	2 этаж - 100%
12.1	корректировка	%		-17	-23	-21
12.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-237	-281	-254
13	Общая площадь	кв. м	1 163,0	650,0	914,0	500,0
13.1	корректировка	%		-10,0	0,0	-10,0
13.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-140	0	-121
14	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	нет
14.1	корректировка	%		0,0	0,0	5,0
14.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	61
15	Состояние отделки		без отделки	стандарт	стандарт	стандарт
15.1	корректировка	%		-21,0	-21,0	-21,0
15.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-293	-256	-254

16	Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
16.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
16.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
17	Итоговая скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		727	683	642
18	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		48,0	44,0	57,0
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>						

Табл. 4.4.5.3. Корректировки по ставкам аренды (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 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.		1 500	1 500	1 300
2	Общая площадь	кв. м	3 439,1	650,0	914,0	500,0
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), коммунальные платежи арендатора	НДС, операционные расходы собственника, эксплуатационные платежи арендатора (охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт)
4	Структура арендной ставки (что не входит)			коммунальные платежи арендатора, эксплуатационные платежи арендатора (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи)	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		7,4	23,0	7,4
4.2	величина коммунальных платежей, типовых операционных расходов арендатора, не входящих в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2)	% от ставки аренды		-7,4	-23,0	-7,4
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 (((стр. 1 * 100%) / (100% - (стр. 4.2 + стр. 4.3))) * стр. 4.1)	руб./кв. м/мес.		103	280	90
4.5	величина типовых операционных расходов собственника, не входящих в состав арендной ставки (((стр. 1 * 100%) / (100% - (стр. 4.2 + стр. 4.3))) * 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 (стр. 1 * 1,20 (при отсутствии НДС) - стр. 4.4 + стр. 4.5) (выбранная			1 397	1 220	1 210

Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)						
5	Корректировка на торг			предложение (-8,7%)	предложение (-8,7%)	предложение (-8,7%)
5.1	корректировка	%		-8,7	-8,7	-8,7
5.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
5.3	скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 397	1 220	1 210
6	Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2025 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
6.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
6.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Ценообразующие параметры						
7	Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
7.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
7.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
8	Территориальная зона		центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности	центр деловой активности
8.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
8.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
9	Функциональная зона		жилая	жилая	жилая	жилая
9.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
9.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
	скорректированная стоимость	руб./кв. м/мес.		1 397	1 220	1 210
10	Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
10.1	корректировка	%		0	0	0
10.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
	скорректированная стоимость	руб./кв. м/мес.		1 397	1 220	1 210
11	Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
11.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
11.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
12	Занимаемый этаж		цоколь	цоколь	1 этаж - 50%; 2 этаж - 50%	2 этаж - 100%
12.1	корректировка	%		0	-8	-5
12.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	-98	-61
13	Общая площадь	кв. м	3 439,1	650,0	914,0	500,0
13.1	корректировка	%		-17,0	-8,0	-17,0
13.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		-237	-98	-206
14	Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	нет
14.1	корректировка	%		0,0	0,0	5,0
14.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	61

15	Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
15.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
15.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
16	Обеспеченность инженерными системами		полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами	полностью оборудован инженерными системами
16.1	корректировка	%		0,0	0,0	0,0
16.2	корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
17	Итоговая скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 160	1 024	1 004
18	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		17,0	16,0	27,0

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-2022. Операционные расходы и коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2022г. (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.:	13,6	0	0	0
1.1	уборка внутренних помещений	3,7	0	0	0
1.2	интернет и средств связи	2,5	0	0	0
1.3	охрана и обеспечение безопасности	3,8	3,8	3,8	3,8
1.4	текущий (мелкий) ремонт	3,6	3,6	3,6	3,6
2	Коммунальные платежи, в т. ч.:	15,6	0	0	0
2.1	электроснабжение	6,4	0	6,4	0
2.2	водоснабжение и канализация	3,1	0	3,1	0
2.3	отопление	6,1	0	6,1	0
3	Итого	29,2	7,4	23	7,4
	Наименование	Расчет	Объект-аналог		
			№1	№2	№3
4	Арендная ставка	см. табл.4.3.1	1 500	1 500	1 300
5	Величина типовых операционных расходов арендатора, входящих в состав арендной ставки	$((\text{стр.4} * 100\%) / (100\% - (29,2 - \text{стр.3})) * \text{стр.3}/100)$	110	295	95
6	Скорректированная арендная ставка	стр. 4 - стр. 5	1 390	1 205	1 205

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.

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

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 – **8,7%** (см. п. 3.2.3).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89

Величина корректировки

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 составит $(0,75/0,90) = 0,83$ или **-17%**.

Корректировка для объекта-аналога №2 составит $0,75/(1*0,5+0,95*0,5) = 0,77$ или **-23%**.

Корректировка для объекта-аналога №3 составит $(0,75/0,95) = 0,79$ или **-21%**.

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 0,90 или **-10%**.

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

Корректировка на «наличие отдельного входа» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Корректировка для объектов-аналогов, не обеспеченных отдельным входом, к объекту оценки, обеспеченному отдельным входом, составит 1,05 (1/0,95) или **+5%**.

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

Таблица 237. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,99	1,00	1,15
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

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 –8,7% (см. п. 3.2.4).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89

Величина корректировки

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Корректировка для объекта-аналога №2 составит $0,90/(1*0,5+0,95*0,5) = 0,92$ или **-8%**.

Корректировка для объекта-аналога №3 составит $(0,90/0,95) = 0,95$ или **-5%**.

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 0,83 или **-17%**, для объектов-аналогов площадью от 750 до 1 500 кв. м, к объекту оценки площадью от 1 500 кв. м составит 0,92 или **-8%**.

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог					
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

Корректировка на «наличие отдельного входа» определена по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже. Корректировка для объектов-аналогов, не обеспеченных отдельным входом, составит 1,05 (1/0,95) или **+5%**.

Таблица 199. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90 - 1,00

Величина корректировки

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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 коррективов на торг, %*	Весовой коэффициент	Итоговая ставка аренды объекта оценки, руб./кв. м/мес.
<i>Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	1 160	17,0	0,34	1 064
2	Объект-аналог №2	1 024	16,0	0,35	
3	Объект-аналог №3	1 004	27,0	0,31	
<i>Нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	727	48,0	0,34	686
2	Объект-аналог №2	683	44,0	0,36	
3	Объект-аналог №3	642	57,0	0,30	

Источник: расчеты оценщика.

– так как на рынке аналогичной недвижимости рассматриваемого населенного пункта на дату оценки отсутствует достаточное количество объектов, полностью аналогичных по своим характеристикам объекту аренды, валовая коррекция по объектам-аналогам достигает 57%.

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 19,1%.

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А-Б)	11,9%	7,8%	16,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7%	19,3%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	8,8%	19,1%

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2023г.

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-2022. Операционные расходы и коммерческой недвижимости», Нижний Новгород, 2022г., 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).

Таблица 38. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	13,2% - 26,8%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	13,8% - 29,2%

Процент операционных расходов собственника

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2022г.

Величина операционных расходов принята по минимальному значению 13,2%, так как объект оценки является стандартными помещениями, что не предполагает дополнительных расходов, связанных с клинингом общей территории и прочих расходов.

4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода

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

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.
2	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	686	1 064	см. табл. 4.4.5.4
3	Срок аренды	12 месяцев	12 месяцев	см. п. 4.4.2
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	4 692 240	43 910 429	стр.1 × стр.2 × стр.3
5	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, %	19,1	14,0	см. п. 4.4.5
6	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, руб.	896 218	6 147 460	стр.4 × стр.5 / 100
7	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	3 796 022	37 762 969	стр.4 - стр.6
8	Операционные расходы, % от ПВД	13,2	13,2	см. п. 4.4.6
9	Операционные расходы, руб.	619 376	5 796 177	стр. 4 × стр. 8 / 100%
10	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	3 176 646	31 966 792	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:

$$R_y = Cбр + Pвл + Pл + Pим,$$

где:

R_y – ставка дисконтирования;

Cбр – безрисковая ставка;

Pвл – риск вложений в аналогичные объекты;

Pл – риск низкой ликвидности;

Pим – 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%.

Арена значений: по дням по месяцам Скачать данные по дням в формате: [XML](#) [CSV](#)

с 31.12.2024 по 31.01.2025 **ПОКАЗАТЬ**

Дата	Открытие	Максимум	Минимум	Закрытие	Объем, шт.	Капитализация, руб.	Доходная ставка, данб	Доходность, индекс, %
31.01.2025	394,2	394,78	392,84	392,89	14 233 898 933,04	7 260 546 723 779,134	1,584	16,96
30.01.2025	393,66	395,18	390,66	394,11	34 812 869 754,2	7 277 990 854 625,021	1,591	16,89

Рис. 4.4.8.1. Величина ставки дохода по ОФЗ

Источник: <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive?from=2024-12-27&till=2025-01-27&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 существенно ниже среднего, так как помещения оцениваемого объекта пользуются не высоким спросом на рынке.

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

Риск инвестиционного менеджмента подразумевает наличие квалифицированного управления недвижимостью и различен по разным объектам. Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятие решения об удержании или продаже актива, а также косвенно характеризует заполняемость объекта при сдаче его в аренду. Величина данного риска принимается существенно ниже средней (2%).

Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м

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

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

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

После определения составляющих, производится расчет коэффициента капитализации.

Табл. 4.4.8.1. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Наименование	Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	Примечание
1	Безрисковая ставка дохода	16,96%	16,96%	см. п. 4.4.8
2	Риск вложений в аналогичные объекты	2,00%	1,00%	см. п. 4.4.8
3	Риск низкой ликвидности	2,00%	1,00%	см. п. 4.4.8
4	Риск инвестиционного менеджмента	2,00%	1,00%	см. п. 4.4.8
5	Итоговая ставка дисконтирования	22,96%	19,96%	сумма стр. 1, 2, 3, 4
6	Фактор фонда возмещения, %*	0,0000%	0,0000%	
7	Коэффициент капитализации, округленно	22,96%	19,96%	(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 (16,96% - см. п. 4.4.9).

$$SFF = (0,1696 / ((1 + 0,1696)^{108} - 1)) \times 100\% = 0,000\%.$$

Табл. 4.4.8.2. Расчет оставшегося срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2008	по данным визуального осмотра
2	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	125	по результатам исследований, проведенных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальной рыночной информации, представленных на сайте компании https://statrielt.ru
3	Хронологический возраст, лет	17	2025 - стр. 1
4	Общее состояние	хорошее	см. табл. 2.1.2.2
5	Эффективный возраст (ЭВ), лет	17	по данным визуального осмотра
6	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	108	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 рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Справедливая стоимость объекта, округленно, с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, без учета НДС, руб.
1	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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	3 176 646	0,2296	13 835 566	11 530 000
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23425935, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	31 966 792	0,1996	160 154 269	133 462 000
	Итого, округленно			173 990 000	144 992 000

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:

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

где:

C_и – итоговая стоимость объекта оценки;

C_з – стоимость, полученная затратным подходом;

C_{ср} – стоимость, полученная сравнительным подходом;

C_д – стоимость, полученная доходным подходом;

K₁, K₂, K₃ – 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:	не применялся		
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	не применялся	20 012 000	11 530 000
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 28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23425935, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	не применялся	170 256 000	133 462 000

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	Сравнительный 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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	20 012 000	0,50	11 530 000	0,50	15 771 000
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23425935, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	170 256 000	0,50	133 462 000	0,50	151 859 000
2	Итого, округленно	190 268 000		144 992 000		167 630 000

Источник: расчеты оценщика

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

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

Итоговая справедливая стоимость *объектов недвижимости (2 ед.)*, находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, по состоянию на 03 февраля 2025 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:	167 630 000 (Сто шестьдесят семь миллионов шестьсот тридцать тысяч)
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	15 771 000
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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23425935, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	151 859 000

Оценщик I категории

В.А. ВольноваДиректор
ООО «Сибирский оценщик»**В.А. Вольнова**

МП

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 – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиИОО, 2023 – 399 с.;
14. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиИОО, 2023 – 399 с.;
15. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиИОО, 2023 – 183 с.;
16. 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.;
17. Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах. Учеб. пособие / В.С. Балинова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004 – 344 с.;
18. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
19. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.;
20. Едророва В.Н. Общая теория статистики: Учебник / В.Н. Едророва, М.В. Едророва. – М.: Юристъ, 2001 – 511 с.;
21. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости / Е.И. Иванова, под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2009 – 344 с.;
22. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 381 с.;
23. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Технобалт, 1995 – 247 с.;
24. 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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188;
- Выписка из ЕГРН от 28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23425935, 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 29.01.2025г.;
- 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/776/20194/24 от 24.05.2024г. АО «АльфаСтрахование»;
- Страховой полис №922/2733519019 от 20.12.2024г. 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



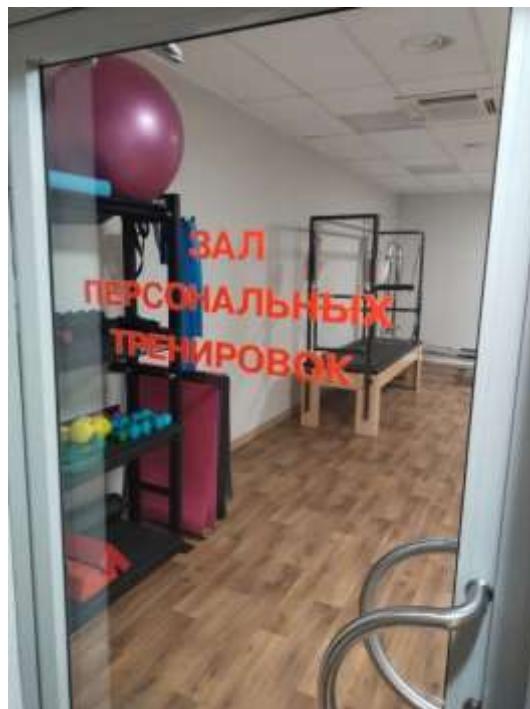
Фрагмент внутренней отделки объекта оценки



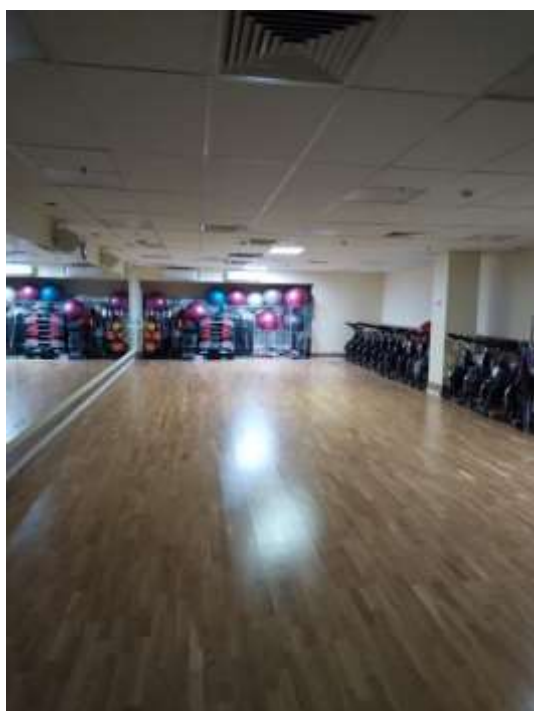
Фрагмент внутренней отделки объекта оценки



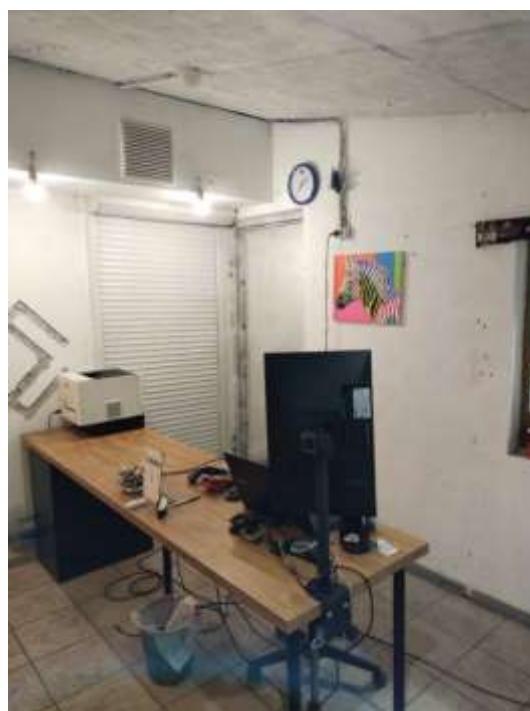
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



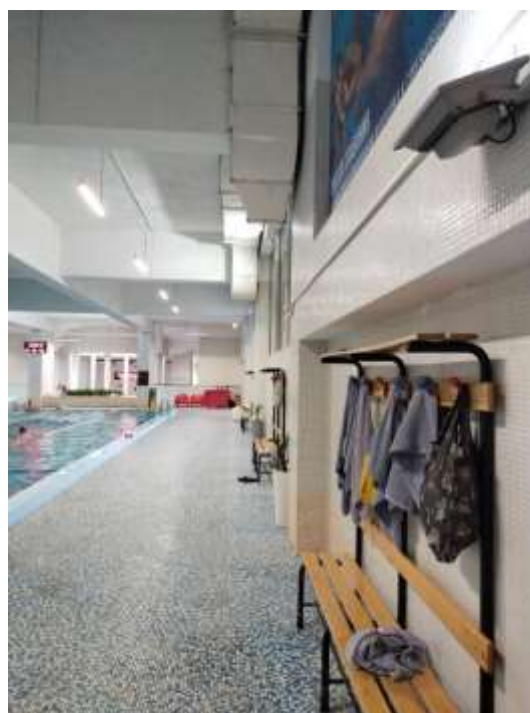
**Фрагмент внутренней отделки объекта
оценки**



**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**

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
федеральное государственное учреждение регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, 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
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23421252			
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		
Местонахождение:	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 № подв.вл		
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 образований 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 <small>Сертификат: 00000505240306409702279028109</small> Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выдана: 2014 г. 02.09.2014 № 26.01.001	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23421252			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3188		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального использования или жилищного 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 (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мельникова Юлия Анатольевна		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00000505240306409702279028109</small> Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выдана: 2014 г. 02.09.2014 № 26.01.001	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
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23421252			
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 сделок, права без необходимого и 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 установлено 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 сделок, 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	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23421252			
Кадастровый номер:		50-55-0030324-3188	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления 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 решений 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	Правотрагивания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, 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: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23425935			
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 50-55:010/2009-109		
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 обремененных 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		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000005030240304970225902310
Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Идентификатор: 02.09.2024 от 26.03.2025

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23425935			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3271		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мельникова Ксения Антоновна		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000005030240304970225902310
Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Идентификатор: 02.09.2024 от 26.03.2025

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: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23425935		Кадастровый номер: 50-55-0030324-3271	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зкрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Союздаль"
	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 сделок, права без необходимого и 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 02.05.2012г., 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005032402040974225902030 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2018 по 26.03.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23425935		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 сделок, права, ограничения права без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной вкладной или электронной вкладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.05.2009 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005032402040974225902030 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2018 по 26.03.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23425935	
Кадастровый номер: 50:55:0030324:3271	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Созидатель", выданы 07.09.2006
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Решение Регистратора, № 69, выдан 22.06.2009
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Заявленное 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. Правопротекция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005032403032400070225902309 Код изд.: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выдано: 2025.01.28 10:26:03	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23425935	
Кадастровый номер: 50:55:0030324:3271	
Номер этажа (этажей): Цоколь	
	
Масштаб: 1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005032403032400070225902309 Код изд.: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выдано: 2025.01.28 10:26:03	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 16.07.2009 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206 063-4905/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: _____ подвал
- 1.3. Общая площадь помещения 1 163 0 кв. м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	415	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	4	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

- 1.5. Назначение помещения не жилая
- 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 плана № 206 063-4905/1 по сведениям на 09.07.2009 г. Помещение №1 (комната 5.17.19). Свидетель и записи в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации".
 Свидетельство об аккредитации №108 от 06 октября 2005 г.

Директор филиала _____

Филипп В.С.
(подпись, фамилия)

М. П.

КОПИЯ
ВЕРНА

6157512

КОПИЯ ВЕРНА
 Директор ООО УП "Сибиряк"

Д.А. Родина
(подпись, фамилия)



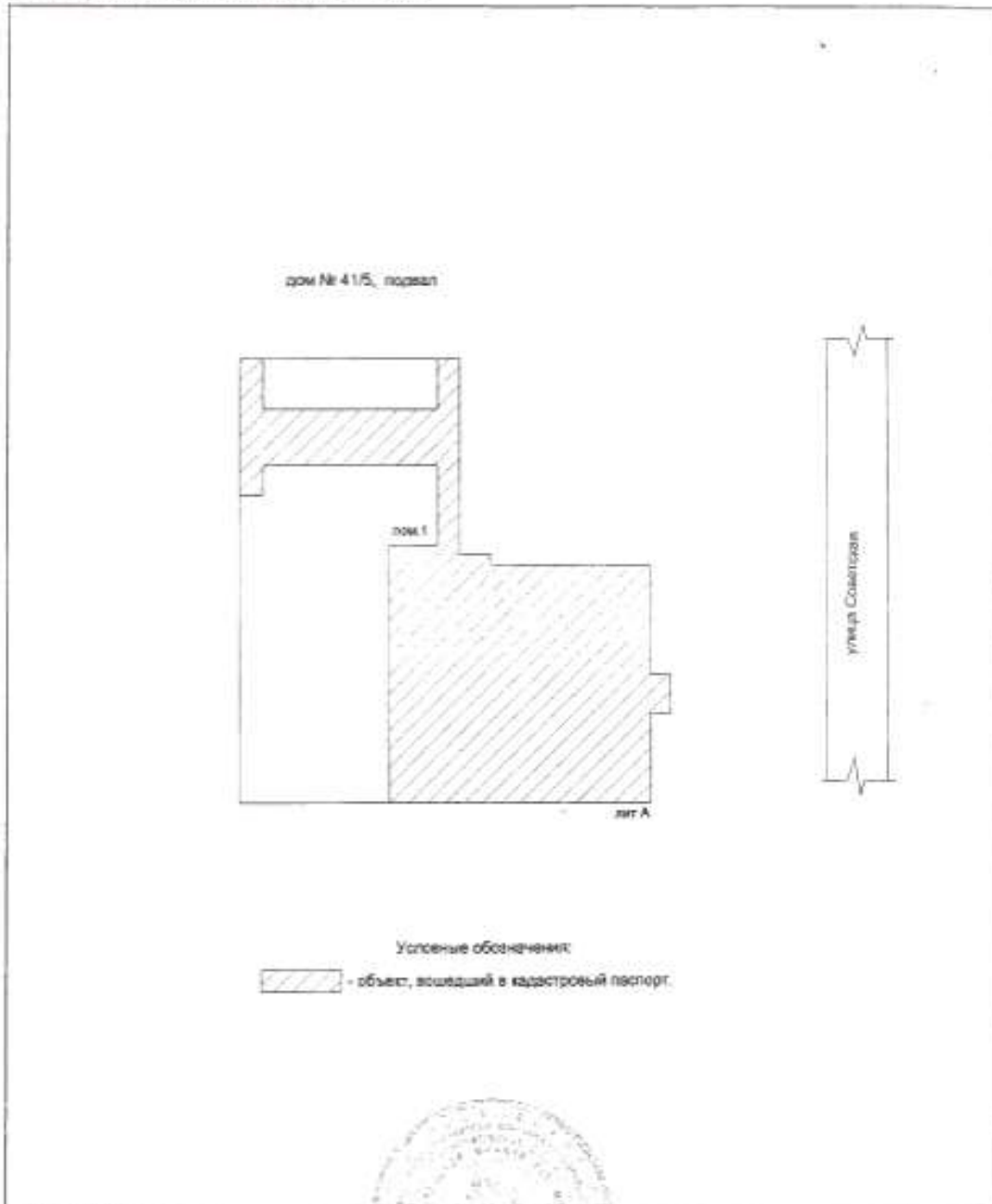
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 из 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.

Фоккин В.С. Фоккин В.С.

(инициалы)

(полное имя, 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		
<i>Техническое описание составлено для целей государственной регистрации прав по состоянию на 09 июля 2009 г.</i>		

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»

(подпись)



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)
Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения:			
<i>Итого по помещениям, возведенным, реконструированным, переоборудованным без разрешения:</i>			
Не принято в эксплуатацию			
<i>Итого по помещениям, не принятым в эксплуатацию (находящимся в стадии реконструкции):</i>			
Не зарегистрировано право собственности			
<i>Итого по помещениям, на которые не зарегистрировано право собственности:</i>			
ВСЕГО			

Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:

Сведений не имеется

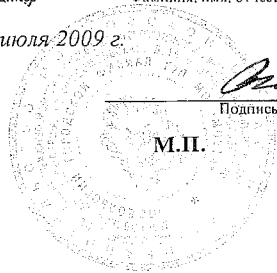
Приложения:

Наименование	Кол-во листов
ИТОГО ЛИСТОВ	

Исполнитель Соловьева Е.Б. Подпись Соловьева Е.Б. Фамилия, имя, отчество
 Проверил Ланцева Т.В. Подпись Ланцева Т.В. Фамилия, имя, отчество

Дата заполнения: 16 июля 2009 г.

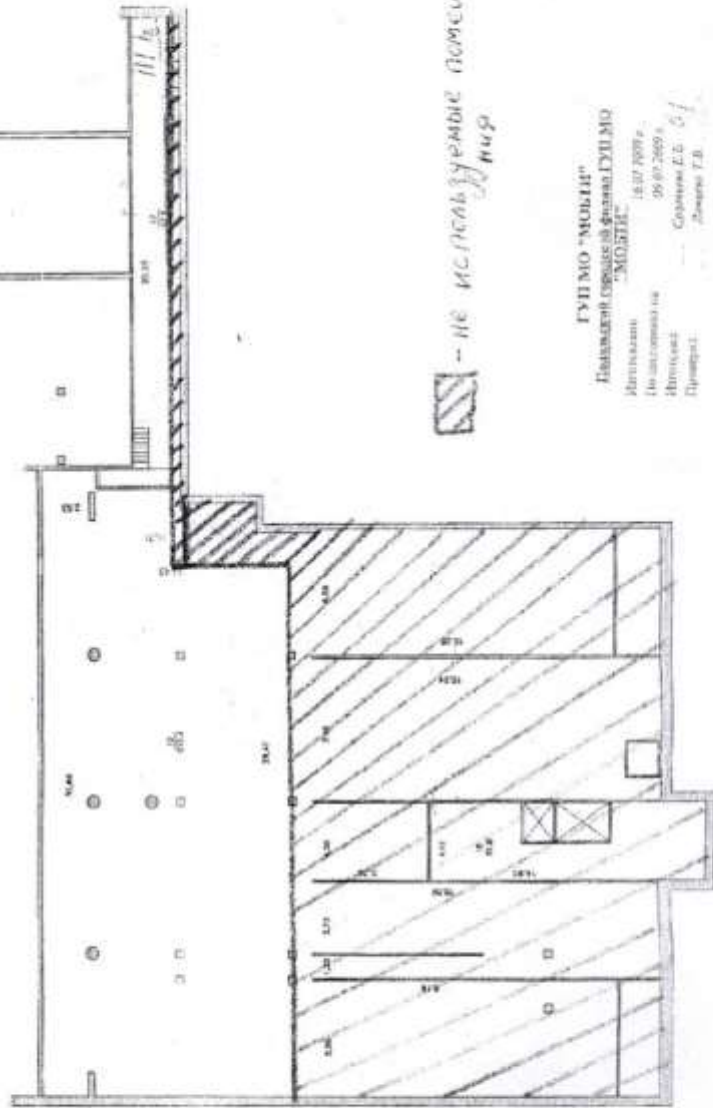
Директор филиала



М.П.

В.С. Фокин Фамилия, имя, отчество
 Дата выдачи: "14" 07 2009 г.

План этажа здания
Масштаб 1:200



НЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ГУП МО "МОБИЛ"
 Подведомственный филиал ГУП МО
 "МОБИЛ"
 Инвентарный № 14.07.0009
 Инвентарный № 09.01.2009
 Инженер: Соловьев Е.В. 01
 Проверил: Давыдов Г.В.

КОПИЯ ВЕРНА
 Директор ОАО "Сибиряк"
 Д.А. Редюкин
 20

КОПИЯ ВЕРНА

Экспликация
Общая площадь: 117,0 кв.м

Экспликация к поэтажному плану нежилое помещение № 1


(местоположение) здания:

ловская 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


подписьВ.С. Фокин
Фамилия И. О.

Всего страниц: промувершено
и оговорено печатью
директор: Имиджевого государственного фонда
ФУДИМО «ЮБИЛЕЙ»
Иванов

ЮЛИЯ ВЕРНА
Директор АОО УК «Сибиряк»

Д.А. Редькин

(Handwritten signature)



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 имущества _____

1.10. 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

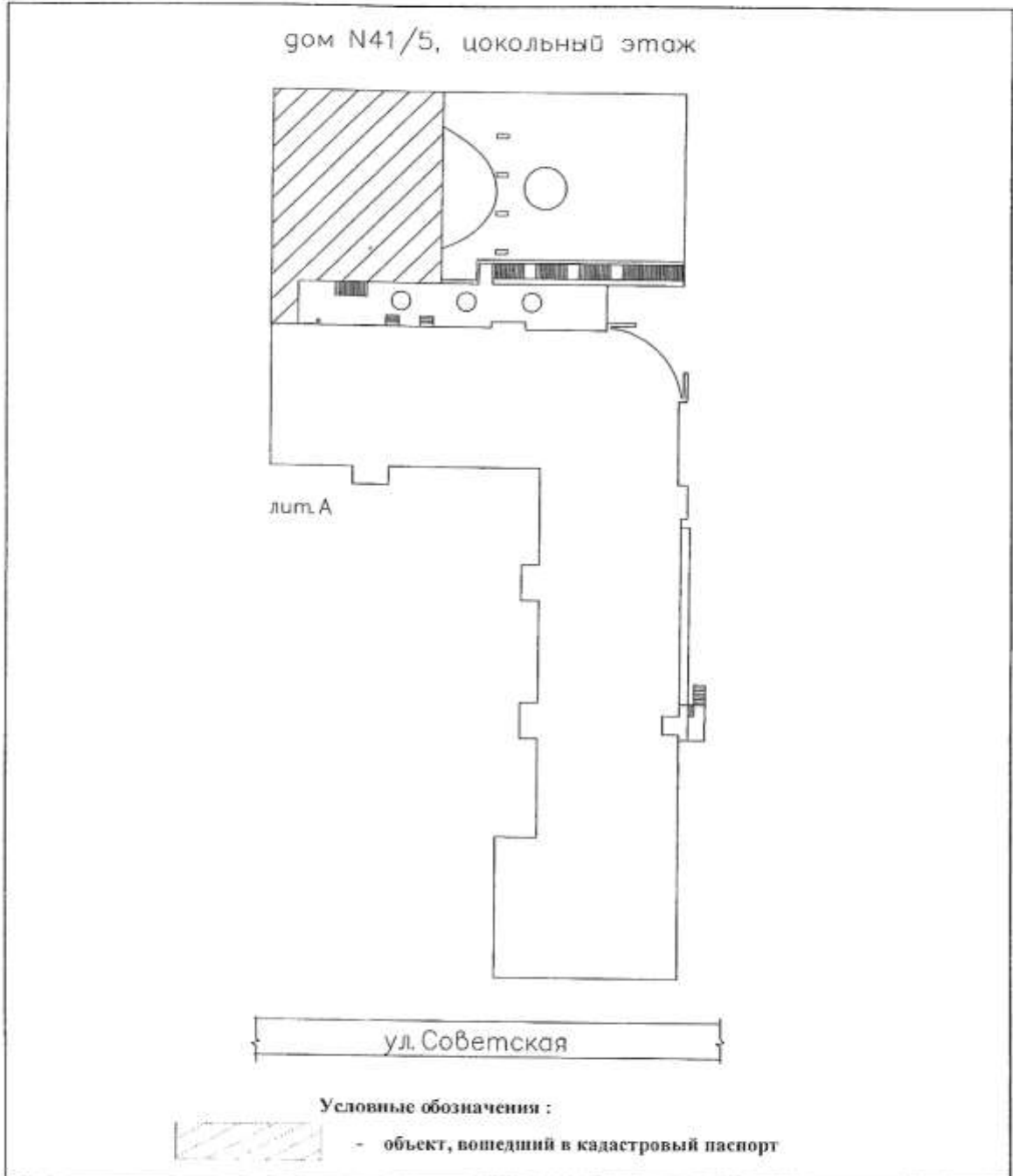
Лист № 2 , всего листов 4

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

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

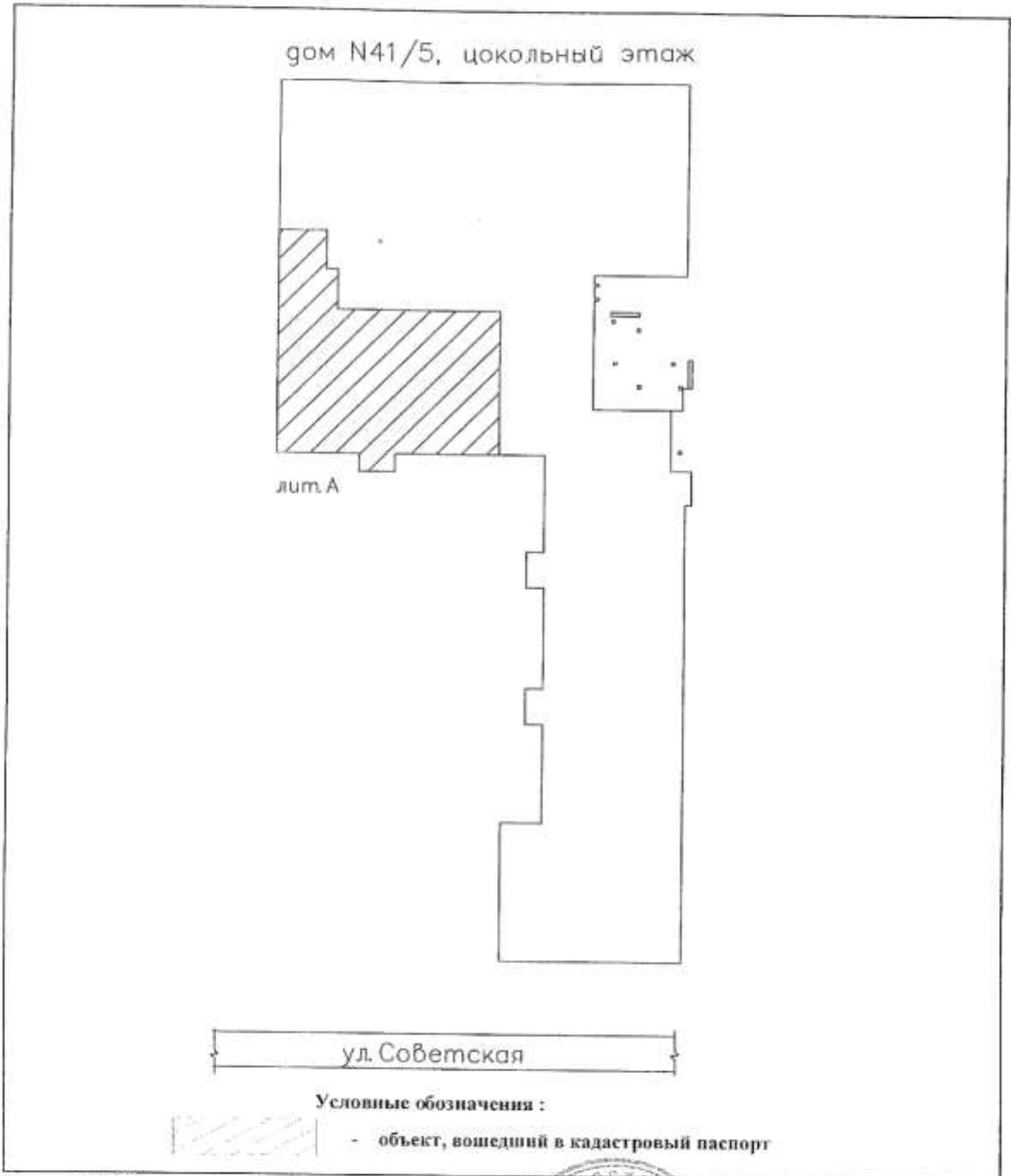
Лист № 3 , всего листов 4

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

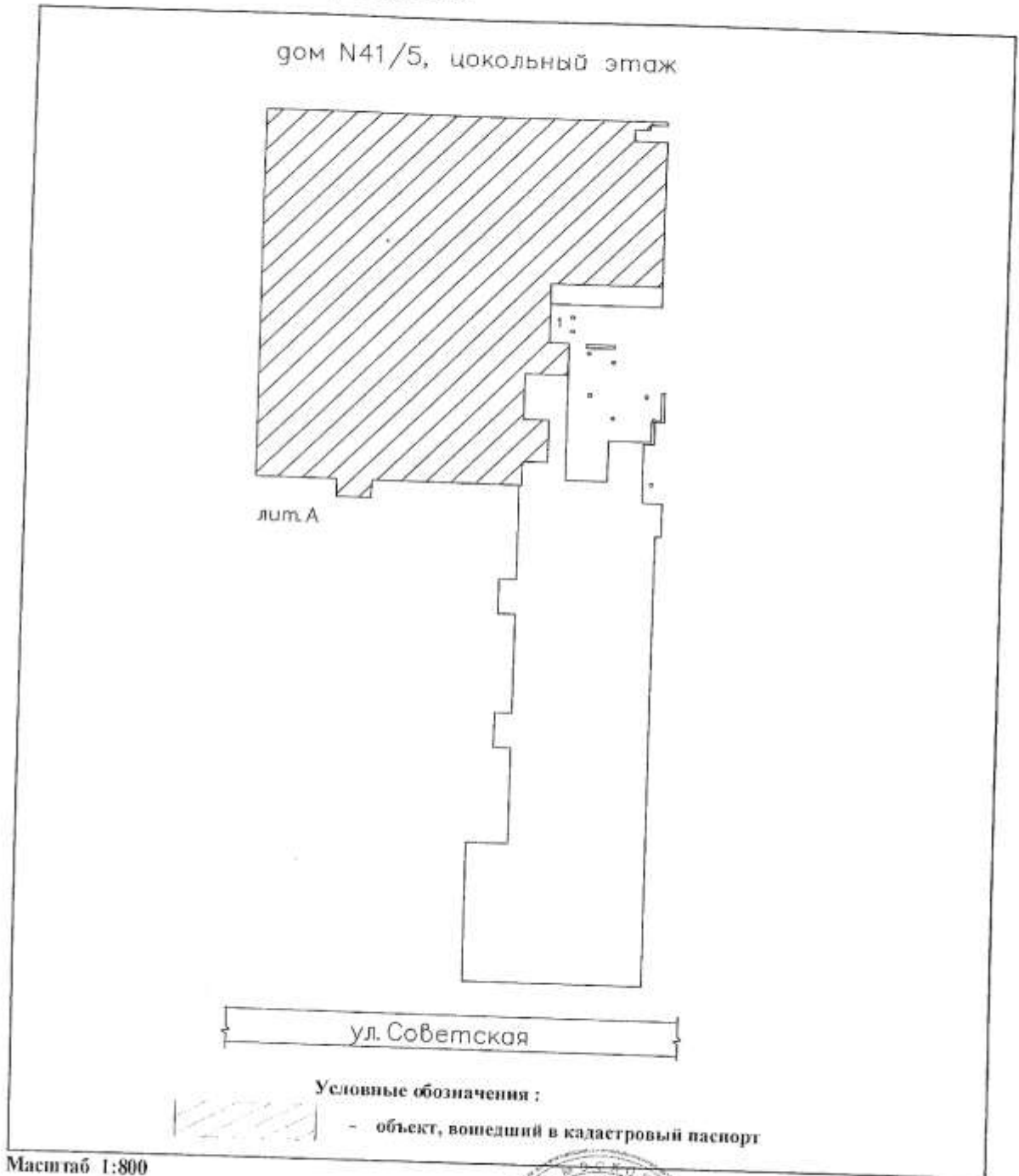
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

М.П.

Всего прошито, пронумеровано
и пронумеровано печатью
Директор Новосибирского городского филиала
ООО «СИБИРЯК»
В. С. Фокин

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»





**КОПИЯ
ВЕРНА**

Инвентарный №	206:063-4005
Условный №	
Кадастровый №	

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

Извлечение из технического паспорта
нежилое помещение

Адрес:

Район (учетный округ)
 Город (др. поселение) *г. Подольск*
 Улица (переулок) *ул. Советская*
 дом № *41/5*

Составлено по данным инвентаризации на *21 октября 2008 г.*

Сведения о принадлежности

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

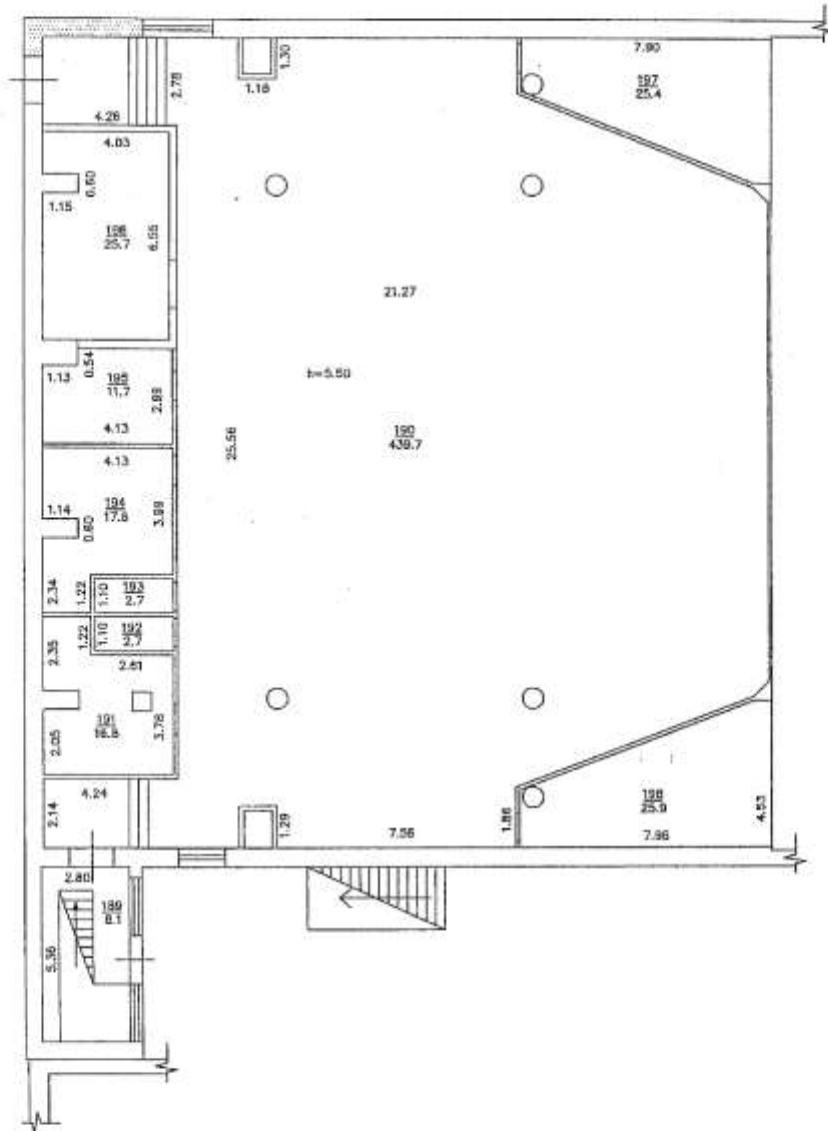
Проверил:

Ланцева Т.В.

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

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

цокольный этаж

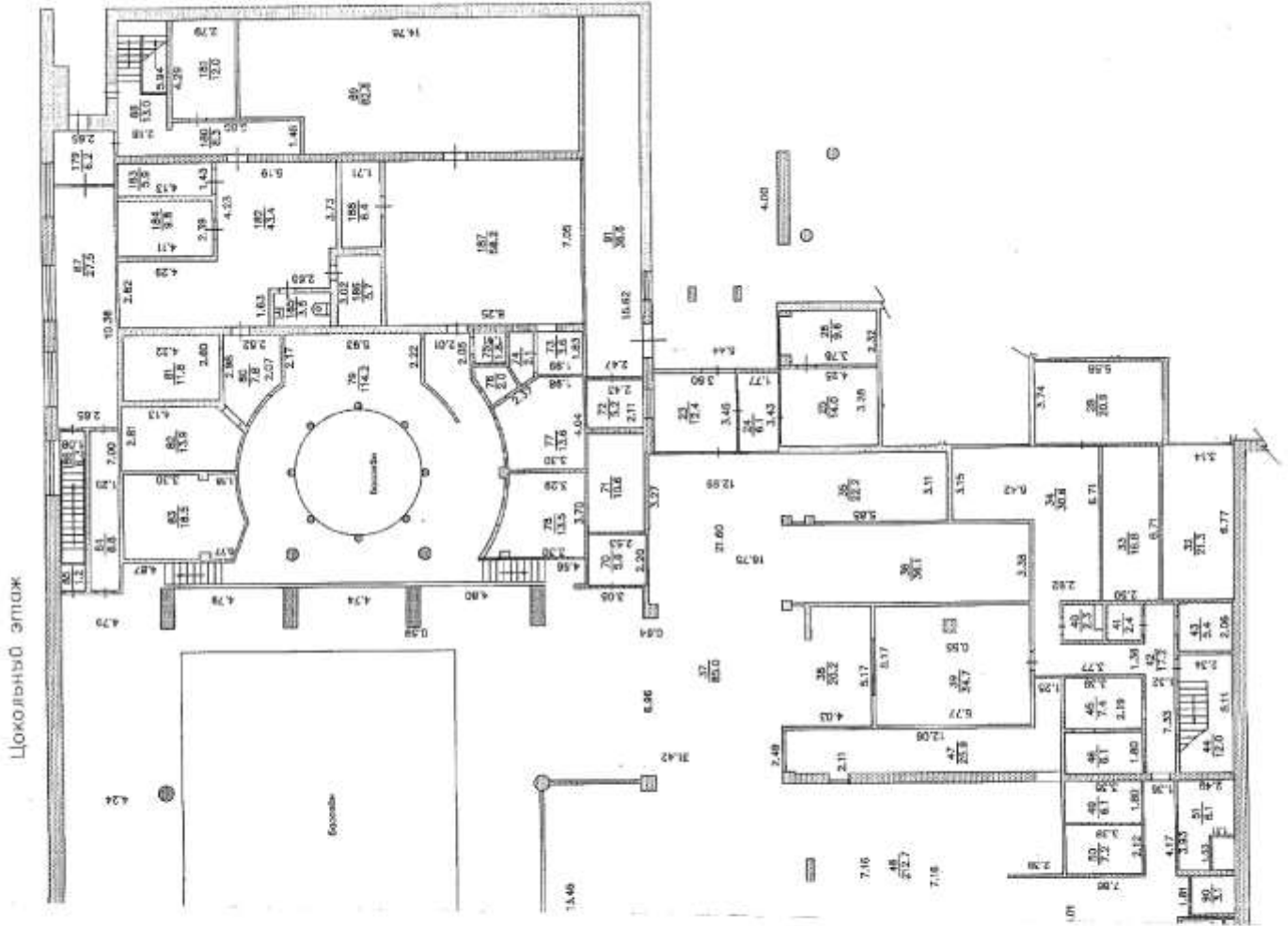


Экспликация:

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"**

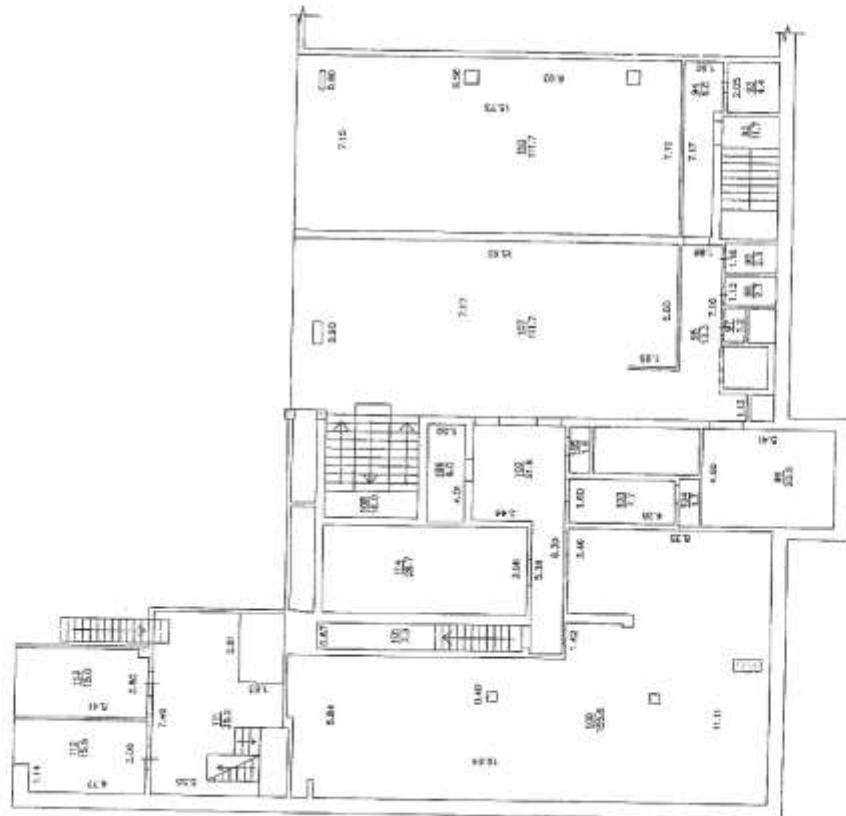
Изготовлено 24.10.2008
 По состоянию на 21.10.2008
 Изготовил Николаев А.Б.
 Проверил Ланцева Т.В.



**Поземный план здания (нежилос помещение)
расположенного по адресу**

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

цокольный этаж




**Экспликация
к поэтажному плану нежилого помещения,**

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



№ помещения	№ этажа	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Самовольно
					основная	вспомогательная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23	вспомогательная		12,4		12,4		
	24	вспомогательная		6,1		6,1		
	25	основная		14,0	14,0			
	26	основная		9,6	9,6			
	28	вспомогательная		20,9		20,9		
	32	вспомогательная		21,3		21,3		
	33	вспомогательная		16,8		16,8		
	34	вспомогательная		30,6		30,6		
	35	основная		22,2	22,2			
	36	основная		36,1	36,1			
	37	вспомогательная		85,0		85,0		
	38	основная	$4.03*5.17-1.48*0.37-0.15*0.60$	20,2	20,2			
	39	основная		34,7	34,7			
	40	вспомогательная		2,3		2,3		
	41	вспомогательная		2,4		2,4		
	42	вспомогательная		17,2		17,2		
	43	вспомогательная		5,4		5,4		
	44	вспомогательная		12,0		12,0		
	45	вспомогательная		7,4		7,4		
	46	вспомогательная		6,1		6,1		
	47	вспомогательная		25,9		25,9		
	48	основная		212,7	212,7			
	49	вспомогательная		6,1		6,1		
	50	вспомогательная		7,2		7,2		
	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	освятная			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			
пк		83	основная		18,5	18,5			
л		84	вспомогательная		8,8		8,8		
л		85	вспомогательная		1,2		1,2		
л		86	основная		6,3		6,3		
л		87	вспомогательная	2,65*10,36	27,5		27,5		
л		88	вспомогательная		13,0		13,0		
л		89	вспомогательная	5,92*11,76-1,63*2,81	82,8		82,8		
л		90	вспомогательная	1,82*1,70	3,1		3,1		
л		92	основная		11,7		11,7		
л		93	вспомогательная		4,4		4,4		
л		94	вспомогательная		9,0		9,0		
л		95	вспомогательная		2,3		2,3		
л		96	вспомогательная		2,3		2,3		
л		97	вспомогательная		1,2		1,2		
л		98	вспомогательная		13,3		13,3		
л		99	вспомогательная		20,6		20,6		
л		100	основная		155,6	155,6			
л		101	вспомогательная		7,3		7,3		
л		102	вспомогательная		21,8		21,8		
л		103	вспомогательная		7,7		7,7		
л		104	вспомогательная		1,7		1,7		
л		105	вспомогательная		1,6		1,6		
л		106	вспомогательная		6,0		6,0		
л		107	основная		111,7	111,7			
л		108	вспомогательная		16,0		16,0		
л		110	основная		111,7	111,7			
л		111	вспомогательная	5,29*7,49+2,75*0,26-1,83*2,81	35,2		35,2		
л		112	основная		15,5	15,5			
л		113	основная		15,0	15,0			
л		114	основная	8,33*3,56	29,7	29,7			

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
цоколь ный	179	179	вспомогательная	2.33*2.65		6,2		6,2	
цоколь ный	180	180	вспомогательная	3.60*1.48		8,3		8,3	
цоколь ный	181	181	вспомогательная	2.79*4.29		12,0		12,0	
цоколь ный	182	182	основная	3.19*7.06+4.29*2.82-1.63*2.65-3.3 4*0.32		43,4	-13,4		
цоколь ный	183	183	вспомогательная	1.43*4.13		5,9		5,9	
цоколь ный	184	184	основная	2.39*4.11		9,8	9,8		
цоколь ный	185	185	вспомогательная	2.44*1.44		3,5		3,5	
цоколь ный	186	186	вспомогательная	1.89*3.02		5,7		5,7	
цоколь ный	187	187	основная	8.25*7.05		58,2	58,2		
цоколь ный	188	188	вспомогательная	1.71*3.73		6,4		6,4	
цоколь ный	189	189	вспомогательная	5.36*2.80-1.64*1.08-1.67*1.16		8,1		8,1	
цоколь ный	190	190	основная			439,7	439,7		
цоколь ный	191	191	вспомогательная			16,8		16,8	
цоколь ный	192	192	вспомогательная			2,7		2,7	
цоколь ный	193	193	вспомогательная			2,7		2,7	
цоколь ный	194	194	вспомогательная			17,6		17,6	
цоколь ный	195	195	вспомогательная			11,7		11,7	
цоколь ный	196	196	вспомогательная			25,7		25,7	
цоколь ный	197	197	вспомогательная			25,4		25,4	
цоколь ный	198	198	вспомогательная			25,9		25,9	
				Итого помещение 1:		3439,1	2268,9	1170,2	
			Итого:			3439,1	2268,9	1170,2	



Востро прошито, прокручено
и специально печатно
М.С. И.С.
директор ООО УК «Сибиряк» г. Новосибирск
И.С. Фокин

**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»

« » г.





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«РЕКОРД КАПИТАЛ»**
630099, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д. 47,
помещ. 2,3,4,5,6,7
ОГРН 1137746080768 ИНН 7718919844
КПП 540601001
Исх. № 2025-2/38 от 29.01.2025г.

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 28.01.2025г. №КУВИ-001/2025-23421252, кадастровый номер 50:55:0030324:3188;
- Выписка из ЕГРН от 28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23425935, 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)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovo-ofisnoe_1700_m_4601874447?contact=N4cAAAAAAAAA_wE9K0D_yToxOxtzOjEzDnlz2NhbFbYyaW9yaXR5pOjE7Tt01WUk

Главная > > Кладовые и склад недвижимости > Продам > Торговое помещение

Здание торгово-офисное 1700 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1700 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Структура: чистовая
Мощность электросети: 140 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Московская обл., Подольск, Мраморная ул., 2
Подольск: 11-15 мин.

Скрыть карту



Описание

Продам здание 1700 м². Собственник

Современный торгово-офисный центр в Подольске.
Расположенный в густонаселенном спальном районе города Подольска, представляет собой привлекательную инвестиционную возможность и идеальный выбор для развития вашего бизнеса.

Характеристики Объекта

- Этажность и Распределение: Двухэтажное здание с дополнительным подвалом, обеспечивая разнообразные возможности использования пространства.
- Первый этаж: Занят федеральной продуктовой сетью, надежным арендатором с договором аренды до 2034 года
- Второй этаж: Расположены ПВЗ, детский развивающий центр, офисные помещения и студия танцев. Краткосрочные договора на 11 месяцев.
- Подвал: Арендатор с возможностью ротирования, открывая дополнительные возможности для увеличения дохода.

120 000 000 Р

70 588 Р за м²
История цены

8 962 926-87-62

MegaEstate
Компания
Надежный партнер Реализовано проверено
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Mega Estate

120 000 000 Р

70 588 Р за м²
История цены

8 962 926-87-62

120 000 000 Р

70 588 Р за м²
История цены

8 962 926-87-62

MegaEstate
Компания
Надежный партнер Реализовано проверено
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Mega Estate

Архитектурные и Коммунальные Особенности

- Архитектура: Здание отличается большими панорамными окнами, обеспечивающими отличное естественное освещение, и высокими потолками (3,5 метра), создавая ощущение простора и комфорта.
- Коммуникации: Объект оснащен центральным отоплением, горячим и холодным водоснабжением. Электрическая мощность составляет 140 кВт, что полностью покрывает потребности всех арендаторов. Все договоры по коммунальным услугам заключены напрямую, без посредников.

Преимущества и Инфраструктура

- Расположение: Объект находится в оживлённом районе с высокой проходимостью, что обеспечивает постоянный поток клиентов.
- Надежные Арендаторы: Стабильный доход гарантирован надежными арендаторами.
- Дополнительный Доход: Возможность сдачи подвала в аренду открывает перспективы увеличения дохода.
- Парковка: Бесплатная большая парковка вокруг здания обеспечивает удобство для ваших клиентов и сотрудников.

Инвестиционная Привлекательность

- Варианты Исползования: Идеальный вариант для инвестиций или развития собственного бизнеса.
- Стабильный Доход: Комбинация долгосрочных и краткосрочных арендных договоров обеспечивает стабильный финансовый поток.

Звоните для получения подробной информации и записи на просмотр.
С агентами не сотрудничаем, просьба не звонить.

Номер объекта: #2/538220/22123

О здании

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 35

120 000 000 ₽ ▾

70 588 ₽ за м²

История цены

8 962 926-87-62

MegaEstate

Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Mega Estate

№ 4601874447 · 10 января в 15:49 · 165 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_torgovo-ofisnoe_1700_m_4601874447

Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2821_A_m_3736370258

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Окупаемость 7 лет, 2-й этаж 2821 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

155 000 000 Р

54 945 Р за м²
История цены



8 958 702-19-66

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Valery

Компания

На Авито с июля 2023

Завершено 6 объявлений

Реквизиты проверены

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 2821 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 115 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

155 000 000 Р

54 945 Р за м²
История цены

8 958 702-19-66

Расположение

Московская обл., Подольск, ул. Клемент Готвальда, 6В

• Подольск ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается второй этаж коммерческой недвижимости в г. Подольск, ул. Клемент Готвальда, д. 6в – прекрасная инвестиционная возможность!

Вашему вниманию предлагается выгодный арендный бизнес с уже сформированным стабильным доходом и окупаемостью всего за 9 лет. Это редкая возможность приобрести объект недвижимости, где 90% площадей успешно сданы в аренду.

Основные характеристики:

- Расположение: 2-й этаж, удобный доступ, стратегически выгодное местоположение в городе Подольск.
- Площадь: обширные пространства, оптимизированные под различные коммерческие нужды.
- Арендаторы: наличие действующих долгосрочных и краткосрочных договоров аренды.
- Окупаемость: прогнозируемый период окупаемости – 9 лет.
- Заполняемость: 90% площадей сдано в надежные руки арендаторов.

Инвестиционные преимущества:

- Готовый арендный бизнес: начните получать доход сразу после покупки.
 - Высокая доходность: оптимизированные условия аренды обеспечивают отличную рентабельность.
 - Устойчивость: существующие договоренности с арендаторами гарантируют долгосрочную стабильность.
- Этот объект представляет собой уникальное предложение для инвесторов, заинтересованных в динамично развивающемся арендном бизнесе. Свяжитесь с нами сегодня, чтобы обсудить детали и начать инвестировать в будущее вашего капитала!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

155 000 000 ₽

54 945 ₽ за м²

История цены

8 958 702-19-66

Написать сообщение

Октябрь

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Valery

Компания

На Авито с июля 2023

Завершено 5 объявлений

Реквизиты проверены

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий

Когда можно посмотреть?

Valery

Компания

На Авито с июля 2023

Завершено 5 объявлений

Реквизиты проверены

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий

№ 3736370258 - 19 января в 12:26 - 3739 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2821.4_m_3736370258


Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_1696_kv_m_4471571909?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YTowOntzOjEzOjIsb2NhbF8yaW9yaXR5IjtOjE7

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торгово-офисный центр, 1696 кв. м

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



112 000 000 Р ▾
66 034 Р за м²
История цены

8 958 702-19-66

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Valery
Компания
На Авито с июля 2023
Завершено 6 объявлений
Реквизиты проверены
Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валерий

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1696,1 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3,5 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 140 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

112 000 000 Р ▾

66 034 Р за м²
История цены

8 958 702-19-66

Расположение

Московская обл., Подольск, ул. Ульяновых, 31

• Подольск ⚡ 15–20 мин. • Силикатная ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продажа торгово-офисного центра в Подольске, 1696 кв. м
Окупаемость 10 лет.

Предлагаем вашему вниманию современный торгово-офисный центр общей площадью 1696 кв. м, расположенный в спальном густонаселённом районе города Подольска.

Описание объекта:

- Первый этаж: магазин «Пятёрочка» (надёжный арендатор). Занимает 1 этаж с 2017 года, договор продлён до 2034 года.
- Второй этаж: пункты выдачи «Вайлдберриз», «Сзон», детский развивающий центр, офисные помещения и студия танцев. Краткосрочные договора на 11 месяцев.
- Подвал: свободен и готов к сдаче в аренду, открывая дополнительные возможности для увеличения дохода.

Особенности здания:

- Двухэтажное здание с просторным подвалом.
- Большие панорамные окна, обеспечивающие отличное естественное освещение.
- Высокие потолки (3,5 метра) создают ощущение простора и комфорта.
- Бесплатная большая парковка вокруг здания для удобства ваших клиентов и сотрудников.

Коммуникации и инфраструктура:

- Здание оснащено центральным отоплением и всеми необходимыми коммуникациями.
- Горячее и холодное водоснабжение.
- Электрическая мощность 140 кВт, что обеспечивает потребности всех арендаторов.
- Все договоры по коммунальным услугам прямые, без посредников.

Преимущества:

- Расположен в оживлённом районе с высокой проходимостью.
- Надёжные арендаторы обеспечивают стабильный доход.
- Возможность дополнительного дохода от сдачи подвала в аренду.
- Отличный вариант для инвестиций или развития собственного бизнеса.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

112 000 000 Р ▾

66 034 Р за м²

[История цены](#)

8 958 702-19-66

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Valery

Компания

На Авито с июля 2023

Завершено 6 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

Валерий

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Valery

Компания

На Авито с июля 2023

Завершено 6 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

Валерий

Valery

Компания

На Авито с июля 2023

Завершено 6 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

[Документы проверены](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

Валерий

№ 4471571909 - 23 января в 21:29 - 2550 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_1696_kv._m_4471571909

Объект-аналог №1 (доходный подход)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_650_kv_m_v_tts_bentralnyy_3780300111?context=H4dIAAAAAAAAA_wFAOD_YTpeOmtzOjEzOjhs2NhbFByaW9y

Подольск > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговая площадь

Торговая площадь 650 кв/м в ТЦ Центральный

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



975 000 Р
в месяц

История цены

1 500 Р в месяц за м², залог 975 000 Р, без комиссии

8 932 666-00-92

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Белый Парус»

Компания

На Авито с марта 2014

Надёжный партнёр Рекомендации проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Людмила Дьяконова

О помещении

Вход с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 650 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: цокольный

Расположение

Московская обл., Подольск, Большая Серпуховская ул., 5

Подольск 15–20 мин.

Скрыть карту



975 000 Р
в месяц

История цены

1 500 Р в месяц за м², залог 975 000 Р, без комиссии

8 932 666-00-92

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Белый Парус»

Компания

На Авито с марта 2014

Надёжный партнёр Рекомендации проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Людмила Дьяконова

Описание

Предлагается в аренду помещение по адресу: г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, дом 5. Помещение находится в ТЦ "Центральный" цокольный этаж. Общая площадь помещения составляет 650 кв. м. Расположено на первой линии дороги.

Трафик: высокий пешеходный трафик.

Имеются удобные подъездные пути.

Реклама: есть возможность размещения рекламы на фасаде здания, что привлечет дополнительный поток клиентов. Имеется стоянка парковка на 100 машиномест.

Планировка: зальная планировка.

Мощность: выделенная электрическая мощность на помещение 100 кВт.

Потолки: высота потолков 4м.

Коммуникации: проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация).

Условия аренды: предоставляются арендные каникулы на звезд.

Помещение подойдет для размещения любого вида деятельности.
Соседние помещения арендуют такие арендаторы, зоомагазин "Четыре лапы", магазин электроники "Эльдорадо", Галамарт I
Договор аренды прямой. Долгосрочный, либо на 11 месяцев.
Арендная ставка 1500 руб. за кв.м. Отдельно оплата коммунальных платежей.
Обеспечительный платеж составляет одну арендную месячную плату.
Прочие условия: помещение свободно и готово для аренды.
Если возникли дополнительные вопросы, Вы можете связаться по телефону.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

№ 5780300111 · вчера в 16:22 · 754 просмотра (+2 сегодня) Пожаловаться

975 000 ₽
в месяц ▾

История цены
1 500 ₽ в месяц за м², залог 975 000 ₽,
без комиссии

8 932 666-00-92

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_650_kv_m_v_tts_tsentralnyy_3780300111

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).

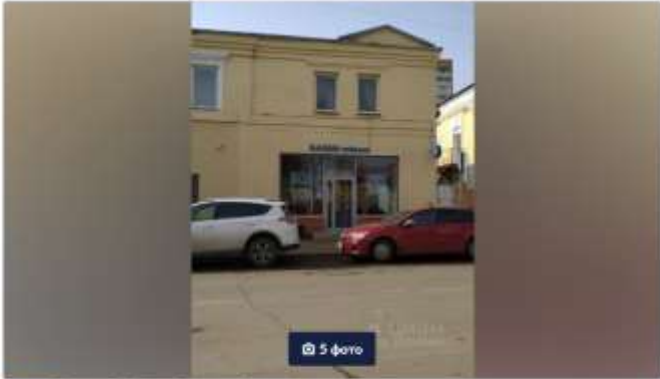
Объект-аналог №2 (доходный подход)

podolsk.cian.ru/rent/commercial/301174684/

Сдается свободное назначение, 914 м² в бизнес-центре «на ул. Февральская, 57»

Московская область, Подольск, мкр. Центральный, Февральская ул., 57 На карте
 М Самферосальное шоссе 22 км от МКАД М Варшавское шоссе 16 км от МКАД
 Подольск 15 мин Салаватская 11 мин Щербинка 12 мин

Показать



5 фото

Площадь 914 м² Этаж 1 из 3 Помещение Свободно

1 371 000 Р/мес. Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Направление: 1 329 000 >

Цена за метр 18 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 132-88-30
 +7 966 062-47-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОЗВУЧЕНИЯ
Александр Ситников
 Документы готовы

Выберите коттеджный посёлок
 С большими участками, современными домами и живописной природой Цены

Помещение расположено на 1 и 2 этажах. Возможна аренда как всего помещения, так и одного этажа.
 - общая площадь помещений, включая залы, холлы и рабочие кабинеты на 2-ух этажах - 914 кв. м,
 - выделенные на помещение электрические мощности 80 кВт, ХВС, автономное теплоснабжение и ГВС (собственная астрономная газовая котельная);
 - подземная парковка;
 - помещение оснащено системами принудительной приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирования, автоматической пожарной сигнализацией, внутреннего и наружного видеонаблюдения
 - объект полностью газифицирован, все оборудование кухни, работает на природном газе (по договору газоснабжения с ООО Межрегионгаз из городской системы газоснабжения. Все помещения ресторана соответствуют требованиям соответствующих СНиП, СанПиН и Правил пожарной безопасности в РФ.
 - помещение расположено на первой линии и имеет отдельный изолированный вход с витринными окнами. Кроме главного входа имеется еще 4 входа-выхода, включая пожарные.
 Помещение является частью здания, расположенного в историческом центре г. Подольска

[Скрыть](#)

1 371 000 Р/мес. Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Направление: 1 329 000 >

Цена за метр 18 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 132-88-30
 +7 966 062-47-09
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Написать

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/301174684/>

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), коммунальные платежи арендатора.

Объект-аналог №3 (доходный подход)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_500_kv_m_tts_komsomolskiy_2651866827?context=H4sIAAAAAAAB_kEIAAO_YTmCmtzOjEzOjBz2NhbFByaWYyaRR

Помещение 500 кв.м. ТЦ Комсомольский

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



650 000 Р
в месяц

История цены
1 300 Р в месяц за м², залог 650 000 Р,
без комиссии

8 958 742-76-45

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё сдаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Белые Паруса»

Компания

На Авито с марта 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга Леонова

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 500 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 2

Расположение

Московская обл., Подольск, Комсомольская ул., 4Б

Подольск ⚡ 11-15 мин.

Скрыть карту



650 000 Р
в месяц

История цены
1 300 Р в месяц за м², залог 650 000 Р,
без комиссии

8 958 742-76-45

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё сдаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Белые Паруса»

Компания

На Авито с марта 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга Леонова

Описание

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Предлагается в аренду помещение по адресу: г. Подольск, ул. Комсомольская, 4Б, в ТЦ "Комсомольский"

Общая площадь помещения составляет 500 кв.м. Второй этаж ТЦ.

Трафик: высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Имеются удобные подъездные пути.

Реклама: есть возможность размещения рекламы на фасаде здания, что привлечет дополнительный поток клиентов. Имеется стихийная парковка.

Планировка: планировка залная

Помещение имеет общую входную группу со стороны улицы.

Вытяжка: есть.

Потолки: высота потолков 2.7 м.

Вытяжка: есть.

Потолок: высота потолков 2.7 м.

Условия аренды:

Предоставляются арендные каникулы на заезд.

Возможна аренда различных площадей.

Договор аренды прямой. Долгосрочный, либо на 11 месяцев.

Арендная ставка 650 000 р. Отдельно оплата коммунальных платежей.

Обеспечительный платеж составляет одну арендную месячную плату.

Прочие условия:

Помещение свободно и готово для аренды.

Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 2851866827 - 20 января в 20:33 - 1287 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Белье Паруса»
Компания
На Авито с марта 2016 🏆
Надёжный партнёр: Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Лихачева

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_500_kv.m._tts_komso_molskiy_2851866827

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).

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР В.А. Вольнова
Подпись 

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



№ 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 *

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР В.А. ВОЛЬНОВА
ПОДПИСЬ

ПОЛИС №0991R/776/20194/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ МОСКОВСКИЙ ОЦЕНОЧНО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР	
г. Москва		24 мая 2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20194/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Вольнова Вера Александровна Адрес регистрации или ИНН: 540105967764		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июля 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 июня 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 июля 2024 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 июля 2024 г. по 30 июня 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:		
Вольнова Вера Александровна	АО «АльфаСтрахование» 		
	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2733519019

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 «20» декабря 2024г.

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 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
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 100.000 (Сто 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 №922/2733519019 от 20.12.2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Струков Владислав Викторович	Код 10742588

Экземпляр Правил страхования, вступивших в силу, и одобренных Страхователем, и согласен

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № РГ-Д-ДАП-84-922/2733519019/10742588 от 20.12.2024

