

Объект оценки:

Объекты недвижимости (2 ед.):

1. Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188);
2. Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., 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. ЗПИФн "Созидатель"

Дата оценки:

03 февраля 2023 года

Дата составления отчета:

06 февраля 2023 года



Генеральному директору
ООО УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У.
ЗШИФн "Созидатель"
господину Р.С. Сторчак

Уважаемый Руслан Сергеевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 31.01.2023г. к Договору на проведение оценки №5630-21 от 15.09.2021г., ООО «Сибирский оценщик» призвало 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 2023 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки. Задачей оценки является использование результатов оценки для составления отчетности Закрытого Пасивного 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, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденных протоколом №29 от 29.12.2020г.

Итоговая суммарная справедливая стоимость *объекта оценки* по состоянию на 03 февраля 2023 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 1.

Табл. 1. Итоговая справедливая стоимость		
№ п/п	Видовое описание объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.), в том числе:	158 640 000 (Сто пятьдесят восемь миллионов шестьсот сорок тысяч)
1.1	Нежилое помещение общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324/1188)	11 320 000
1.2	Нежилое помещение общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324/3271)	147 320 000

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	12
1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	12
1.10. Вид оцениваемой стоимости	13
1.11. Термины и определения	14
1.12. Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
Сведения об имущественных правах	19
Сведения о физических свойствах объекта оценки	19
2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	24
2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки	24
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам	25
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	26
3.1.1. Краткий обзор социально-экономической ситуации Российской Федерации	26
3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области	27
3.1.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	30
3.2.1. Общие сведения о г. Подольске	30
3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска	31
3.2.3. Среднерыночные скидки на торг	37
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	40
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	42
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	44
3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	44
3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного	45
3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями	45
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
4.1. Описание процесса оценки	47
4.2. Выбор подходов оценки	47
4.3. Оценка сравнительным подходом	48
4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом	49
4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов	49
4.3.3. Выбор единицы сравнения	51
4.3.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	51

4.3.5. Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)	57
4.3.6. Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам	60
4.4. Оценка доходным подходом	61
4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом	63
4.4.2. Установление периода прогнозирования	63
4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	63
4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования	63
4.4.5. Анализ доходов	63
4.4.6. Анализ расходов	73
4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода	74
4.4.8. Определение коэффициента капитализации	74
4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выведением стоимости)	76
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	78
5.1. Описание процедуры согласования	78
5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	78
5.3. Обоснование выбора использованных весов	78
5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	79
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	81
7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	82
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	83
8.1. Фотографии объекта оценки	83
8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	83
8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	83
8.4. Документы технической инвентаризации	83
8.5. Заключение специальных экспертиз	83
8.6. Другие документы	83

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 №4 от 31.01.2023г. к Договору на проведение оценки №5630-21 от 15.09.2021г. между ООО «Сибирский оценщик» и ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. ЗПИФн "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 Выписке 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 бухгалтеру	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.	166 530 000
Суммарная справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	151 813 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
Наименование	Характеристика
Итоговая величина суммарной справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	158 640 000 (Сто пятьдесят восемь миллионов шестьсот сорок тысяч)
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	см. п. 1.3.3

1.2. Задание на оценку

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

Табл. 1.2.1. Задание 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 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 2023 года
Дата осмотра	03 февраля 2023 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	см. п. 1.8
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
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.

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.
- Отчёт 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 операции 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»; сокращенное наименование: ООО "УК "РЕКОРД КАПИТАЛ"; 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 – 24 года	номер контактного телефона: (383) 203-50-17; почтовый адрес: 630099, а/я 408; адрес электронной почты: sibocenka@bk.ru; член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (полный правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (рег. №000071, дата включения в реестр – 09.07.2007г.); Экономист по специальности «Финансы и кредит» специализация «Оценка собственности» (диплом Сибирского государственного университета путей сообщения БВС №0861112, рег. №37942 от 19.12.2000г.); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019585-1 от 20.05.2021г. «Оценка недвижимости», срок действия до 20.05.2024г.; Полис (договор) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/40327/22 от 07.06.2022г., выданного АО «АльфаСтрахование» (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 №922/2298993991 от 22.12.2022г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия до 31.12.2023г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
<i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</i>	
<i>Иные организации и специалисты к работе по оценке не привлекались</i>	

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

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

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

том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует;

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

Дополнительные сведения о юридическом лице

ООО «Сибирский оценщик» зарегистрировано 04.03.1997г. Основным видом деятельности организации 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 об объекте недвижимости №99/2023/516766438 и №99/2023/516765892 от 31.01.2023г. 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, неопределенности ожиданий рынка в условиях кризиса и неоднозначности прогнозов экспертов, определение справедливой стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина справедливой стоимости представляет собой приближенное значение величины справедливой стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина справедливой стоимости является ошибочной.

- Итоговая справедливая стоимость объекта оценки приведена без выделения НДС, так как согласно подпункту статьи 143 главы 21 части II Налогового кодекса РФ «Налог на добавленную стоимость», владельцы инвестиционных паев не признаются налогоплательщиками НДС.

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

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

- данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник получения – копии документов, представленных заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету);
- данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации (<http://gks.ru>);
- данные о показателях социально-экономического положения Московской области. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://msko.gks.ru/>);
- данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов. Источники получения – специализированные сайты по продаже и аренде недвижимости (www.domofond.ru, www.avito.ru, www.podolsk.cian.ru);
- данные о динамике изменения цен на рынке недвижимости Московской области. Источник получения – информация консалтинговой компании Knight Frank (<https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva3-kvartal-2020-7561.pdf>).

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

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие документы, 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» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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 предпосылках 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. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и

в форме электронного документа.

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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. 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 об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188; 2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., 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, улучшений и земельного участка. Фотографии объекта и его окружения приведены в Приложении к настоящему отчету.

Описание местоположения объекта оценки



Рис. 2.1.1 Схема расположения объекта оценки в рамках Московской области

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

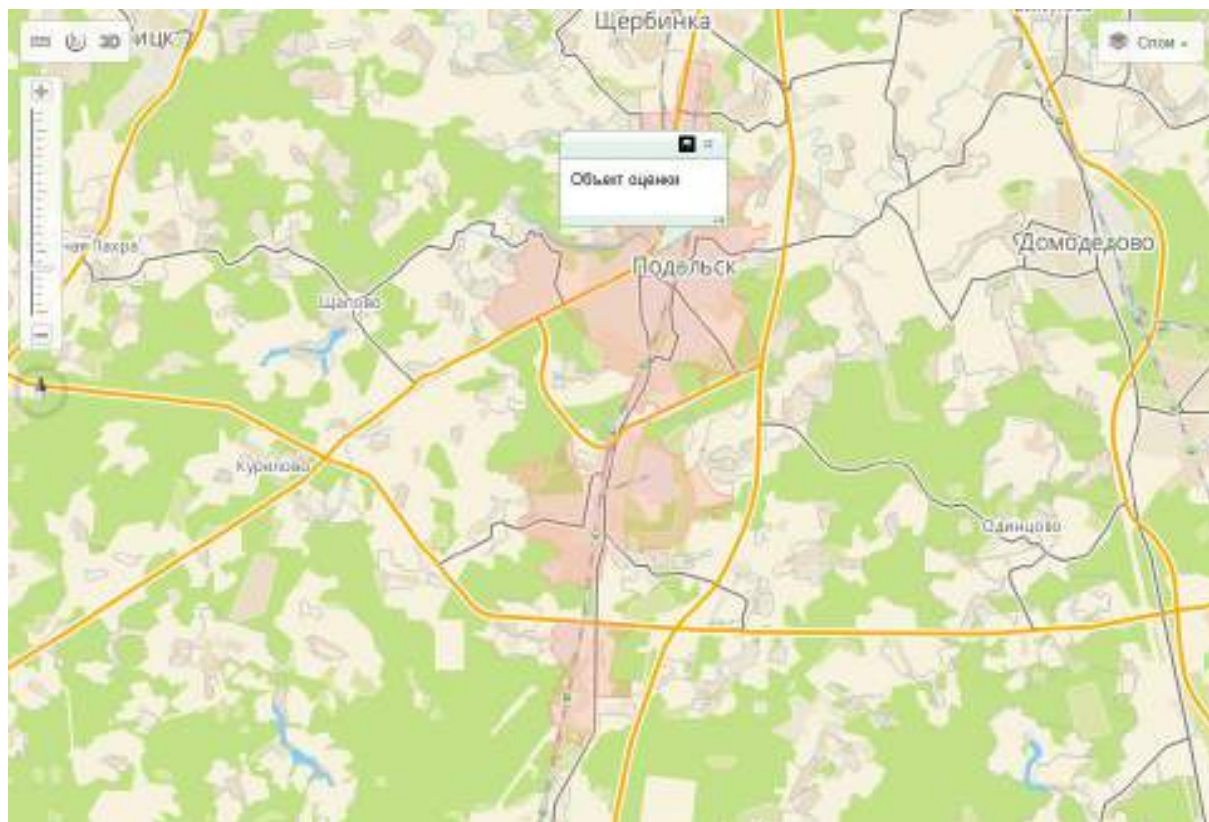


Рис. 2.1.2. Схема расположения объекта в рамках г. Подольска

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

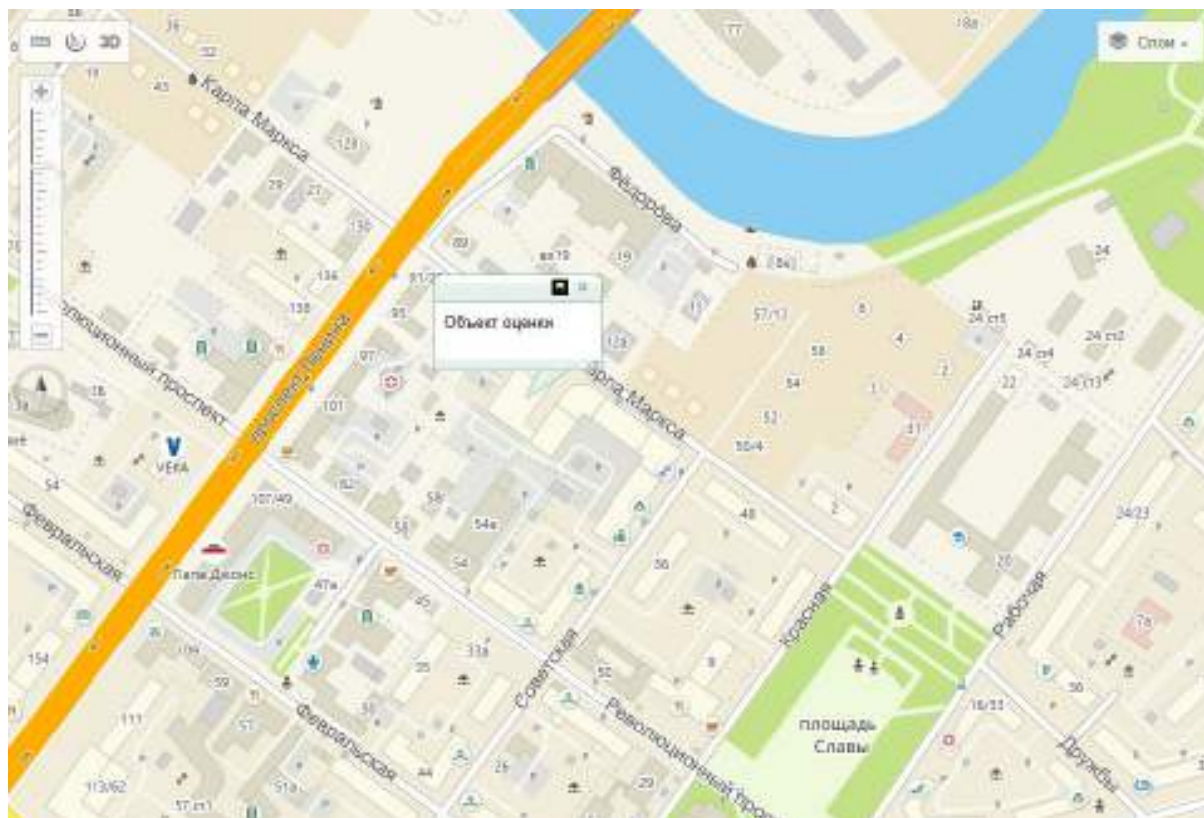


Рис. 2.1.3. Схема расположения объекта в рамках квартала
 Источник: <http://2gis.ru/moscow>

Табл. 2.1.2. Анализ местоположения объекта оценки	
Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Местоположение по отношению к центру населенного пункта	приближенный к центру
Ближайшее окружение	жилые дома, административные и торговые здания, индивидуальные жилые дома
Основной тип застройки	жилая и общественная с социальными объектами
Основной тип зданий	средне- и многоэтажные жилые дома и административные здания, среднеэтажные торговые здания
Плотность (полнота) застройки	застройка средней плотности, наличие отдельных свободных площадок
Развитость инфраструктуры	развитая
Этажность застройки	двух-, пяти-, девяти-, восемнадцатизэтажные здания
Благоустройство территории	территория, прилегающая к зданию, благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, связь
Особенности окружающей среды	расположение в центральной части города
Транспортная доступность	хорошая (ближайшая остановка общественного транспорта в 5-10-ти минутах ходьбы)
Ближайшая остановка городского общественного транспорта, ближайшая станция метро	пл. 50-летия советской власти (Подольск) – в 240 м (проходит 12 маршрутов общественного транспорта); пл. 50-летия Октября (Подольск) – в 245 м (проходит 6 маршрутов общественного транспорта)
Ближайшие крупные автомагистрали	пр-т Ленина – в 190 м
Вид подъездных путей	асфальтовые автодороги (ул. Советская, ул. Карла Маркса), состояние покрытия хорошее

Состояние прилегающей территории	хорошее
Наличие парковки	достаточное количество мест на организованной парковке около здания
Затопляемость	риск затопления территории отсутствует
Интенсивность движения транспорта	высокая по пр-ту Ленина ; средняя по близлежащим улицам
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	высокая
Деловая активность населенного пункта в масштабе Московской области	средняя
Ближайшие крупные населенные пункты	областной центр г. Москва (численность населения 12 678,0 тыс. чел.)
Расстояние до областного центра, км	45
Расстояние до МКАД, км	16
Экологическая обстановка	стабильная
Озеленение	есть
Уличное освещение	есть
Уровень активности соответствующего сектора недвижимости	формирующийся рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости со средним уровнем активности
Положительные факторы местоположения	наличие инженерной инфраструктуры, расположение в центральной части города
Отрицательные факторы местоположения	не выявлены

Источник: визуальный осмотр оценщиком и данные заказчика.

Описание улучшений

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

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

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

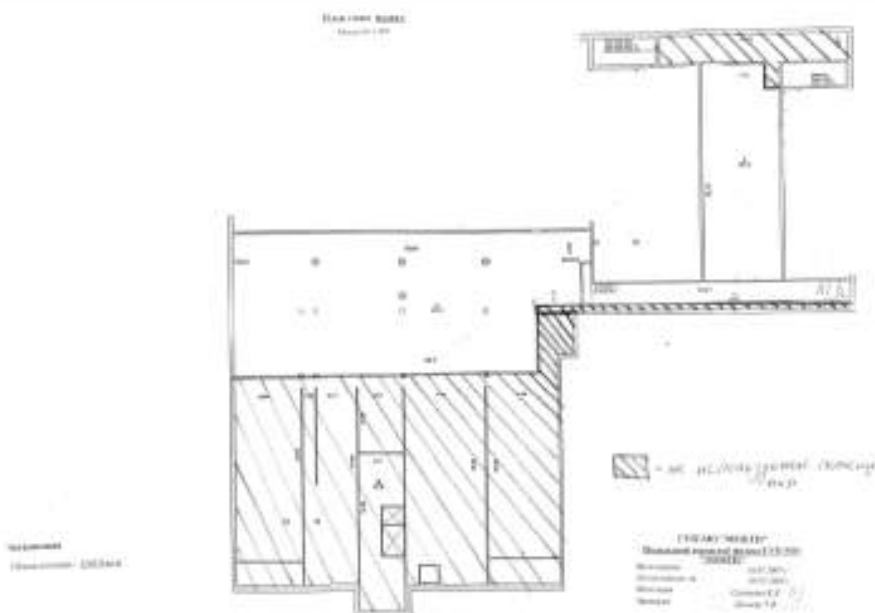


Рис. 2.1.4. План подвала (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)

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, электрогазофикация; пожарная и охранная сигнализации	состояние хорошее, все системы исправны, в рабочем состоянии, повреждений нет
Дополнительные инженерные системы	отсутствуют	-
Прочее	<i>лестницы</i> – железобетонные, металлические с покрытием ступеней керамической плиткой, деревянные по металлическим косоурам; <i>крыльца</i> – бетонные; <i>отмостка</i> – бетонная	<i>лестницы</i> – состояние хорошее, повреждений нет; <i>отмостка</i> – 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 полотна отсутствуют
Внутренняя отделка	<i>потолки</i> – без отделки; <i>стены</i> – без отделки	состояние удовлетворительное, следы протечек
<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 полотна отсутствуют
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		15
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%.

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

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации за январь-ноябрь 2022г. приведены на рисунке ниже.

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Среднее январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутреннего продукта, млрд. рублей	16612,6 ¹⁾	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	16411,5	105,9	107,8
Реальное внутреннее потребление		98,3 ²⁾	104,3

1) Директ оценка.
2) Оценка.

	Январь 2022 г.	В % к		Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Среднее		
		январю 2021 г.	апрелю 2021 г.		январь 2021 г. в % к январю 2020 г.	апрель 2021 г. в % к апрелю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базисной цене экономической значимости		97,5	98,6	98,8	107,8	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,7
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	814,2	101,6	81,2	104,7	112,6	82,8	90,6
Ввод в эксплуатацию жилых домов, млн кв. общей площади жилья, млн. кв. м	3,4	61,3	82,8	114,0	94,1	91,6	134,6

Приток нового транспорта, млн. т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,1	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	3371,2	92,1	99,1	93,9	108,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населения, млрд. рублей	1092,6	102,0	100,4	102,4	114,9	100,3	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	106,4	101,0	109,5
Индекс цен производителей произведенных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	2,7	84,9	94,1	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата) млн человек	0,6	70,0	97,9	87,5	75,4	95,7	89,0

	Октябрь 2022 г.	И кв. 2022 г.		Изменение к октябрю 2021 г. # % к октябрю 2021 г.	Среднеквартально # % к		Изменение к октябрю 2021 г. # % к октябрю 2021 г.
	2022 г.	октябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.		октябрь 2022 г.	сентябрь 2022 г.	
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	62470	115,1	100,7	112,7	108,1	99,7	109,2
ростом		100,4	100,3	98,7	100,6	98,6	102,7

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации

Источник: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

По итогам анализируемого периода социально-экономическое положение Российской Федерации по основным показателям изменилось разнонаправленно по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Произошло незначительное повышение многих основных показателей. Однако, реальная ситуация с конца февраля 2022 года отрицательно влияет на развитие 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.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	92,7	107,2	98,4	132,4 ²⁾	102,3 ²⁾	126,2 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	1502,7	116,3	74,8	132,3	124,1 ²⁾	92,6 ²⁾	107,5 ²⁾
обрабатывающие производства	369111,4	103,6	112,8	106,6	120,5 ²⁾	103,8 ²⁾	126,2 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	33856,0	111,9	115,7	104,2	101,8 ²⁾	107,6 ²⁾	111,7 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11166,3	93,7	93,9	103,6	149,3 ²⁾	105,5 ²⁾	149,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	67240,8	88,5	105,4	118,3	85,8 ³⁾	120,4 ³⁾	90,2 ³⁾

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

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	444,0	122,6	39,4	151,4	19,7	30,4	127,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	256442,4	83,0	99,1	85,5	102,7	95,0	112,4
Оборот общественного питания, млн рублей	13344,7	107,3	92,1	99,3	122,2	91,3	126,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	58729,4	97,0	101,4	103,3	111,3	103,5	120,2
Индекс потребительских цен, %	x	114,0	100,8	115,9	110,2	101,3	107,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	18180	62,2	94,5	27,8	21,0	82,9	76,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	69878,1	109,3	102,1	110,4	110,0	101,7	110,1
реальная	x	95,4	101,7	95,1	100,4	100,4	102,9

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные за октябрь 2022 г., октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г., октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г., январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г., октябрь 2021 г. к октябрю 2020 г., октябрь 2021 г. к сентябрю 2021 г., январь-октябрь 2021 г. к январю-октябрю 2020 г.

Рис. 3.1.2.1. Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-ноябрь 2022 года

Источник: <https://mosstat.gks.ru/>

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

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

3.1.3. 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 – 309 250 человек (на 01.01.2021г.).

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.), ДООО 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	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные 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 ЮАО (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 Остипкина; с. Ожерехово; д.Агафонки; д.Глаголово
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Досково-Петровский; г.Старая Купина; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мовшино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодехово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт.Нахабново; г.Дедовск
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Северо-запад	г.Адресная; г. Москва; г. Звездныйград
	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуевск; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тушино
за пределами МБК (А-108)	Запад	г.Истрин; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Калуга; г.Ступино; г.Озёрск; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г.Можайск; г.Верей	
Северо-запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	
	-	

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	Направление от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляется направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	У	ПСН	ПС	О	У	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Добля от Наро-Фоминской; д.Шаломово от системы Осташков; г.Федоскино; д.Алферово; д.Городок	76 200	89 700	86 100	41 200	9 500	13 500	14 300	6 600
	Северо-запад	г.Гришино; г.Нивинино; г.Шехово; г.Федоскино	87 500	92 200	90 300	37 800	10 500	15 500	13 600	6 000
	Восток	г.Дзержинский; г.Старая Купава; г.Наливо; г.Электросталь; г.Электросталь, р.п. Москва	53 700	84 700	64 100	34 600	8 400	13 000	11 600	5 000
	Юго-восток	г.Железнодорожный; г.Троицкое; г.Звенигород	86 100	88 300	84 300	38 600	9 500	13 900	11 600	4 600
	Юг	г.Домодехово; г.Волоколамск; г.Котельники	65 000	122 300	116 300	47 500	10 500	17 900	15 200	6 700
	Юго-запад	г.Москва; г.Троицк; г.Арзамас; г.Головинское	65 100	132 300	109 900	50 900	10 900	17 900	16 600	8 800
Запад	г.Сергиев-Посад; г.Навлякино; Слобода; от Наливо; г.Добля	54 300	85 800	76 100	43 400	10 800	15 900	12 500	6 100	
Северо-запад	г.Александров; г.Москва; г.Звенигород	86 400	126 200	118 800	53 500	12 200	15 900	14 900	7 100	

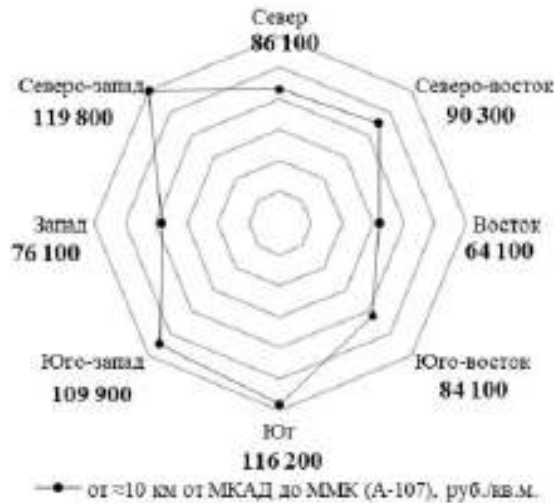
Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляется направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)							
			О	У	ПСН	ПС	О	У	ПСН	ПС				
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Добля от Наро-Фоминской; д.Шаломово от системы Осташков; г.Федоскино; д.Алферово; д.Городок	30 000	119 500	76 200	76 200	217 500	99 700	51 100	147 300	86 100	21 900	14 900	41 200
	Северо-запад	г.Гришино; г.Нивинино; г.Шехово; г.Федоскино	15 000	113 500	87 500	74 700	221 700	93 300	73 700	183 900	90 300	16 000	18 800	37 800
	Восток	г.Дзержинский; г.Старая Купава; г.Наливо; г.Электросталь; г.Электросталь, р.п. Москва	10 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 200	64 100	8 000	6 000	34 600
	Юго-восток	г.Железнодорожный; г.Троицкое; г.Звенигород	20 000	92 500	86 100	84 300	216 200	88 300	78 100	148 200	84 300	10 300	11 600	38 600
	Юг	г.Домодехово; г.Волоколамск; г.Котельники	21 000	110 900	65 000	70 800	238 600	134 300	38 200	196 000	116 300	13 600	15 000	47 500
	Юго-запад	г.Москва; г.Троицк; г.Арзамас; г.Головинское	25 000	119 000	65 000	89 200	299 900	133 300	28 200	224 300	109 900	19 500	19 000	60 900
Запад	г.Сергиев-Посад; г.Навлякино; Слобода; от Наливо; г.Добля	29 500	87 100	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	7 900	45 400	
Северо-запад	г.Александров; г.Москва; г.Звенигород	16 800	150 400	86 400	76 800	281 700	126 300	40 000	296 200	119 900	19 000	17 000	51 500	

Сводные данные рынка купли-продажи

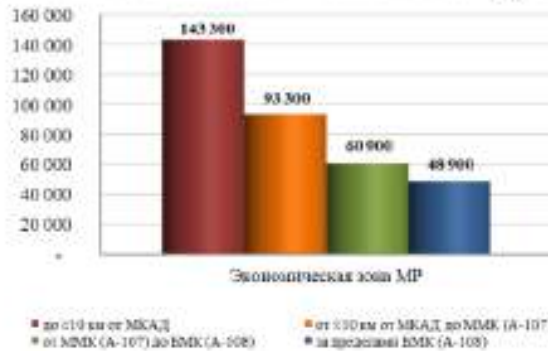
Источник: <https://pfagroup.ru/>



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/>

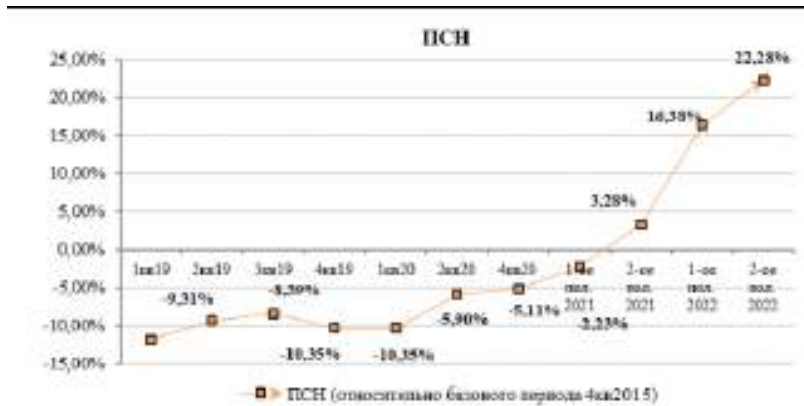
Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



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 2015 года по 2 полугодие 2022 года.



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД

Источник: <https://pfagroup.ru/>



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 МР за пределами МКАД

Категория	Площадь	Средняя ставка аренды (руб./кв.м/мес)												
		1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	3кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	3-ое пол. 2022		
от 30 кв.м МКАД до МКАД (А-007)	Голуб	от 10 до 25 кв.	3 600	11 000	9 500	5 600	43 430	15 500	4 000	30 000	14 300	1 600	11 600	6 400
	Склад-вагон	от 10 до 50 кв.	3 800	13 600	10 200	4 800	32 500	15 300	3 600	30 100	13 600	1 800	4 600	0 800
	Высок	от 12 до 50 кв.	3 900	14 400	8 400	3 600	16 100	13 800	3 600	24 000	11 600	1 200	4 600	5 800
	Склад-вагон	от 10 до 50 кв.	3 800	13 600	8 200	3 600	30 000	13 800	3 600	30 000	11 600	1 800	4 600	5 800
	ИТ	от 10 до 25 кв.	3 600	15 000	16 300	2 300	21 300	17 900	4 500	31 000	14 300	1 800	4 600	6 200
от 10 до 32 кв.	Юношачья	от 15 до 25 кв.	3 600	15 000	10 900	4 900	20 000	17 600	4 800	20 500	16 600	2 000	9 700	6 900
	Защит	от 10 до 32 кв.	4 900	15 600	10 800	4 800	42 500	15 900	4 800	20 100	11 500	2 000	9 600	6 100
	Склад-вагон	от 15 до 35 кв.	3 900	21 600	12 200	5 000	31 000	15 600	4 800	21 200	14 900	1 800	10 800	7 100

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 выбору, руб./кв.м./год	Максимум по выбору, руб./кв.м./год	Среднее по выбору, руб./кв.м./год	Крупные включенные участки в районе МР, которыми представляются направления ЗУ
Север	3 600	13 000	9 300	г. Дубки, пгт. Востряковский, д. Подольское и с/пос. Останкино; с. Озерное; д. Агафонки; д. Глазово
Северо-восток	3 600	15 600	10 300	г. Пушкино; г. Истринский; с. Дроздово; г. Дроздово
Восток	3 000	14 400	8 400	г. Люблино-Петровское; г. Старая Купавка; г. Негинское; г. Электроградск; г. Электроградск; рп. Митино
Юго-восток	3 600	15 600	9 300	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Звенигород
Юг	3 600	15 000	10 300	г. Доломитово; г. Покровка; г. Климово
Юго-запад	3 600	15 000	10 900	г. Москва; г. Троица; г. Аэропорт; г. Егорьевск
Запад	4 800	15 600	10 800	г. Люберецкий; с. Павловская Слобода; пгт. Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	3 000	21 000	12 200	г. Андреевское; г. Москва; г. Звенигород
Среднее значение	3 900	15 700	10 200	-

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)

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-2019».

Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2019г. под редакцией Лейфера Л.А., следующим образом:

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

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

Таким образом, типовые расходы арендатора включают в себя:

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

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

Таким образом, типовые расходы собственника включают в себя:

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

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

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

Таблица 7

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

Рис. 3.2.2.6. Доля типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости (в % от совокупного арендного платежа)

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

Таблица 34

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

Рис. 3.2.2.7. Доля типовых операционных расходов собственника в % от ПВД для офисных объектов

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

Рынок земли г. Подольска

При расчете справедливой стоимости встроенных помещений в 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-2020», рынок можно разделить на активный и неактивный:

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

Согласно вышесказанному, 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 232

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

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

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

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	Высокоточные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, по возможности менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну, либо по учету предпочтений крупнейших арендаторов, либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексной обслуживающей международные стандарты. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку); и круглосуточная охрана внутри зданий. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, паркинг/маршрут и другие сервисные услуги. Речь идет о основных объектах, построенных после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и ниже. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и перегородок. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитии инфраструктуры.

Справочник объектов недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и объекты недвижимости. Корректировка коэффициентов и классов для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией, торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермаркеты, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или здании/зданиях), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торговом – развлекательных центрах предоставляется комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: кафе, банк, сауны, бассейны, детские площадки, кинотеатры. По нормативам Минэкономразвития России торговых центров классифицируются по площади объектов общей площадью более 3500 кв. м
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (или, иначе говоря) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главные требования к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, предприятий бытовых услуг, финансовых и банковских организаций, бизнеса в сфере услуг, модной одежды. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фирменными ресторанами и т.д. и статусные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях, периферийных районах. Данное описание «стрит-ритейл» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-

Справочник объектов недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и объекты недвижимости. Корректировка коэффициентов и классов для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г., обновлено на октябрь 2020 г.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Ценовые значения составлены на июль, 2020 г., обновлены на октябрь, 2020 г.

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

Рис. 3.2.3.2. Классификация объектов офисно-торгового назначения

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

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен 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.



Рис. 3.3.1. Предложения по продаже универсальных (торгово-офисных помещений)

Источник: <https://podolsk.cian.ru/>

На дату оценки на рынке присутствует 30 предложение по продаже универсальных (торгово-офисных) помещений от 500 кв. м до 5 000 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 24 569 руб./кв. м. Самое дорогое предложение представлено за 162 399 руб. / кв. м.

Интервал цен продажи, с учетом скидки на торг (10,8%), принимаем равным: 21 940 руб./кв. м – 144 960 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.

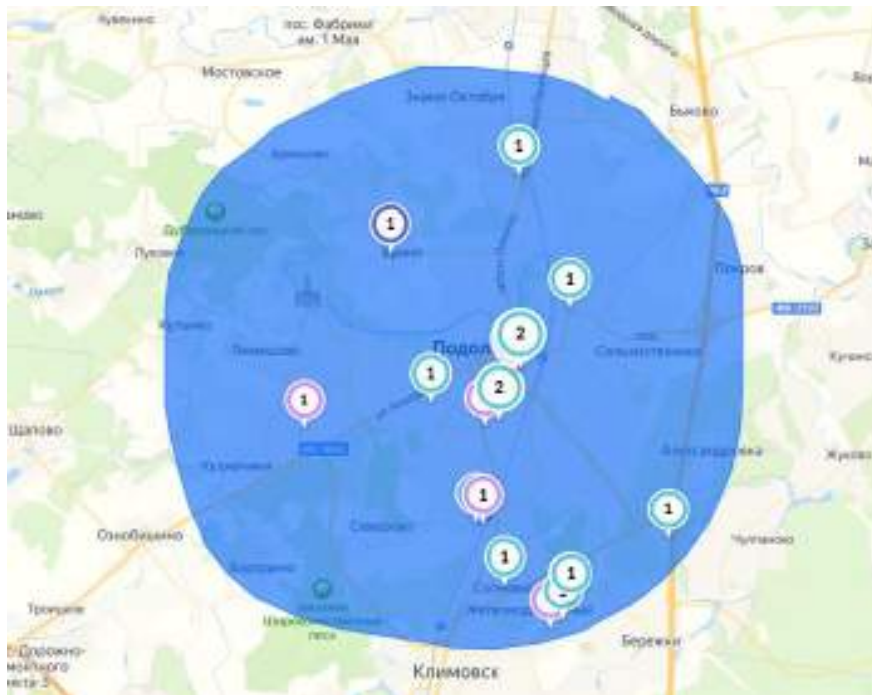


Рис. 3.3.2. Предложения по аренде универсальных (торгово-офисных помещений)
 Источник: <https://podolsk.cian.ru/map/>

На дату оценки на рынке присутствует 23 предложения по аренде универсальных (торгово-офисных помещений) помещений от 500 кв. м, расположенных в г. Подольске (см. рис. выше).

Самое дешевое предложение представлено за 350 руб./кв. м/мес. Самое дорогое предложение представлено за 1 700 руб./кв. м/мес.

Интервал ставок аренды, с учетом скидки на торг (9,5%), принимаем равным: 317 руб./кв. м/мес. – 1 539 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 населенном пункте	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Выгодное расположение объекта соответствующего функционального назначения повышает его стоимость, и наоборот.	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно центра населенного пункта
Расположение относительно «красной линии»	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Расположение объекта соответствующего функционального назначения на красной линии повышает его стоимость, и наоборот	Интервал значений фактора может составить до 24% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно красной линии
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины. В абсолютном выражении может достигать значительных величин. В связи с этим объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы корректировка на площадь не была более 50% в абсолютном выражении
Этаж расположения	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость (ставку аренды). На первом этаже располагаются помещения с наибольшей удельной стоимостью (ставкой аренды), расположение в подвале (цоколе) и средних и верхних этажах снижает удельную стоимость (ставку аренды)	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины, в ряде случаев может составить до 40% в абсолютном выражении

Наличие отдельного входа	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость (ставку аренды). Наличие отдельного входа повышает стоимость (ставку аренды) объекта	Интервал значений фактора может составить до 20% в абсолютном выражении
Состояние отделки	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость. Лучшее состояние объекта повышает его стоимость, а худшее – снижает	Интервал значений фактора может составить до 40% в абсолютном выражении
Наличие или отсутствие инженерных систем	Отражает влияние набора инженерных систем на стоимость объекта недвижимости. В случае отсутствия каких-либо стандартных для данного объекта систем стоимость недвижимости снижается	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении
Другие факторы	В связи со слабой унификацией объекта недвижимости могут возникнуть иные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и отражающие его индивидуальность	Интервал значений фактора не определен

Источник: рассуждения оценщика, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А

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

Источник: исследования оценщика.

Вывод по разделу

После проведенного анализа оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка с существующими улучшениями с учетом физически возможного, юридически разрешенного, финансово оправданного, и соответствующего наибольшей стоимости использования, является размещение 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 14.04.2020г. №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 доходного подхода для оценки справедливой стоимости объекта оценки.

Вывод

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

4.3. Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода приведено в табл. 4.3.1.

Табл. 4.3.1. Обзор методов оценки в рамках сравнительного подхода

Метод		Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
Качественные методы	метод экспертных оценок	суть метода заключается в проведении экспертами интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов	отсутствует квалифицированные эксперты, опрос которых можно произвести, в связи с этим возможность применения метода отсутствует
	относительный сравнительный анализ	метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже	рыночные данные не позволяют учесть количественные отличия объектов-аналогов, что приводит к менее точному итоговому результату, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
Количественные методы	метод количественных корректировок	каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	оцениваемый объект относится к сектору развитого рынка продажи коммерческой недвижимости, для которого имеется возможность составить выборку из достаточного количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода
	метод регрессионного анализа	используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости	объект оценки относится к развитому рынку продаж, однако для построения модели ценообразования не хватает ретроспективных данных, в связи с этим применение метода является нецелесообразным

Источник: логические рассуждения оценщика.

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

4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогам 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://kvartelia.ru/podolsk/prodam/ofis-944-2-m-ul-kirova-11-7816901	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/268596633/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/272274238/
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Кирова, д. 11	Плещеевская ул., 34	ул. Орджоникидзе, 19
Цена предложения, руб.	63 534 545	270 000 000	180 000 000
Общая площадь, кв. м	944	3 400	2 589
Цена предложения, руб./кв. м	67 289	79 412	69 525
Математическое ожидание, руб./кв. м	72 075		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м	5 268		
Коэффициент вариации	7%		
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 – среднеквадратичное отклонение;

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

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

\bar{x} – математическое ожидание.

4.3.3. Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Выбор элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

4.3.4. *Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов*

Расчет корректировок выполнен с применением экспертного метода.

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

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

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

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

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

качественных характеристиках объекта оценки и объекта-аналога при их сравнении.

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

Табл. 4.3.4.1. Корректировки по сравнимым продажам (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		63 534 545	270 000 000	180 000 000
Общая площадь	кв. м	1 163,0	944,2	3 400,00	2 589,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		67 289	79 412	69 525
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-10,8%)	предложение (-10,8%)	предложение (-10,8%)
корректировка	%		-10,8	-10,8	-10,8
корректировка	руб./кв. м		-7 267	-8 576	-7 509
скорректированная стоимость	руб./кв. м		60 022	70 836	62 016
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 право аренды на земельный участок (долгосрочное)
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		60 022	70 836	62 016
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		60 022	70 836	62 016
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		60 022	70 836	62 016
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2023 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		60 022	70 836	62 016
<i>Ценообразующие параметры</i>					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Местоположение в населенном пункте		центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0

Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Занимаемый этаж		подвал	1 этаж 50%; 2 этаж - 50%	1 этаж	цоколь - 19%, 1 этаж-27%; 2 этаж и выше- 54%
корректировка	%		-27,0	-31,0	-21,0
корректировка	руб./кв. м		-16 206	-21 959	-13 023
Общая площадь	кв. м	1 163,0	944,2	3 400,00	2 589,0
корректировка	%		-4,0	7,0	5,0
корректировка	руб./кв. м		-2 401	4 959	3 101
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Состояние отделки		без отделки	стандарт	стандарт	стандарт
корректировка	%		-28,0	-28,0	-28,0
корректировка	руб./кв. м		-16 806	-19 834	-17 364
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		24 609	34 002	34 730
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		59,0	66,0	54,0

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.3.4.2. Корректировки по сравнимым продажам (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		63 534 545	270 000 000	180 000 000
Общая площадь	кв. м	3 439,1	944,2	3 400,00	2 589,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		67 289	79 412	69 525
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-10,8%)	предложение (-10,8%)	предложение (-10,8%)
корректировка	%		-10,8	-10,8	-10,8
корректировка	руб./кв. м		-7 267	-8 576	-7 509
скорректированная стоимость	руб./кв. м		60 022	70 836	62 016
Передаваемое право на недвижимость		право собственности на улучшение и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшение и на земельный участок	право собственности на улучшение и право аренды на земельный участок (долгосрочное)	право собственности на улучшение и право аренды на земельный участок (долгосрочное)
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
скорректированная стоимость	руб./кв. м		60 022	70 836	62 016
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		60 022	70 836	62 016
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		60 022	70 836	62 016
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2023 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		60 022	70 836	62 016
<i>Ценообразующие параметры</i>					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Местоположение в населенном пункте		центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0

Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Занимаемый этаж		цоколь	1 этаж 50%; 2 этаж - 50%	1 этаж	цоколь - 19%; 1 этаж-27%; 2 этаж и выше- 54%
корректировка	%		-15,0	-20,0	-11,0
корректировка	руб./кв. м		-9 003	-14 167	-6 822
Общая площадь	кв. м	3 439,1	944,2	3 400,00	2 589,0
корректировка	%		-11,0	0,0	-2,0
корректировка	руб./кв. м		-6 602	0	-1 240
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	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		44 417	56 669	53 954
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи	%		26,0	20,0	13,0

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

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

Корректировки для нежилых помещений общей площадью 1 663,0 кв. м

Корректировка на «торг» определена экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением последствий финансово-экономического кризиса. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг приравнена к среднему значению – 10,8% (см. п. 3.2.4).

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

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

Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Рис. 4.3.5.1. Территориальные коэффициенты

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

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

№ п/п	Объект-аналог	Объект оценки	Центры административных районов города
1	Районы вокруг крупных промпредприятий		$(0,88/0,64 - 1) \times 100\% = 13,8\%$

Источник: расчеты оценщика

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

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

Рис. 4.3.5.2. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов
 Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка для объекта-аналога №1 составит $0,50 \cdot 0,69 + 0,50 \cdot (0,69 / 0,89) = 0,85$ (-27,0%)

Корректировка для объекта-аналога №3 составит $0,19 \cdot 1,0 + 0,27 \cdot 0,69 + 0,54 \cdot (0,69 / 0,89) = 0,89$ (-21,0%)

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

Таблица 135

усредненные данные по России (цена/арендная ставка)

Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
<50	1,00	1,05	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48	
50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35	
100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26	
250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19	
500-1000	0,75	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	
1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,94	1,00	1,04	1,07	
1500-3000	0,69	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02	
>3000	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00	

Рис. 4.3.5.3. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов торгово-офисного назначения

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

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.

Матрицы коэффициентов

Таблица 203

цена/арендная ставка объекта-аналога		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется восстановительного ремонта	отделка эконом- класс	отделка стандарт	отделка премиум
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,66
	требуется восстановительного ремонта	1,14	1,00	0,92	0,84	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Рис. 4.3.5.4. Корректирующие коэффициенты на внутреннюю отделку

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

Табл. 4.3.5.2. Расчет корректировки на состояние отделки

№ п/п	Объект оценки	
	Объект-аналог	Без отделки
1	Стандарт	$(0,72 - 1) \times 100\% = -28\%$

Источник: расчеты оценщика.

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

Корректировка на «торг» определена экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением последствий финансово-экономического кризиса. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг приравнена к среднему значению – 10,8% (см. п. 3.2.4).

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

Рис. 4.3.5.5. Территориальные коэффициенты

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

Табл. 4.3.5.3. Расчет корректировки на местоположение (расширенный интервал)

№ п/п	Объект-аналог	Объект оценки	Центры административных районов города
1	Районы вокруг крупных промпредприятий		$(0,88/0,64 - 1) \times 100\% = 13,8\%$

Источник: расчеты оценщика

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

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

Рис. 4.3.5.6. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

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

Корректировка для объекта-аналога №1 составит $0,50 \cdot 0,8 + 0,50 \cdot (0,8/0,89) = 0,85$ (-15,0%)

Корректировка для объекта-аналога №3 составит $0,19 \cdot 1,0 + 0,27 \cdot 0,8 + 0,54 \cdot (0,8/0,89) = 0,89$ (-11,0%)

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

Таблица 135

Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>3000
100 кв.м объектов	<50	1,00	1,05	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,25
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,75	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,08	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,94	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,75	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00	

Рис. 4.3.5.7. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов торгово-офисного назначения

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

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:

$$C_n C = \sum_{i=1}^n C C_i \cdot K_i,$$

где:

$C_n C$ – справедливая стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. / кв. м;

$C C_i$ – 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;

BK_1, BK_2, 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 (нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м)

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная стоимость, руб.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг*, %	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость 1 кв. м, руб.
1	Объект-аналог №1	24 609	59,0	0,33	31 164
2	Объект-аналог №2	34 002	66,0	0,31	
3	Объект-аналог №3	34 730	54,0	0,36	

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.3.6.2. Определение итоговой стоимости 1 кв. м объекта оценки (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)

№ 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
1	Объект-аналог №1	44 417	26,0	0,20	52 943
2	Объект-аналог №2	56 669	20,0	0,33	
3	Объект-аналог №3	53 954	13,0	0,47	

Источник: расчеты оценщика.

* - общая валовая коррекция для объектов-аналогов превышает 30%. Оценщик не смог подобрать объекты-аналоги, схожие по всем ценообразующим параметрам, поэтому объекты подбирались по наиболее важным ценообразующим факторам.

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. 4.3.6.3. 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 1 163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	570,0	31 164	17 760 000	14 800 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	3 439,1	52 943	182 076 000	151 730 000
	Итого, округленно			199 836 000	166 530 000

Источник: расчеты оценщика.

4.4. Оценка доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые

объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

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

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

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

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

Табл. 4.4.1. Обзор методов оценки в рамках доходного подхода

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

Источник: логические рассуждения оценщика.

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

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

Основная формула для определения справедливой стоимости объекта оценки:

$$C_{пс} = ЧОД / КК,$$

где:

СпС – справедливая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

КК – коэффициент капитализации.

4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом

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

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

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

4.4.2. Установление периода прогнозирования

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

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

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

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

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

4.4.5. Анализ доходов

Величина годовой арендной платы по оцениваемому объекту составляет:

$$A_{г} = S \times A,$$

где:

A_г – годовая арендная плата;

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

Определение расчетной арендной ставки

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

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

Так как законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника по информированию государственных органов или общественных организаций о цене сделки, оценщик вынужденно пользуется ценами предложений, имеющихся на рынке и представленных в виде публичной оферты, с выполнением корректировки на возможность торга при сделке. Учитывая одну из особенностей рынка недвижимости, выражающейся в его закрытости, оценщик не всегда имеет возможность 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. 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 является единообразным.

Выбор объектов-аналогов

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

Арендные ставки объектов-аналогов указаны для общей площади, включают в себя НДС (если арендная ставка объекта-аналога не включает в себя НДС, это указано в табл. 4.4.6.1), налоги,

страховку, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы и расходы на замещение, в ряде случаев включают коммунальные платежи, в ряде случаев не включают коммунальные платежи. В качестве единицы сравнения принимается ставка аренды 1 кв. м общей площади объекта (с учетом вспомогательной площади).

Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Подольска и Московской области, опубликованные в сети Интернет (см. п. 1.7.). Копии источников информации приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

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

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением процентной поправки к рыночной ставке аренды 1 кв. м объекта-аналога. Методику анализа см. п. 4.3.3.

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

Табл. 4.4.5.1. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/237437350/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/281248114/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/274978526/
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Загородная, д. 1	ул. Дружбы, 15	пр. Юных Ленинцев, 61
Общая площадь, кв. м	750,0	630,0	800,0
Ставка аренды, руб./кв. м в мес.	1 000	1 200	1 000
Математическое ожидание, руб./кв. м в мес.	1 067		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м в мес.	94		
Коэффициент вариации	9%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	выборка однородна		
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>			

Табл. 4.4.5.3. Корректировки по ставкам аренды (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 000	1 200	1 000
Общая площадь	кв. м	1 163,0	750,0	630,0	800,0
Единицы сравнения					
Ставка аренды (выбранная единица сравнения)	руб./кв. м/мес.		1 000	1 200	1 000
Структура арендной ставки (что входит)			НДС, эксплуатационные расходы	НДС, эксплуатационные расходы	НДС
Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, не входящих в состав арендной ставки (см. п.3.2.2.)	% от ставки аренды		12,6	12,6	24,3
Ставка аренды с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, округленно (стр. 3/ (1- стр. 4.1/100))	руб./кв. м/мес.		1 144	1 373	1 321
Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (операционные расходы оператора), входящие в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2.)	% от ставки аренды		24,3	24,3	24,3
Ставка аренды с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (стр.4.2 *(1 - стр.4.3/100))	руб./кв. м/мес.		866	1 039	1 000
Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)					
Корректировка на торг			предложение (-9,5%)	предложение (-9,5%)	предложение (-9,5%)
корректировка	%		-9,5	-9,5	-9,5
корректировка	руб./кв. м/мес.		-82	-99	-95
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		784	940	905
Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2023 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		784	940	905
Ценообразующие параметры					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0

Местоположение в населенном пункте		центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Занимаемый этаж		подвал	2 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка	%		-24,0	-31	-31
корректировка	руб./кв. м/мес.		-188	-291	-281
Общая площадь	кв. м	1 163,0	750,0	630,0	800,0
корректировка	%		-4,0	-4,0	-4,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		-31	-38	-36
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Состояние отделки		без отделки	стандарт	стандарт	стандарт
корректировка	%		-28,0	-28,0	-28,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		-220	-263	-253
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/мес.		0	0	0
Итоговая скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		345	348	335
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		56,0	63,0	63,0

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.4.5.4. Корректировки по ставкам аренды (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 000	1 200	1 000
Общая площадь	кв. м	3 439,1	750,0	630,0	800,0
Единицы сравнения					
Ставка аренды (выбранная единица сравнения)	руб./кв. м/мес.		1 000	1 200	1 000
Структура арендной ставки (что входит)			НДС, эксплуатационные расходы	НДС, эксплуатационные расходы	НДС
Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, не входящих в состав арендной ставки (см. п.3.2.2.)	% от ставки аренды		12,6	12,6	24,3
Ставка аренды с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, округленно (стр. 3/ (1- стр. 4.1/100))	руб./кв. м/мес.		1 144	1 373	1 321
Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (операционные расходы оператора), входящие в состав арендной ставки (см. п. 3.2.2.)	% от ставки аренды		24,3	24,3	24,3
Ставка аренды с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (стр.4.2 *(1 - стр.4.3/100))	руб./кв. м/мес.		866	1 039	1 000
Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)					
Корректировка на торг			предложение (-9,5%)	предложение (-9,5%)	предложение (-9,5%)
корректировка	%		-9,5	-9,5	-9,5
корректировка	руб./кв. м/мес.		-82	-99	-95
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		784	940	905
Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2023 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		784	940	905
Ценообразующие параметры					
Назначение		универсальное	универсальное	универсальное	универсальное
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0

Местоположение в населенном пункте		центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города	центр административного района города
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Расположение относительно красной линии		расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Занимаемый этаж		цоколь	2 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка	%		-10,0	-20	-20
корректировка	руб./кв. м/мес.		-78	-188	-181
Общая площадь	кв. м	3 439,1	750,0	630,0	800,0
корректировка	%		-11,0	-11,0	-11,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		-86	-103	-100
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
Обеспеченность ниже черными 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/мес.		0	0	0
Итоговая скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		620	649	624
Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре	%		21,0	31,0	31,0

Источник: расчеты оценщика.

Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок)

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 –9,5% (см. п. 3.2.4).

Корректировка на «занимаемый этаж» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже. Корректировка для объектов-аналогов, расположенных на 1 этаже, принята по расширенному интервалу, для объектов-аналогов, расположенных на 2 этаже, величина корректировки составит 0,76 (0,69/0,89).

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

Рис. 4.4.5.1. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

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

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

Таблица 4.35

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цена/арендная ставка)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,75	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,08	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>3000	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00	

Рис. 4.3.5.2. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов торгово-офисного назначения

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

Корректировки на «состояние отделки» определены по «Справочнику оценщика недвижимости», указанному ниже.

Матрицы коэффициентов
Таблица 203

цель: арендные ставки относно типовых объектов		явлют				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется космети- ческого ремонта	отделка эконо- номая	отделка стан- дарт	отделка преми- умная
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,66
	требуется космети- ческого ремонта	1,14	1,00	0,92	0,84	0,74
	отделка экономая	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка стандарт	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка премиумная	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Рис. 4.3.5.3. Корректирующие коэффициенты на внутреннюю отделку

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

Табл. 4.3.5.4. Расчет корректировки на состояние отделки

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог	Без отделки
1	Стандарт		$(0,72 - 1) \times 100\% = -28\%$

Источник: расчеты оценщика.

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 -9,5% (см. п. 3.2.4).

Корректировка на «занимаемый этаж» определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020», указанному ниже. Корректировка для объектов-аналогов, расположенных на 1 этаже, принята по расширенному интервалу, для объектов-аналогов, расположенных на 2 этаже, величина корректировки составит 0,9 (0,8/0,89).

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

Рис. 4.4.5.4. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов

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

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

Таблица 135

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

Площадь, кв.м	явлют								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48	
50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35	
100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,25	
250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19	
500-1000	0,75	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	
1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07	
1500-3000	0,69	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02	
>3000	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00	

Рис. 4.4.5.5. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости объектов торгово-офисного назначения

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

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

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг*, %	Весовой коэффициент	Итоговая ставка аренды объекта оценки, руб./кв. м/мес./ руб.
1	Объект-аналог №1	345	56	0,38	343
2	Объект-аналог №2	348	63	0,31	
3	Объект-аналог №3	335	63	0,31	

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.4.5.6. Определение итоговой ставки аренды 1 кв. м объекта оценки (нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м)

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг, %	Весовой коэффициент	Итоговая ставка аренды объекта оценки, руб./кв. м/мес.
1	Объект-аналог №1	620	21,0	0,40	630
2	Объект-аналог №2	649	31,0	0,30	
3	Объект-аналог №3	624	31,0	0,30	

Источник: расчеты оценщика.

* - общая валовая коррекция для объектов-аналогов в некоторых случаях превышает 30%. Оценщик не смог подобрать объекты-аналоги, схожие по всем ценообразующим параметрам, поэтому объекты подбирались по наиболее важным ценообразующим факторам.

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 17,7%.

Таблица 4

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

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

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

4.4.6. Анализ расходов

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных помещений. Как правило, на рынке аренды г. Подольска и Московской области в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта, которые разделяются на три группы:

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

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

- налог на землю или величина арендной платы за землю;
- налог на имущество в части, относимой на здание;
- страховка здания.

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов (в % от ПВД) определена по «Справочнику оценщика недвижимости». Процент операционных расходов приведен в табл. 4.4.6.1.

Согласно пояснительной части к разделу 3 «Справочника оценщика недвижимости», к операционным расходам относятся: условно-постоянные, условно-переменные (или эксплуатационные) и расходы на замещение (или резервы). После телефонного разговора с авторами справочника (Крайникова Татьяна Вячеславовна, тел. 8-920-006-20-29) оценщик выяснил, что плата за электроснабжение, водоснабжение и водоотведение не входит в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Таблица 34

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

Процент операционных расходов

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

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

4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода

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

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 полезная площадь помещений, кв. м	570,0	3 439,1	см. табл. 2.1.2.2.1
2	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	343	630	см. п. 4.4.6.2
3	Срок аренды	12 месяцев	12 месяцев	см. п. 4.4.2
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	2 346 120	25 999 596,0	стр.1 × стр.2 × стр.3
5	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, %	17,7	12,5	см. п. 4.4.6.4
6	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, руб.	415 263	3 249 950,0	стр.4 × стр.5 / 100
7	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 930 857	22 749 646,0	стр.4 - стр.6
8	Операционные расходы, %	12,9	12,9	см. п. 4.4.7
9	Операционные расходы, руб.	302 649	3 353 948,0	стр.4 / стр.8 × 100%
10	Чистый операционный	1 628 208	19 395 698,0	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%.

Дата	Открытие	Максимум	Минимум	Закрытие	Объем, RUB	Капитализация, RUB	Длина индекса, дней	Длина индекса, %
03.02.2023	615,5	615,5	614,49	614,52	5 223 509 440,2	7 826 379 039 833,79	1 653	9,24

Рис. 4.4.8.2. Величина ставки дохода по ОФЗ

Источник: <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/?from=2023-02-03&till=2023-02-03&sort=TRADEDATE&order=desc#/from=2021-08-05&till=2021-08-05&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	9,24%	9,24%	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	15,24%	11,31%	сумма стр. 1, 2, 3, 4
6	Фактор фонда возмещения, %*	0,06%	0,06%	
7	Ставка капитализации, округленно	15,24%	11,31%	(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 (111 лет – см. табл. 4.4.8.2);

R₆ – безрисковая ставка дохода (9,22% - см. п. 4.4.9).

$$SFF = (0,0922 / ((1 + 0,0922)^{110} - 1)) \times 100\% = 0,06\%.$$

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	15	2023 - стр. 1
4	Общее состояние	хорошее	см. табл. 2.1.2.2
5	Эффективный возраст (ЭВ), лет	10	по данным визуального осмотра
6	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	110	Тост = СЭЖ – ЭВ

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

Табл. 4.4.9.1. Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Справедливая стоимость объекта, округленно, с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, без учета НДС, руб.
1	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 об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	1 628 208	0,1524	10 684 000	8 903 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	19 395 698	0,1131	171 492 000	142 910 000
	Итого, округленно			182 176 000	151 813 000
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>					

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 об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	не применялся	14 800 000	8 903 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	не применялся	151 730 000	142 910 000

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

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

Табл. 5.4.1. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	К зат.	Сравнительный подход, руб.	К срав.	Доходный подход, руб.	К дох.	Справедливая стоимость, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, руб.
1.	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 об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	не применялся	0,00	14 800 000	0,50	8 903 000	0,50	11 320 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	не применялся	0,00	151 730 000	0,50	142 910 000	0,50	147 320 000
1.11	Итого, округленно			166 530 000		151 813 000		158 640 000
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>								

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Для определения обоснованной справедливой стоимости объекта оценщиком был применен 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 2023 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 6.1.

Табл. 6.1 Итоговая справедливая стоимость

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:	158 640 000 (Сто пятьдесят восемь миллионов шестьсот сорок 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 об объекте недвижимости №09/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0070124:3118)	11 320 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №09/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0070124:3271)	147 320 000

Оценщик I категории



В.А. Вольнова

Директор
ООО «Сибирский оценщик»



В.А. Вольнова

7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г. №1102-р;
4. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утвержденные протоколом №29 от 29.12.2020г.;
13. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиОО, 2020 – 168 с.;
14. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора / под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород: ООО «РАСТР», 2019 – 144 с.;
15. Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах. Учеб. пособие / В.С. Балинова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004 – 344 с.;
16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
17. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.;
18. Едророва В.Н. Общая теория статистики: Учебник / В.Н. Едророва, М.В. Едророва. – М.: Юристъ, 2001 – 511 с.;
19. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости / Е.И. Иванова, под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2009 – 344 с.;
20. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 381 с.;
21. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Технобалт, 1995 – 247 с.;
22. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Издательство СПбГТУ, 1997 – 422 с.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

(копии документов)

8.1. Фотографии объекта оценки

8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., 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

- Источники информации по объектам-аналогам (копии страниц печатных и электронных СМИ);
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «РОО», №0000033 от 22.07.2020г.;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019585-1 от 20.05.2021г. «Оценка недвижимости», срок действия до 20.05.2024г.;
- Полис (договор) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/40327/22 от 07.06.2022г., выданного АО «АльфаСтрахование»;
- Страховой полис №922/2298993991 от 22.12.2022г. 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 (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516765892 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3188)



Вход в оцениваемое помещение



Вход в оцениваемое помещение



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения

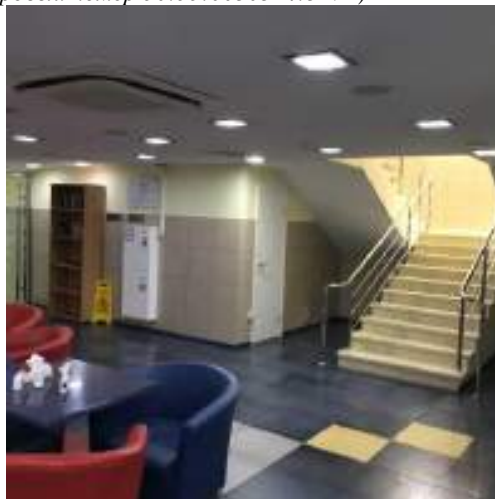


Оцениваемые помещения

Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2023/516766438 от 31.01.2023г., кадастровый номер 50:55:0030324:3271)



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



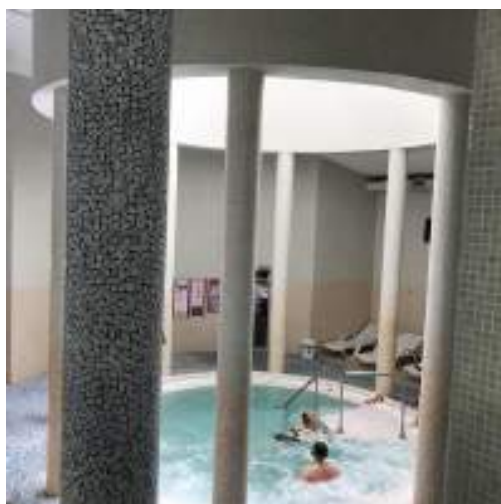
Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



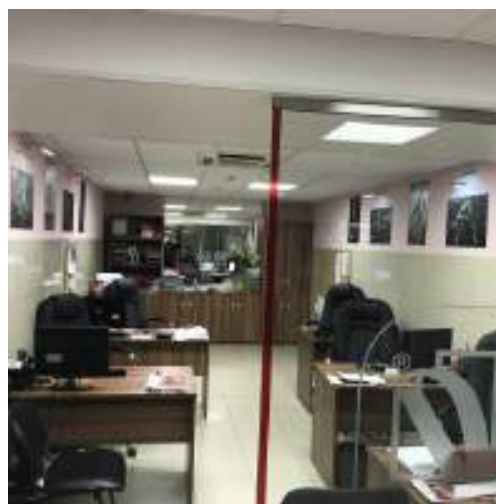
Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



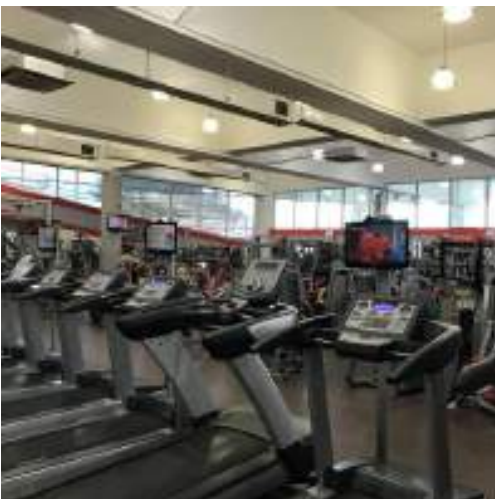
Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса



Помещения спортивно-оздоровительного комплекса

ФНС ЕПН
наименование органа регистрации недвижимости

Лист 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 31.01.2023 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Показатели	
<small>(по недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Д _____	Всего листов раздела Д: _____
31.01.2023 № 09/2023/014705892	Всего разделов _____
Кадастровый номер:	50:55:003024:3148
Номер кадастрового квартала:	50:55:003024
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014
Рабочий адресной государственной учетной книги:	Условный номер: 50-50-55.0412009-301
Адрес:	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д.41/5, пом.1
Площадь:	1161
Назначение:	Жилищное помещение
Назначение:	Жилищное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № пятый
Вид жилого помещения:	жилище отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.:	106116,55

Государственный регистратор		ФНС ЕПН
<small>наименование должности</small>	подпись	<small>наименование, фамилия</small>

31 П

Показатели	
<small>(по недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела Д _____	Всего листов раздела Д: _____
31.01.2023 № 09/2023/014705892	Всего разделов _____
Кадастровый номер:	50:55:003024:3148
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:003024:322
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объединяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предпринимательского комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о водотребном балансе:	
данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении жилого помещения в государственную или муниципальную жилищную политику социального жилищного фонда, а также жилищно-коммунального хозяйства государственной или муниципальной власти:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФНС ЕПН
<small>наименование должности</small>	подпись	<small>наименование, фамилия</small>

31 П

Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
31.01.2023 № 99/2023/516765992			
Кадастровый номер		50:55:0030324:3188	

Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для назначения раздела в отсутствие. Сведения необходимые для назначения раздела в отсутствие.
Подписать выписку:	Новоспелая Татьяна Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Листы 2

Поискники		(по недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
31.01.2023 № 99/2023/516765992			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
1. Правообладателя (правообладатели)	1.1	землепользователь отсутствует	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Долевая собственность, № 50-50-55/05 3/1813-3/06 от 20.08.2003	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1	вид	Договорное управление	
	дата государственной регистрации	20.08.2003	
	номер государственной регистрации	50-50-55/05 3/2015-3/06	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 07.09.2006 по 31.12.2006	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Шанс Менеджмент Центр", ИНН 7708919844	
	основание государственной регистрации	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сондаль" от 07.09.2006.	
5. Заключены ли судебные акты по делу о признании права требования		данных отсутствует	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права		данных отсутствует	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данных отсутствует	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			
9. Применяются ли в отношении объекта недвижимости, по которому зарегистрированы ипотекой и проведены государственная регистрация права (ипотека, доверительное право), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости		данных отсутствует	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, ограничивающей право по недвижимости в ситуации отсутствия третьего лица, органа		данных отсутствует	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФНС ЕГРН

вправе исполнять органы регистрации прав

Листок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.01.2023 г., поступившего на рассмотрение 31.01.2023 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Информация	
Объект недвижимости	
Лист № ____ Раздела Д	Всего листов раздела Д: ____
11.01.2023 № 09/2023/514766431	
Кадастровый номер:	50:05:0030324:3271
Номер кадастрового номера:	50:05:0030324
Дата прекращения кадастрового номера:	27.07.2018
Работ казенной государственной учетной палаты:	Идентификационный номер: 106 065-9005, Кадастровый номер: 50:05:0098520:1485, Условный номер: 50:10:53/018/2009-109
Адрес:	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1
Площадь:	5408,1
Назначение:	Жилищное помещение
Назначение:	Жилищное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Цоколя
Вид жилого помещения:	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.:	23344982,65

Государственный регистратор		ФНС ЕГРН
подпись исполняющего обязанности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Информация	
Объект недвижимости	
Лист № ____ Раздела Д	Всего листов раздела Д: ____
11.01.2023 № 09/2023/514766431	
Кадастровый номер:	50:05:0030324:3271

Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	50:05:0030324:3271
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Сведения об обеспечении жилого помещения к определенному виду жилых помещений с использованием жилого земельного фонда, в котором предусмотрено наличие дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данных отсутствуют

Государственный регистратор		ФНС ЕГРН
подпись исполняющего обязанности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Информация	
Объект недвижимости	
Лист № ____ Раздела Д	Всего листов раздела Д: ____
11.01.2023 № 09/2023/514766431	
Кадастровый номер:	50:05:0030324:3271

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые, ранее учтенные"
Специальные отметки:	Сведения необходимые для исполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для исполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ивановская Татьяна Александровна

Государственный регистратор		ФНС ЕГРН
подпись исполняющего обязанности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зрелых (срочных) правах

Поиск		(по недвижимости)	
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
31.01.2023 № 59/013/2023/00438			
Кадастровый номер:		50:50:0030324:0273	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Лица не правообладатели отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Долевая собственность, № 50-50-01/02/03-108 от 06.04.2009
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид	Аррест (в том числе, субаррест)	
	дата государственной регистрации	06.09.2012	
	номер государственной регистрации	50-50-01/002/2012-2-51	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.10.2012 по 06.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Дин-Стор", ИНН 7734060088	
основание государственной регистрации:		Договор зрелой аренды помещения № 02/09-42 от 02.09.2012	
3.1.2.	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	23.09.2009	
	номер государственной регистрации	50-50-55/010/2009-1/09	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 07.09.2009 по 31.12.2010	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ивест Менеджмент Центр", ИНН 7718919844	
основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Социалком" от 07.09.2009	
5.	Зависимые в судебном порядке права требования	Лица не отсутствуют	
6.	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права	Лица не отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Лица не отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		
9.	Права требования в пользу и взыскания отсутствуют, но не рассмотрены взысканий в пользу государственной регистрации срока (периода, прекращения права), аррестованы права на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	Лица не отсутствуют	
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, аррестованы права без изъятия в силу закона сделки третьего лица, срочны	Лица не отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 16.07.2009 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206-063-40037

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 1,133 кв. м.
- 1.4. Адрес (местонахождение)

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	419	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Этаж	4	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иные сведения об объекте недвижимости	—	

- 1.5. Назначение помещения подвал
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1
- 1.9. Предыдущие кадастровые (установочные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт сформирован из данных Единого государственного реестра недвижимости № 206-063-40037 по состоянию на 05-07-2009 г.
 Подпись: А.И. Колычев 05.07.09
 Сведения о пересчете и аресте не внесены.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации".
 Свидетельство об аккредитации №104 от 06 октября 2005 г.

Директор филиала _____
 М. П. _____

КОПИЯ
ВЕРНА

6157512

КОПИЯ ВЕРНА
 Директор ООО УП "Сибирь"



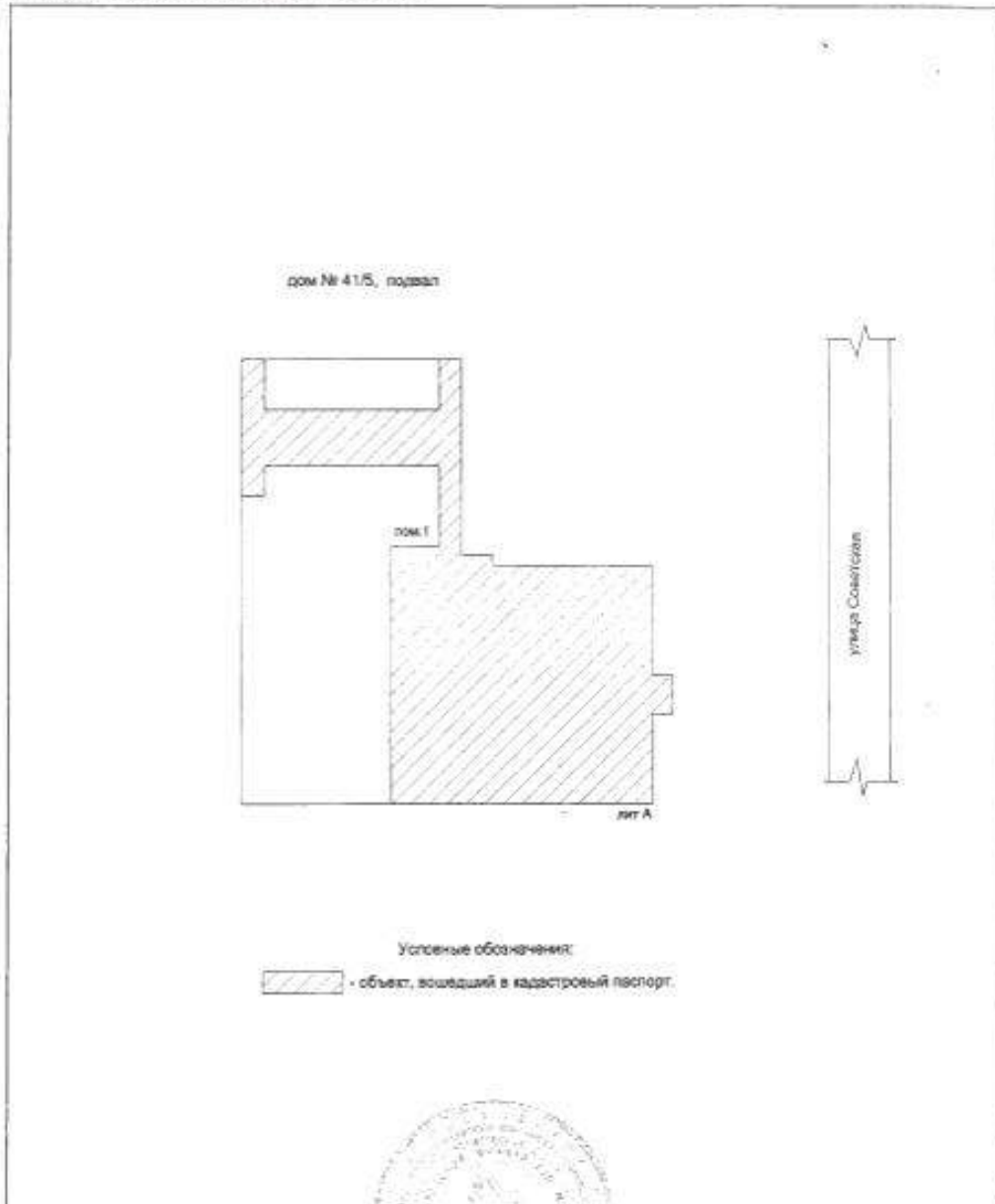
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 . всего листов 2

Кадастровый номер _____

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:700



Директор филиала

М. П.

Фокли В.С.
(подпись)

Фокли В.С.

(инициалы, фамилия)

Инвентарный №	206-063-4003 / 1
Условный №	
Кадастровый №	

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

Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"
бюджетная организация государственной технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ
нежилое помещение

нежилое помещение

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	7	
Иное описание местоположения		

*Техническое описание составлено для целей государственной регистрации прав
и составлено на 09 июля 2009 г.*

Сведения о собственниках (физических лицах)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность			Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности
		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 собственности
		№ ЕГРЮЛ	ИНН/КПП		

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ЦО УК «Сибиряк»





**КОПИЯ
ВЕРНА**

6112995

сведения о здании:				
№	Назначение	Код инв. объекта	Материал стен	Площадь
1	Жилая (квартира)	25	кирпич	100,0 кв. м

техническая характеристика помещения (гаража, бокса):

№	Назначение помещения	Помещение (категория)	Объем (куб. м)
1	гараж	гараж	100,0

комментарии:

Итого стоимость: 40155381,84 руб.

Срок заданной чужой для недвижимости в случае передачи для сдачи в аренду: 30 лет.

Литера	№ помещения	Общая площадь (кв. м)	Итого стоимость (руб.)
--------	-------------	-----------------------	------------------------

Вместе с тем, в связи с наличием обременения, переданного в аренду, в соответствии с условиями договора аренды, стоимость помещений, находящихся в залоге, не учитывается.

Итого стоимость помещений, находящихся в залоге, составляет: 0 руб.

Итого стоимость помещений:

Итого стоимость помещений, находящихся в залоге, составляет: 0 руб.

Итого стоимость помещений, находящихся в залоге, составляет: 0 руб.

Итого стоимость помещений, находящихся в залоге, составляет: 0 руб.

Итого:

Сведения об объектах в собственности заложителей и их арестов:

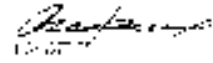
Сведения об объектах:

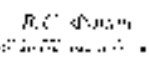
Приложение:	Назначение	Общая площадь

Место жительства:   Присутствует:  

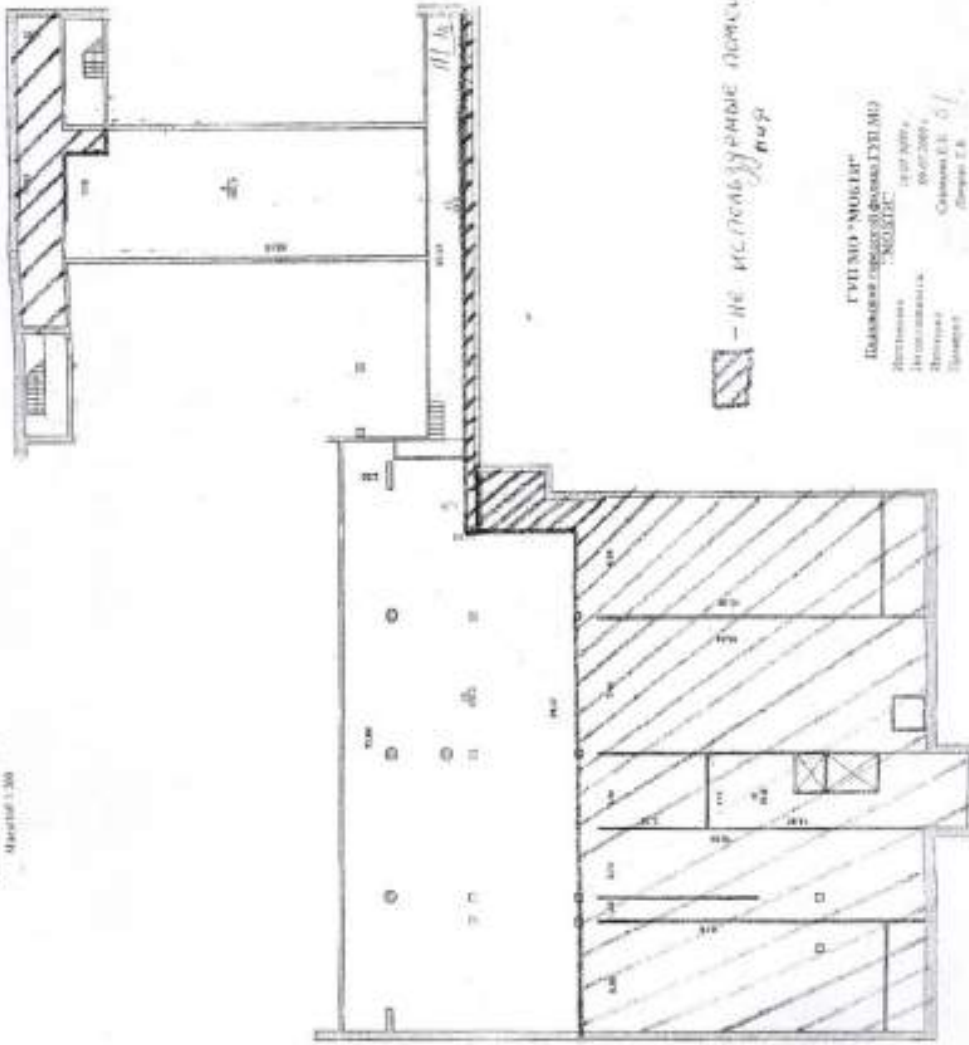
Дата составления: 16 июля 2019 г.

Директор филиала


М.П.


Дата выдачи: 16 июля 2019 г.

План этажа здания
Масштаб 1:50



ГРУППА "МОСТ"
 Подразделение "МОСТ"
 Адрес: 630000, Новосибирск, ул. Советская, 100/200/1
 Контакт: Сидорова Е.В. 81
 Телефон: 220-00-00

КОПИЯ ВЕРНА
 Директор Сибирского филиала
 Д.А. Рыжов
 СИБИРЯКЪ

КОПИЯ ВЕРНА

Эксплуатация
 Область проектирования: ДИЗБОЛ

Вход в здание, осуществляемый
в соответствии со статьей
1 статьи
171.1 Кодекса
Трудового законодательства
Российской Федерации
№ 201-ФЗ
2014

ЮСИА ВЕРНА
Одобрено АСО УК «Сибиряк»
Д.А. Редькин



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 1

Дата 24.10.2008 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206.063-1005

1. Описание объекта недвижимого имущества

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

1.2. Этаж(этажи), на котором расположено помещение цокольный1.3. 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 нежилое1.6. 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. № 206/063-1005 по состоянию на 21.10.2008г.

Помещение №1: ком. 23-26,28,32-40,92-108,110-114,179-198

Сведений о запретах и арестах не имеется

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

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

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"

В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

М. П.



5053712

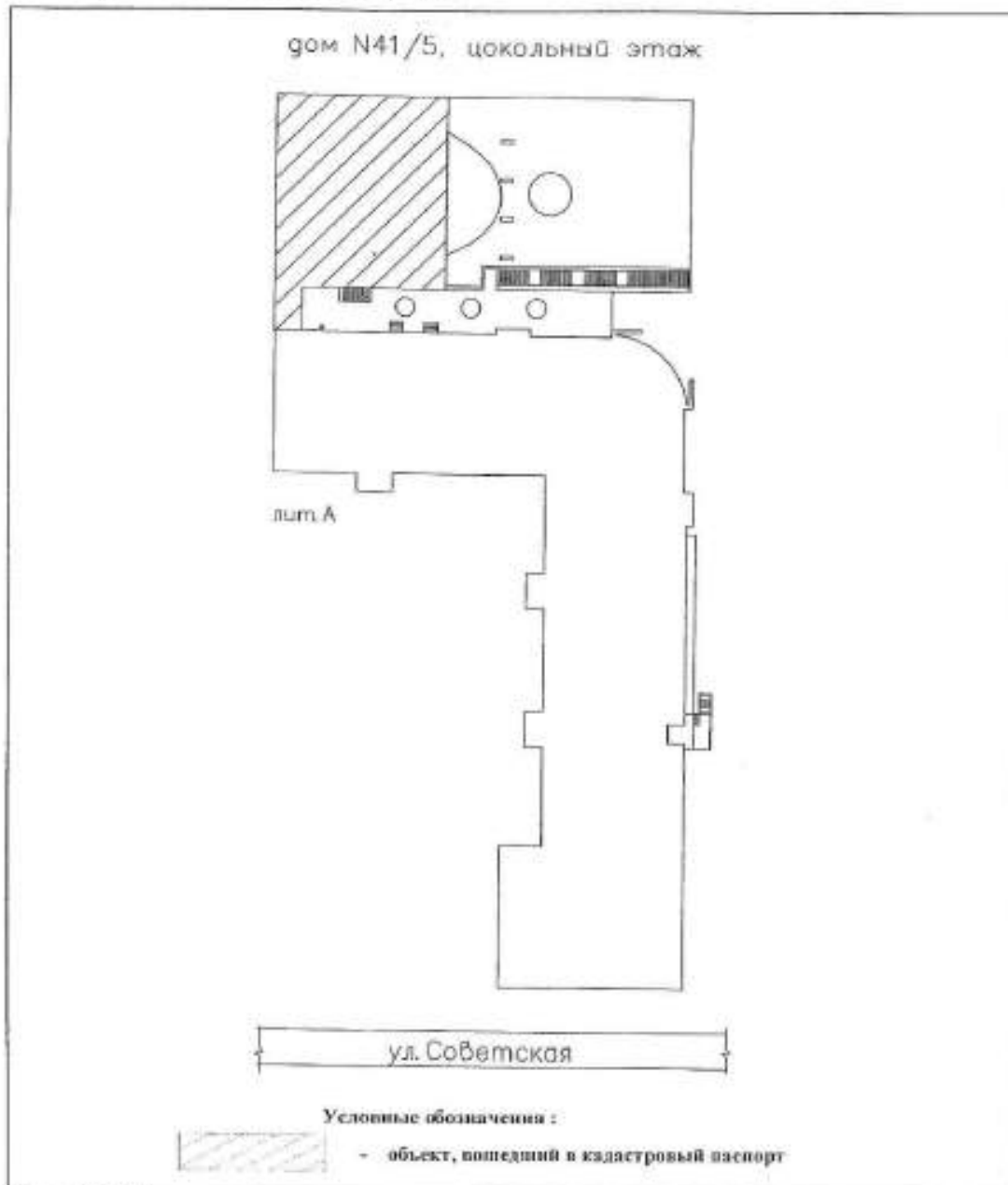
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



М.П.

В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

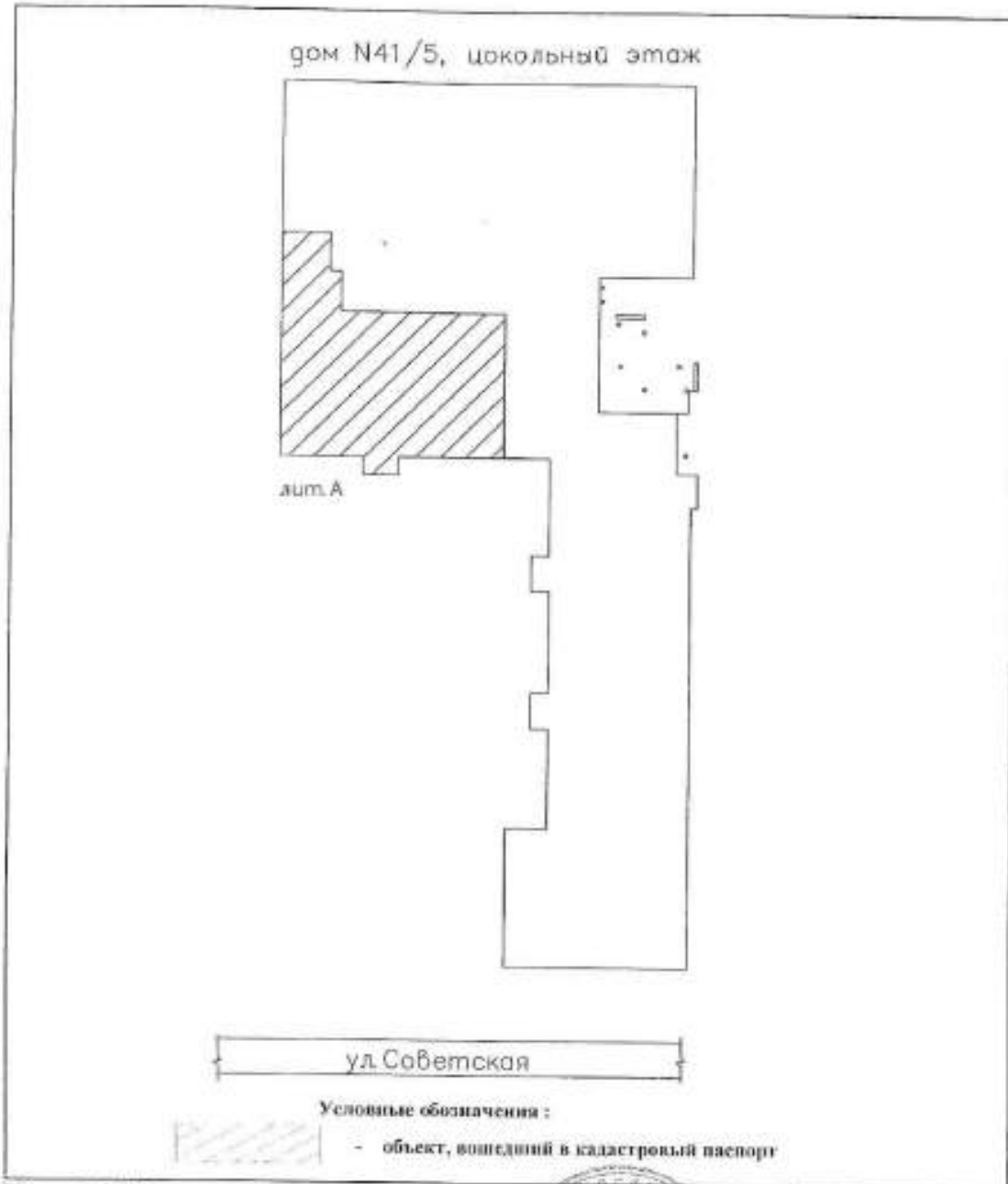
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(подпись, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

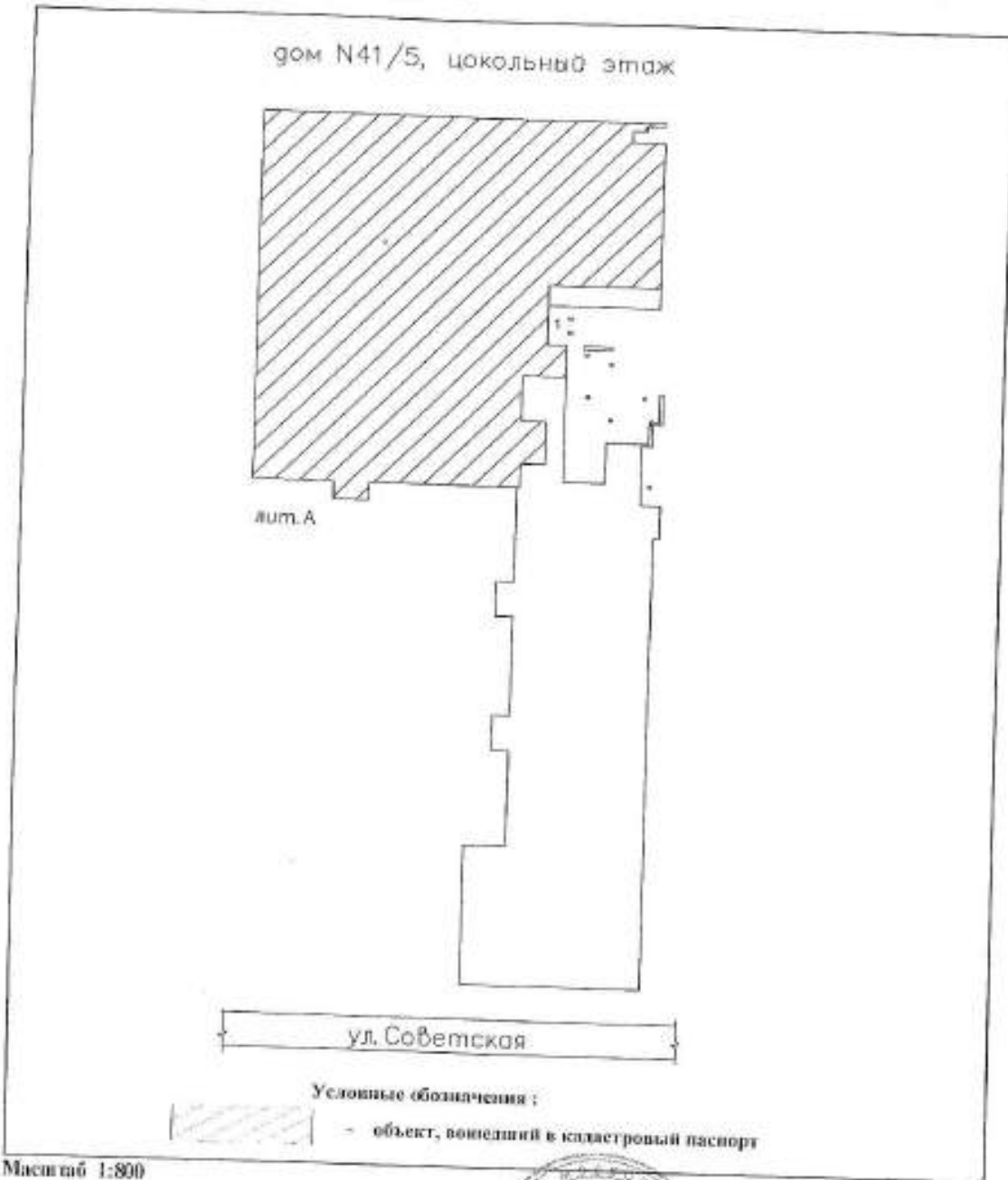
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-4005

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО
"МОБТИ"



В.С. Фосин

(инициалы, фамилия)

Вести прошения, прошения
и, соответственно, печатать
директор Прошенинского городского филиала
ИП «МОА «СОБТИ»
В. С. Фокин

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибиряк»

[Handwritten signature]



КОПИЯ
ВЕРНА

Инвентарный №	206-063-4005
Условный №	
Кадастровый №	

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

Извлечение из технического паспорта
нежилое помещение

Адрес:

Район (учетный округ)

Город (др. поселение)

Улица (переулок)

дом №

г. Подольск

ул. Советская

41/5

Составлено по данным инвентаризации на 21 октября 2008 г.

Сведения о принадлежности

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



5053678

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

Характеристика строений и сооружений					
Литера	Назначение строения	Материал стен	Площадь, объем; шт.	Инвентаризационная (действительная) стоимость, руб.	
				в ценах г.	для налогового обложения в ценах г.
A	Нежилое	цепоблока облицоване кирпич	24 311 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 86942648,00 (Восемьдесят миллионов девятьсот сорок три тысячи шестьсот сорок восемь рублей 00 коп.

Дата исполнения:
24 октября 2008



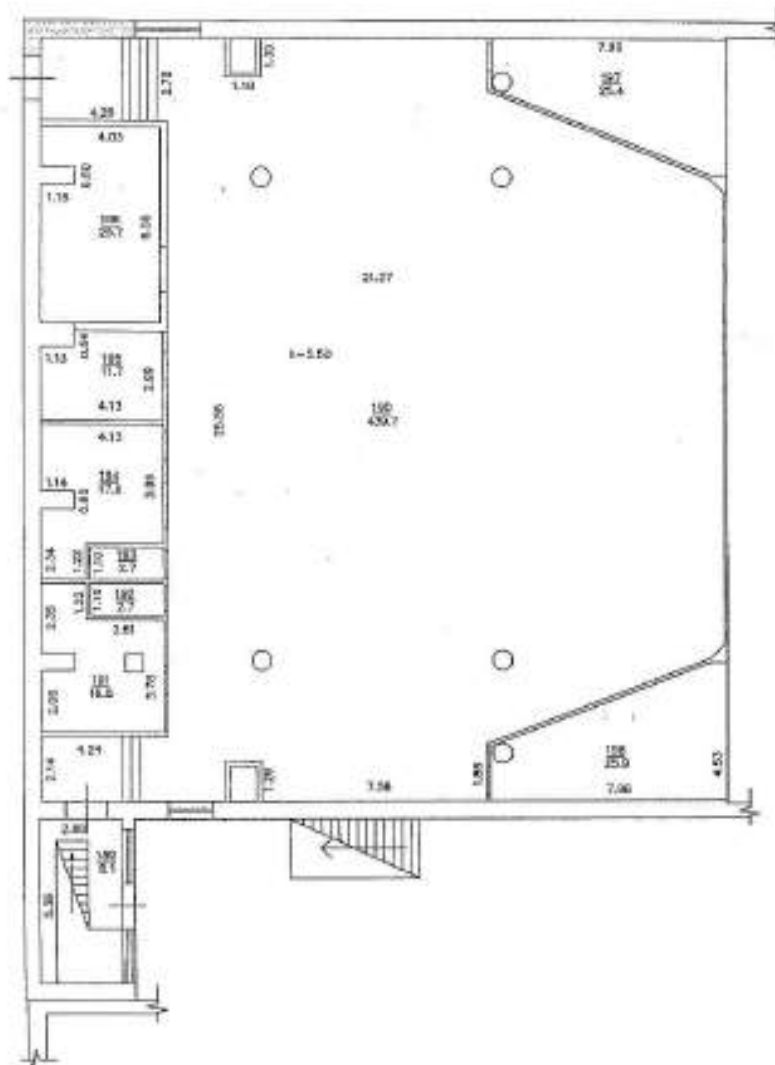
Исполнил:
Николаев А.Б. *[подпись]*

Проверил:
Панчева Т.В. *[подпись]*

**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"**

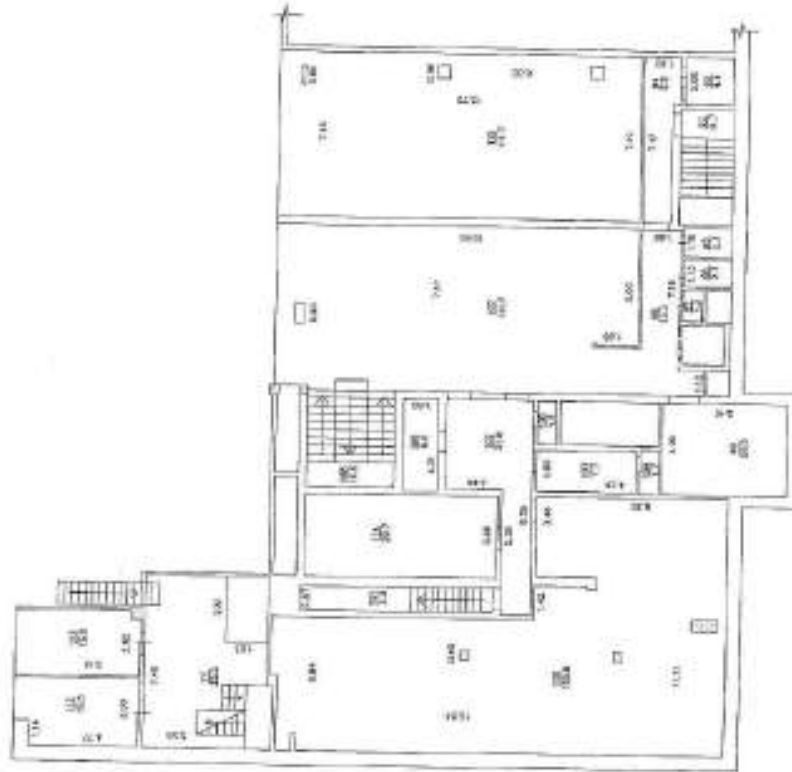
Изготовлено 21.10.2008
По составу на 21.10.2008
Изготовил Николаев А.Б.
Проверил Лаврова Т.В.

Потажный план здания (нежилое помещение)

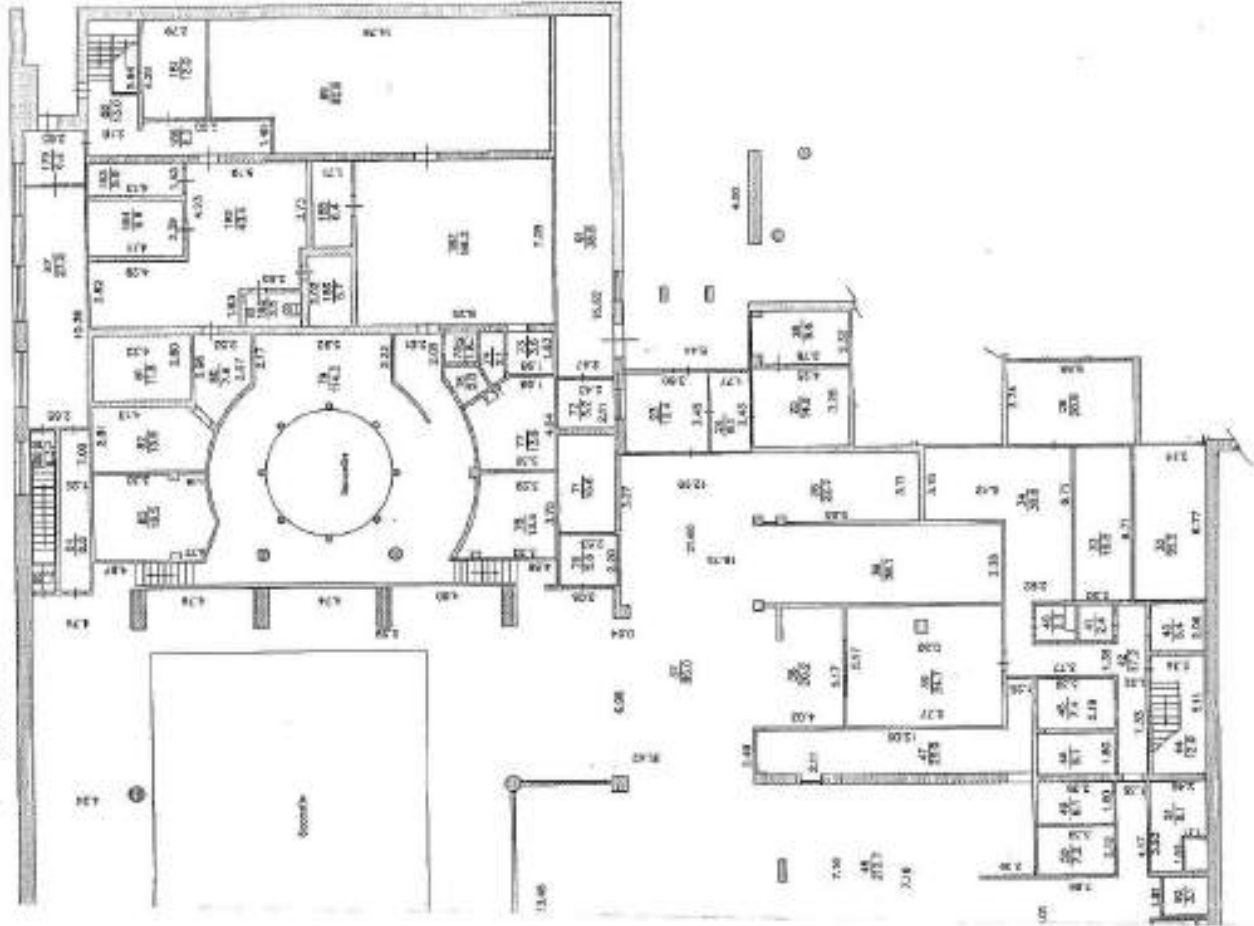
расположенного по адресу

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

цокольный этаж



цокольный этаж




**Экспликация
к поэтажному плану нежилого помещения,**

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



№ по инв.	№ по плану	Назначение помещения	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средняя высота
					основная	эксплуатационная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23	основательная		12,4		12,4		
	24	основательная		6,1		6,1		
	25	основная		14,0		14,0		
	26	основная		9,6		9,6		
	28	эксплуатационная		20,9		20,9		
	32	основательная		21,3		21,3		
	33	эксплуатационная		16,8		16,8		
	34	эксплуатационная		30,6		30,6		
	35	основная		22,2		22,2		
	36	основная		36,1		36,1		
	37	эксплуатационная		85,0		85,0		
	38	основная	$4,05 \times 5,17 - 1,48 \times 0,37 - 0,13 \times 0,60$	20,2		20,2		
	39	основная		34,7		34,7		
	40	основательная		2,3		2,3		
	41	эксплуатационная		2,4		2,4		
	42	эксплуатационная		17,2		17,2		
	43	основательная		5,4		5,4		
	44	эксплуатационная		12,0		12,0		
	45	эксплуатационная		7,4		7,4		
	46	эксплуатационная		6,1		6,1		
	47	эксплуатационная		25,9		25,9		
	48	основная		212,7		212,7		
	49	эксплуатационная		6,1		6,1		
	50	эксплуатационная		7,2		7,2		
	51	эксплуатационная		8,1		8,1		



	4	5	6	7	8	9	10	11
основание	52	основание		16,7		16,7		
основание	53	основание	$3,87 \times 5,26 + 1,78 \times 4,68 + 1,35 \times 1,87$	30,1		30,1		
основание	54	основание		24,3		24,3		
основание	55	основание		24,6		24,6		
основание	56	основание		20,3		20,3		
основание	57	основание		47,7		47,7		
основание	58	основание		18,0		18,0		
основание	59	основание		6,1		6,1		
основание	60	основание		42,8		42,8		
основание	61	основание		10,3		10,3		
основание	62	основание		19,0		19,0		
основание	63	основание		5,7		5,7		
основание	64	основание		1,0		1,0		
основание	65	основание		4,2		4,2		
основание	66	основание		45,0	45,0			
основание	67	основание		22,8		22,8		
основание	68	основание		63,1		63,1		
основание	69	основание		690,8	690,8			
основание	70	основание		5,6		5,6		
основание	71	основание		10,6		10,6		
основание	72	основание		5,2		5,2		
основание	73	основание		3,6		3,6		
основание	74	основание		2,1		2,1		
основание	75	основание		1,8		1,8		
основание	76	основание		2,0		2,0		
основание	77	основание		13,6	13,6			
основание	78	основание		13,5	13,5			
основание	79	основание		114,2	114,2			
основание	80	основание		7,8	7,8			
основание	81	основание		11,8	11,8			

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
010001 н.д.	82	основные			13,9	13,9			
010002 н.д.	83	основные			18,5	18,5			
010003 н.д.	84	основные/оперативные			8,8		8,8		
010004 н.д.	85	основные/оперативные			1,7		1,7		
010005 н.д.	86	основные/оперативные			6,3		6,3		
010006 н.д.	87	основные/оперативные	2,63*10,36		27,5		27,5		
010007 н.д.	88	основные/оперативные			13,0		13,0		
010008 н.д.	89	основные/оперативные	5,82*11,76+1,68*12,81		82,8		82,8		
010009 н.д.	90	основные/оперативные	1,82*1,70		3,1		3,1		
010010 н.д.	92	основные/оперативные			11,7		11,7		
010011 н.д.	93	основные/оперативные			4,1		4,1		
010012 н.д.	94	основные/оперативные			9,0		9,0		
010013 н.д.	95	основные/оперативные			7,3		7,3		
010014 н.д.	96	основные/оперативные			2,3		2,3		
010015 н.д.	97	основные/оперативные			1,2		1,2		
010016 н.д.	98	основные/оперативные			13,3		13,3		
010017 н.д.	99	основные/оперативные			20,0		20,0		
010018 н.д.	100	основные			155,0	155,0			
010019 н.д.	101	основные/оперативные			7,3		7,3		
010020 н.д.	102	основные/оперативные			21,8		21,8		
010021 н.д.	103	основные/оперативные			2,7		2,7		
010022 н.д.	104	основные/оперативные			1,7		1,7		
010023 н.д.	105	основные/оперативные			1,6		1,6		
010024 н.д.	106	основные/оперативные			6,0		6,0		
010025 н.д.	107	основные			111,7	111,7			
010026 н.д.	108	основные/оперативные			16,0		16,0		
010027 н.д.	110	основные			111,7	111,7			
010028 н.д.	111	основные/оперативные	3,29*10,49+2,75*10,26+1,63*12,81		33,2		33,2		
010029 н.д.	112	основные			12,5		12,5		
010030 н.д.	113	основные			13,0		13,0		
010031 н.д.	114	основные	8,33*12,36		29,7		29,7		

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
площадь	179	активная	2,33*2,61		6,2		6,2		
площадь	180	активная	3,60*1,48		5,3		5,3		
площадь	181	активная	2,79*4,29		12,0		12,0		
площадь	182	основная	$5,19*7,06+4,29*2,82-1,63*2,65-2,3$ $3*0,32$		43,4	43,4			
площадь	183	активная	1,32*4,11		5,5		5,5		
площадь	184	основная	2,59*4,11		9,8	9,8			
площадь	185	активная	2,44*1,34		3,3		3,3		
площадь	186	активная	1,89*3,02		5,7		5,7		
площадь	187	основная	8,23*7,03		58,2	58,2			
площадь	188	активная	1,71*3,72		6,4		6,4		
площадь	189	активная	$3,36*2,89-1,64*1,09-1,67*1,16$		8,1		8,1		
площадь	190	основная			439,7	439,7			
площадь	191	активная			16,8		16,8		
площадь	192	активная			2,7		2,7		
площадь	193	активная			2,7		2,7		
площадь	194	активная			17,6		17,6		
площадь	195	активная			11,7		11,7		
площадь	196	активная			25,7		25,7		
площадь	197	активная			25,4		25,4		
площадь	198	активная			25,9		25,9		
				Итого помещений:	3439,7	2268,9	1170,2		
			Итого:		3439,7	2268,9	1170,2		



Всего листов: три (три) (три)
и дополнительно печатать
Директор ООО УК «Сибирь»
В. С. Фомин

**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО УК «Сибирь»

(Handwritten signature)



Объект-аналог №1 (сравнительный подход)

The screenshot shows a real estate listing for an office space. At the top, there are five small images of different office interiors with their respective prices: 4 900 000 Р, 4 810 000 Р, 2 910 000 Р, 2 000 000 Р, and 1 900 000 Р. The main listing is for an office of 944.2 m², located in the Moscow region, Podolsk district, Kirova Street, building 11. The price is 20 034 240 Р. The listing includes a phone number for inquiries: +7(816)178-01-87. There are buttons for 'Позвонить агенту', 'Получить консультацию', and 'Написать'. The description mentions that the office is in a modern building with a high ceiling and large windows. The location is shown on a map, and there are two 'Расположение на карте' (Location on map) sections. The listing also includes a 'Параметры объекта' (Object parameters) section with the following details: Площадь: 944,2 м², Этажи: 10, and a 'Расположение на карте' section with a map showing the location. There is also an 'Отзывы' (Reviews) section.

<https://kvartelia.ru/podolsk/prodam/ofis-944-2-m-ul-kirova-11-7816901>

Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

The image shows a screenshot of a real estate website with two listings for commercial buildings. The top listing is for a 'Торговая площадь, 3 400 м²' (Commercial area, 3,400 m²) located in the Podolsk region. It features a large photograph of a modern white building with a glass facade. The listing includes a price of 270,000,000 RUB, a phone number +7 965 109-00-97, and a profile for 'Ирина Савиных'. The bottom listing is for a '3 400 м²' building, also in the Podolsk region, with a similar price and contact information. It includes a smaller photograph of a building. The website interface is in Russian, and the listings are presented in a grid-like format.

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/26859663/>

Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

Помещение свободного назначения, 2582 м²
 Московская область, Подольск, ул. Свободная (д. 19)

180 000 000 ₺

Описание
 Современное, уютное и просторное здание с качественными отделочными материалами. Здание находится на территории с охраняемым паркингом. Подходит для размещения торговых точек, складов, мастерских, производственных помещений.

Параметры объекта
 Площадь: 2582 м²

Расположение на карте

Toyota RAV4 2016.
 899 000 ₺

<https://kvartelia.ru/podolsk/prodam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-2589-m-ulitsa-ordzhonikidze-19-3404044>

Объект-аналог №1 (доходный подход)

Свободное назначение, 750 м²
 Московская область, Подольск, мкр. Бурьяновское, Зарябинский пр., 11
 - Центральный район, 17 кв. м. ИЖС
 - Жилая застройка, 17 кв. м. ИЖС

750 000 Р/мес.
 12 000 000 в год
 - Средний рыночный арендный тариф
 - Коммуналка включена

+7 968 417-19-97

Специальность работает с 13:00 до 03:00
 Написать или позвонить в рабочее время: +79684171997

750 м²
 Площадь
 2 на 2
 Этаж
 Свободно
 Назначение

750 м²
 Площадь
 2 на 2
 Этаж
 Свободно
 Назначение

Возможности: Прямой транспортный объект/объекты

Положено в аренду площадью 12 000 м² по адресу: Подольск, мкр. Бурьяновское, ул. Зарябинский д. 1. Удален от метро (станция).

Общая площадь: коммерция составляет 750 кв. м. Этаж: 1-й этаж. На 3 этаже имеется подвал (ИЖС).

Размещено на старейшем парковом комплексе "БЮММТ", где работает крупнейший центр занятости. Оказана вся инфраструктура. Недалеко от станции "Бурьяновская".

Имеется удобный подъездный путь, а также выделенная парковка. 3-й этаж для хранения мебели и вещей. Можно производить ремонт.

Также в здании имеется вентиляция в тепловую.

Есть возможность деления на два этажа, однако здание, что находится в собственности только одного владельца не имеет ограничений.

Площадь здания: 750 кв. м. Жилая застройка.

Площадь имеет отдельные входы со стороны улицы.

Высота потолка: 2,80 м. Высота помещений:

Высота помещений: 4-3 м.

Комплектовано кондиционированием или центральное кондиционирование (вент. узлы, кондиционеры), так же имеются:

Техническое оборудование: лифты, санузлы, душевые, ванная, туалет, кухня, котельная, электростанция.

Содержит следующие торговые точки: "Магнит", "Детский", "Легенды", "Дарю еда", "МЭКОФОР", "Спелая", "Моя Мобиль", "Буд".

До метро/станции (станция): 10 минут пешком, либо на 10 минут.

Полностью оборудован для централизованного кондиционирования (вент. узлы, кондиционеры), так же имеются:

Техническое оборудование: лифты, санузлы, душевые, ванная, туалет, кухня, котельная, электростанция.

Содержит следующие торговые точки: "Магнит", "Детский", "Легенды", "Дарю еда", "МЭКОФОР", "Спелая", "Моя Мобиль", "Буд".

До метро/станции (станция): 10 минут пешком, либо на 10 минут.

Адресной станция: 750 кв. м. Коммерческая застройка исключительного назначения.

Площадь готово для аренды.

Обеспечивать/обеспечивать отопление (или кондиционирование).

Площадь готово.

Площадь свободна от мебели/оборудования.

Имеется возможность деления на этажи/этаж.

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/237437350/>

В результате телефонного опроса, выяснилось, что собственник, в состав арендной ставки включён НДС и эксплуатационные расходы. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Объект-аналог №2 (доходный подход)

Свободное назначение, 630 м²
 Московская область Подольск, мкр. Центральный, ул. Дрозды, 22-подъезд
 • Дистанция до метро: 20 мин на МЖД
 • Свободное назначение: 22 этаж МЖД

756 000 RUB мес.
 +7 909 660-43-11

630 м²
 Площадь: 2 этаж
 Свободное назначение

630 м²
 Площадь: 2 этаж
 Свободное назначение

Апр. 2018/19
 ООО «ИМАКС/ЭКОПРИВЛЕКАТЕЛИ/СОБСТВЕННИК»
 Адрес: Московская область г. Подольск, Жулейка, 19
 Этаж: 1
 Площадь: 630 кв. м
 Стоимость: 554 000 руб.

Сдается универсальное помещение свободного назначения в центральном мкр. города, в 10 мин. от метро (станция «Подольск»). Здание находится на 1 этаже 2-х этажного многоэтажного здания. В здании есть торговые залы, есть возможность размещения рекламы на фасаде здания, что является дополнительным преимуществом для арендатора. Обременений нет. Удобное расположение. Есть парковка рядом с объектом. Для аренды звоните в агентство. Выделенная электросеть: +30 кВт.

Дополнительную информацию по объекту можно узнать по телефону:

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/281248114/>

В результате телефонного опроса, выяснилось, что в состав арендной ставки входит НДС и эксплуатационные расходы. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Объект-аналог №3 (доходный подход)

Свободное назначение, 800 м²
в специальному назначению (подсобное помещение)
Подольский район, Подольск, мкр. Южный, проезд Косов, д. 10, стр. 10

800 000 Р./мес.
11 000 руб./кв. м
+7 916 979-96-18

800 м² 1 на 2 Свободно
Подольск Подольск

800 м² 1 на 2 Свободно
Подольск Подольск

800 000 Р./мес.
11 000 руб./кв. м
+7 916 979-96-18

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/274978526/>

В результате телефонного опроса, выяснилось, что в состав арендной ставки входит НДС. Эксплуатационные услуги и коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ВА Вольнова



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Вольнова Вера Александровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 540105967764

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 июля 2007 года, регистрационный № 000071

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000033 *



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019585-1 « 20 мая 20 21г.

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 « 20 » мая 20 21г. № 200

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 20 24г.

© 2019, Мин. эк. раз. РФ



ПОЛИС №0991R/776/40327/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		7 июня 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40327/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», 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, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000693, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик: Волынова 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 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 июня 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 июля 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 июля 2022 г. по 30 июня 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено 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:	
 Волынова Вера Александровна	 АО «АльфаСтрахование»	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0504/20 от 01.04.2020 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117102, Москва, Негинский пр-д, 9
т. (495) 730-2000, ф. (495) 966-2585
mail@resco.ru; info@resco.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Neginsky prospekt, Moscow 117102
t. (495) 730-2000, f. (495) 966-2585
mail@resco.ru; info@resco.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2198993991

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117102, г. Москва, ул. Негинская, д.12, стр.1; ОГРН 1027702042413; ИНН 7710045520) и Заказчиком, именуемому Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организации», утвержденными Страховщиком 04 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» декабря 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Сибирский оценщик» Юридический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Яаринская, д. 18, оф. 300 ОГРН: 1025401014209 ИНН: 5402130739 E-mail: sibocenska@bb.ru тел. (383) 203-50-17 р/с 40702810144090100325 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Новосибирск БИК 043004641
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2023г. по 24 часа 00 минут 31.12.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересов Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанным с риском ответственности за нарушение срока оказания третьим лицам 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 Страхователем в период, начиная с 01.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный оценщиком 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 имуществом 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), являющихся следствием одного обязательства, 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:	17 400 (Семнадцать тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение Г: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2198993991 от 22.12.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Струков Владислав Викторович	Код 10742588

Ознакомлен Проект страхового документа. С условиями
Правил страхования ознакомлен Заказчик.

Страхователь



Страховщик

