

**Объект оценки:**

Объекты недвижимости (2 ед.):

1. Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188);
2. Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, 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 2024 года

**Дата составления отчета:**

05 февраля 2024 года

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

**Уважаемый Руслан Сергеевич!**

В соответствии с Дополнительным соглашением №5 от 02.02.2024г. к Договору на проведение оценки №5630-21 от 15.09.2021г., ООО «Сибирский оценщик» произвело определение справедливой стоимости **объектов недвижимости (2 ед.)** (далее – **объект оценки**), находящихся по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. №1, по состоянию на 03 февраля 2024 года.

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

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

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); ФСО I - VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России РФ от 14.04.2022г. № 200, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2022, утвержденных протоколом №28-С от 07.11.2022г.

Итоговая суммарная справедливая стоимость **объекта оценки** по состоянию на 03 февраля 2024 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 1.

Табл. 1. Итоговая справедливая стоимость		
№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:	<b>162 506 000</b> <b>(Сто шестьдесят два миллиона пятьсот шесть тысяч)</b>
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	14 742 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	147 764 000

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

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

В.А. Вольнова

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Задание на оценку .....	6
1.3. Заявление о соответствии .....	7
1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	8
1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	8
1.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	10
1.6.1. Допущения в соответствии с заданием на оценку.....	10
1.6.2. Допущения, дополнительные к указанным в задании на оценку и связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки .....	10
1.6.3. Ограничительные условия.....	11
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	11
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	12
1.10. Вид оцениваемой стоимости .....	12
1.11. Термины и определения .....	13
1.12. Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества .....	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
Сведения об имущественных правах .....	18
Сведения о физических свойствах объекта оценки .....	18
2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	23
2.3. Информация о текущем (фактическом) использовании объекта оценки.....	23
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	23
2.5. Сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего физическим и юридическим лицам .....	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	25
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	25
3.1.1. Краткий обзор социально-экономической ситуации Российской Федерации.....	25
3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области .....	26
3.1.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	29
3.2. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	29
3.2.1. Общие сведения о г. Подольске .....	29
3.2.2. Общая информация о рынке коммерческой недвижимости Московской области и г. Подольска .....	30
3.2.3. Среднерыночные скидки на торг .....	35
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	36
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	38
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	40
3.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	40
3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного .....	40
3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями .....	41
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	43
4.1. Описание процесса оценки.....	43
4.2. Выбор подходов оценки .....	43
4.3. Оценка сравнительным подходом .....	44
4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом .....	45
4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов .....	45
4.3.3. Выбор единицы сравнения .....	47
4.3.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов .....	47

4.3.5. Комментарии к таблицам корректировок (расчет или обоснование величины корректировок) .....	53
4.3.6. Согласование результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам .....	55
4.4. Оценка доходным подходом .....	56
4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом .....	58
4.4.2. Установление периода прогнозирования .....	58
4.4.3. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования .....	58
4.4.4. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования .....	58
4.4.5. Анализ доходов .....	58
4.4.6. Анализ расходов .....	68
4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода .....	69
4.4.8. Определение коэффициента капитализации .....	70
4.4.9. Расчет справедливой стоимости объекта доходным подходом (приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки с выводением стоимости) .....	72
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	73
5.1. Описание процедуры согласования .....	73
5.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	73
5.3. Обоснование выбора использованных весов .....	73
5.4. Определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов .....	74
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ .....	76
7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	77
8. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	78
8.1. Фотографии объекта оценки .....	78
8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	78
8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы .....	78
8.4. Документы технической инвентаризации .....	78
8.5. Заключение специальных экспертиз .....	78
8.6. Другие документы .....	78

## 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>	
<b>Тип</b>	<b>Характеристика</b>
Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №5 от 02.02.2024г. 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>	
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
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 бухучету	не предусмотрен, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев
Балансовая первоначальная (остаточная) стоимость, руб.	не предусмотрена, так как собственниками объекта являются владельцы инвестиционных паев
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
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.	174 080 000
Суммарная справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, округленно, без учета НДС, руб.	150 930 000
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
Итоговая величина суммарной справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.	<b>162 506 000</b> <b>(Сто шестьдесят два миллиона пятьсот шесть тысяч)</b>
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	см. п. 1.3 настоящего отчета

**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 2024 года
Дата осмотра	03 февраля 2024 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	см. п. 1.8 отчета об оценке
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	– расчеты проводятся с учетом допущения, что на дату оценки объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано, принадлежит владельцу на праве собственности; – справедливая стоимость объекта оценки определяется без учета НДС; – осмотр объекта оценки специалистами ООО «Сибирский оценщик» не проводится в связи с сжатыми сроками проведения оценки и труднодоступностью объекта недвижимости. Фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком; – подробно общие допущения и ограничения оценки приведены ниже в п. 1.6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	не требуется

### 1.3. Заявление о соответствии

#### *Общие сведения*

Подписавший данный отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Правилах деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков». Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:

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

#### *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 операцией на территории Украины, и последовавшими за началом операции санкциями со стороны США, Евросоюза и их союзников, повторная оценка может привести к итоговой величине стоимости объекта оценки, имеющей существенные отличия от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в настоящем отчете. Подобное отличие не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете итоговая величина стоимости является ошибочной, а лишь отражает зависимость итогового результата оценки от полноты информации в отношении объекта оценки и степени рыночной неопределенности.

#### 1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Объем выполненных работ включал в себя:

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

#### 1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике, выполнившем отчет, приведены в табл. 1.5.1.

Табл. 1.5.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<i>Сведения о заказчике оценки – юридическом лице</i>	
Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЕКОРД КАПИТАЛ»; 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 с 1996 года (27 лет)	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» (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.; Страховой полис № 0991R/776/20200/23 от 09.06.2023г. АО «АльфаСтрахование», сроком действия с 01.07.2023г. до 30.06.2024г. (страховая сумма 5 000 000 руб.) – выполнение работ в полном объеме

<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>
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 №922/2508291786 от 18.12.2023г. САО «РЕСО-Гарантия», срок действия до 31.12.2024г. (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 №КУВИ-001/2023-19487512 и №КУВИ-001/2023-19476492 от 28.01.2023г. 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, высокой степени неопределенности ожиданий рынка в текущей ситуации, приведенная в отчете итоговая величина представляет собой приближенное значение справедливой стоимости объекта.
- Итоговая справедливая стоимость объекта оценки приведена без выделения НДС, так как согласно подпункту статьи 143 главы 21 части II Налогового кодекса РФ «Налог на добавленную стоимость», владельцы инвестиционных паев не признаются налогоплательщиками НДС.

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

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

- данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник получения – копии документов, представленных заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету);
- данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации (<http://gks.ru>);
- данные о показателях социально-экономического положения Московской области. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://msko.gks.ru/>);
- данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов. Источники получения – специализированные сайты по продаже и аренде недвижимости ([www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.podolsk.cian.ru](http://www.podolsk.cian.ru));
- данные о динамике изменения цен на рынке недвижимости Московской области. Источник получения – информации компании ПФК (<https://pfgroup.ru/>).

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

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

## 1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Основными документами, регулирующими оценочную деятельность, являются:

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

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

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

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

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

### 1.10. Вид оцениваемой стоимости

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

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

*Рыночная стоимость* объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении 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, являясь 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

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

### 2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### *Сведения об имущественных правах*

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

Табл. 2.1.1. Сведения о правах и обременениях

Характеристика	Значение
<i>Улучшения (помещения)</i>	
Сведения об имущественных правах (зарегистрированные права)	право общей долевой собственности
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Созидатель», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Подтверждающие документы	1. Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188; 2. Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, 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

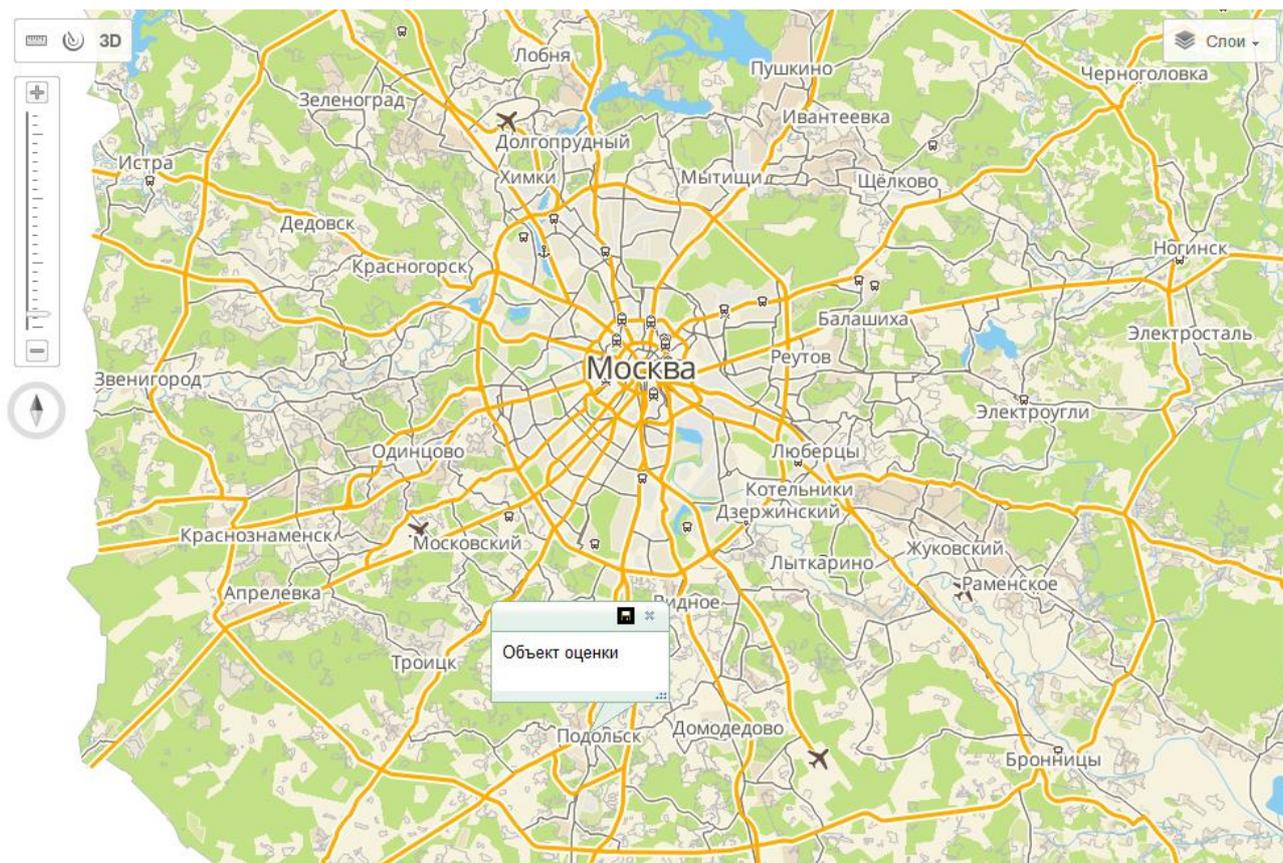


Рис. 2.1.1 Схема расположения объекта оценки в рамках Московской области

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

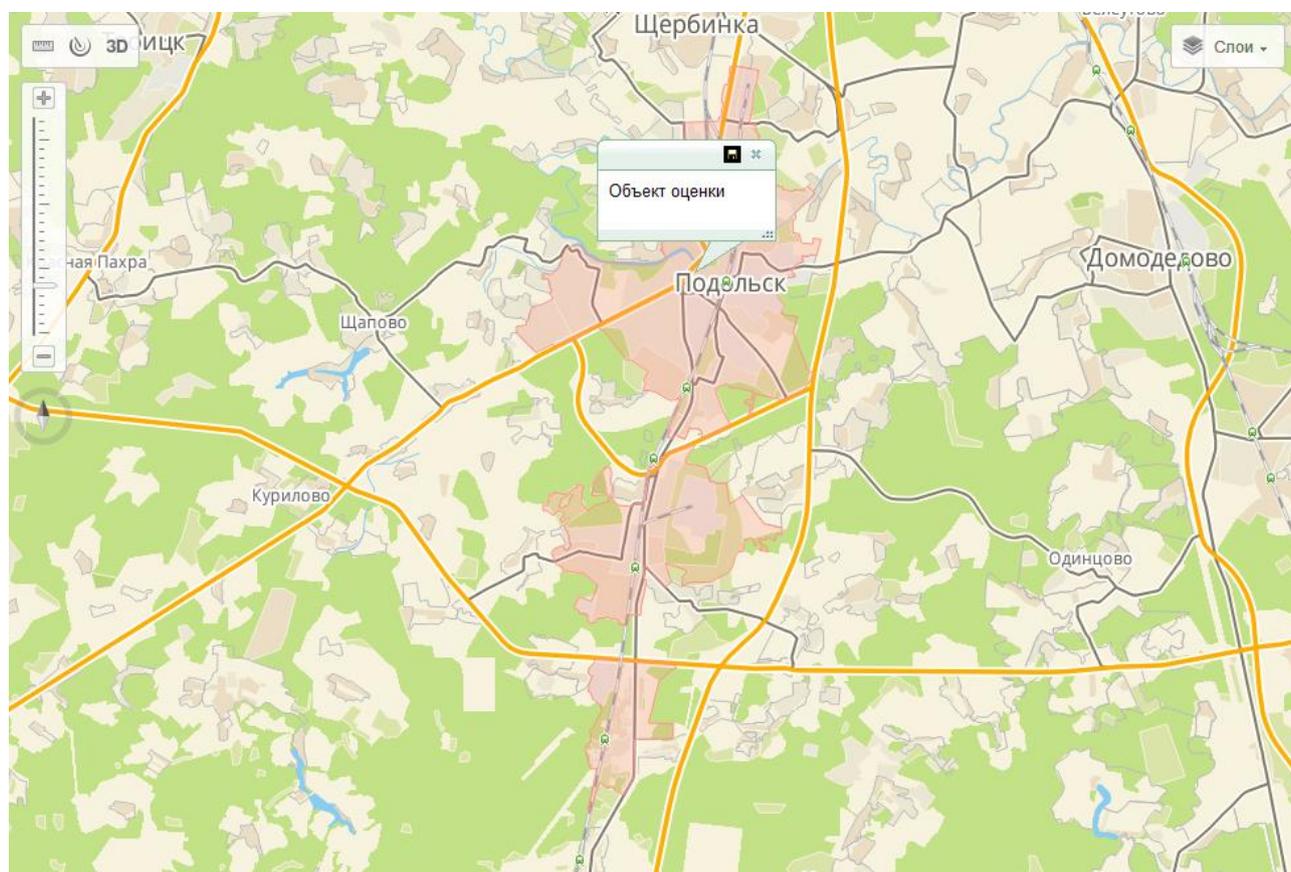


Рис. 2.1.2. Схема расположения объекта в рамках г. Подольска

Источник: <http://2gis.ru/moscow>

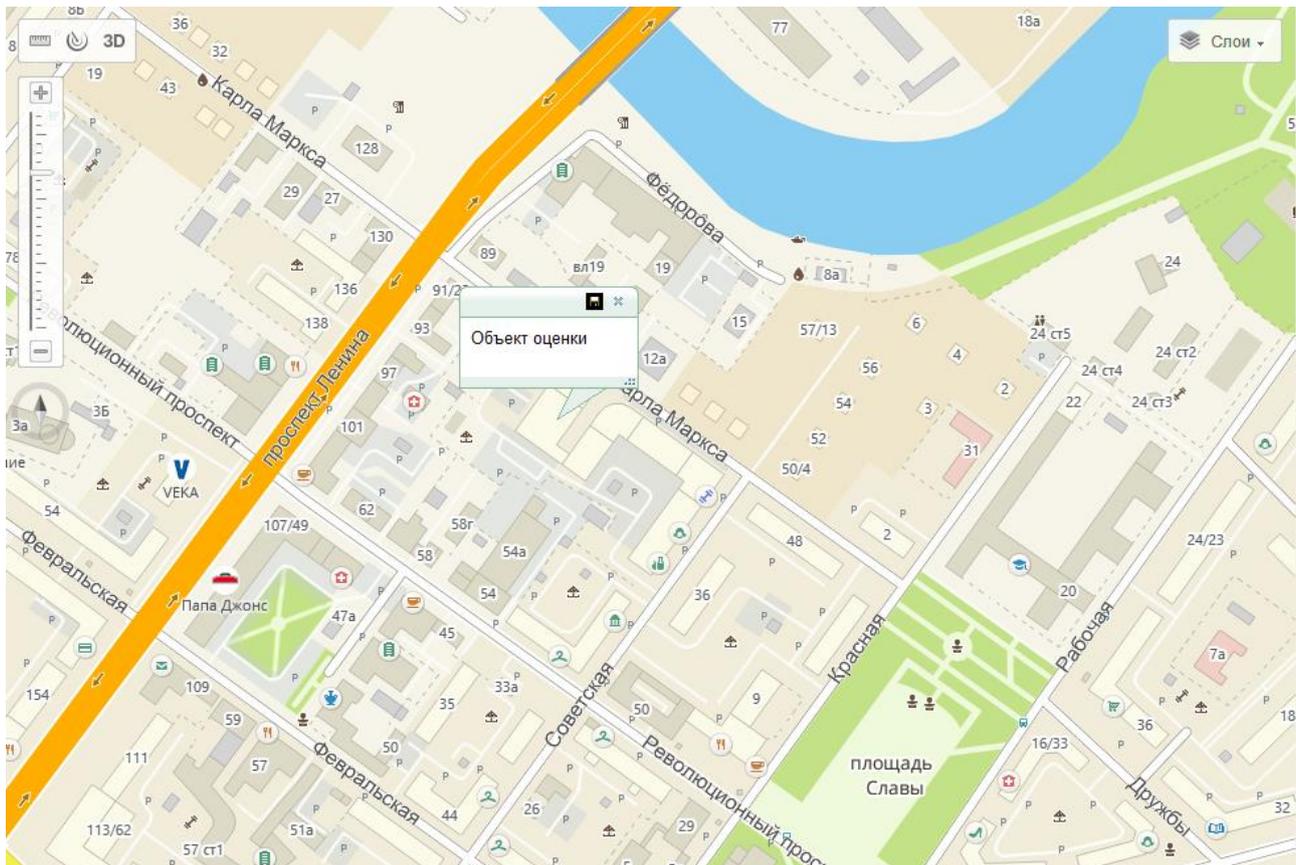


Рис. 2.1.3. Схема расположения объекта в рамках квартала

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.

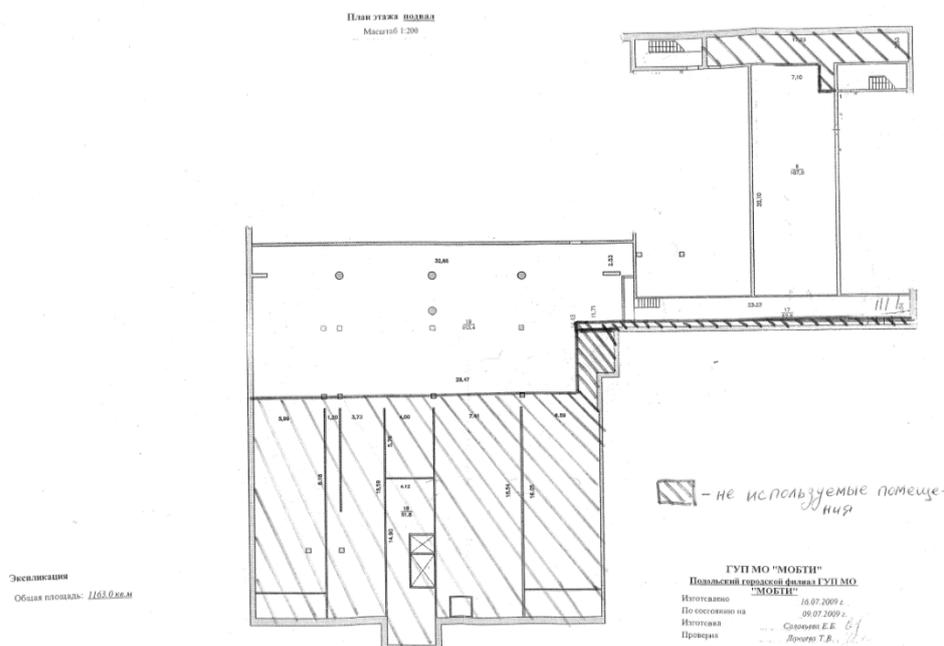


Рис. 2.1.4. План подвала (нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м)

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, электрогазфикация; пожарная и охранная сигнализации	состояние хорошее, все системы исправны, в рабочем состоянии, повреждений нет
Дополнительные инженерные системы	отсутствуют	-
Прочее	лестницы – железобетонные, металлические с покрытием ступеней керамической плиткой, деревянные по металлическим косоурам; крыльца – бетонные; отмостка – бетонная	лестницы – состояние хорошее, повреждений нет; отмостка – состояние хорошее, повреждений нет

<i>Описание элементов отделки нежилых помещений общей площадью 1163,0 кв. м</i>		
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Состояние</b>
Полы	бетонные без отделки	-
Заполнение проемов	<i>входные двери</i> – пластиковые, жалюзийные подъемные; <i>внутренние двери</i> – отсутствуют	<i>входные двери</i> – состояние хорошее, перекос полотен отсутствует
Внутренняя отделка	<i>потолки</i> – без отделки; <i>стены</i> – без отделки	-
<i>Описание элементов отделки нежилых помещений общей площадью 3 439,1 кв. м</i>		
<b>Наименование</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Состояние</b>
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, перекос полотен отсутствует
Внутренняя отделка	<i>потолки</i> – окраска вододисперсионными составами, подвесной типа «Армстронг» со встроенными светильниками; <i>стены</i> – окраска вододисперсионными составами, кафельная плитка, мозаика	<i>потолки</i> – состояние хорошее, повреждений нет; <i>стены</i> – состояние хорошее, повреждений нет
Хронологический возраст объекта, лет		16
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 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	119542,8 <sup>1)</sup>	103,0	98,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20017,8	110,0	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		104,8 <sup>2)</sup>	98,7
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.	Справочно		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	октябрь 2022 г.	январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	95,1	105,1	98,4	97,9	99,6
Индекс промышленного производства		104,3	101,1	103,6	99,6	102,1	100,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	686,8	76,1	44,2	98,4	109,3	61,2	111,5
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	7,0	128,9	108,5	100,0	61,3	62,8	114,9

Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,8	100,6	96,2	99,4	94,7	98,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,8	97,8	97,3	100,6	98,0	99,1	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4195,2	110,5	98,2	105,9	92,1	100,1	94,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1280,8	104,2	99,3	104,3	103,4	100,8	106,0
Индекс потребительских цен		107,5	101,1	105,7	112,0	100,4	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		121,9	99,9	102,7	98,1	99,6	112,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,2	81,4	100,4	81,3	84,9	94,8	80,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	75,7	100,5	76,0	70,0	97,9	47,5

	Октябрь 2023 г.	В % к		Январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.		октябрь 2022 г. в % к		январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.
					октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73830	117,2	103,9	113,7	113,1	100,7	112,7
реальная		109,9	103,0	107,7	100,4	100,5	98,7

Рис. 3.1.1.1. Основные социально-экономические показатели Российской Федерации

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>

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

### 3.1.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Московской области

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

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

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

Основные показатели социально-экономического положения Московской области приведены на рисунке ниже.

	Ноябрь 2023 г.	В % к		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.	Справочно		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к		январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
					ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	113,2	103,8	113,3	100,7 <sup>2)</sup>	113,1 <sup>2)</sup>	104,1 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	21 723,6	122,3	88,6	128,8	116,3 <sup>2)</sup>	74,8 <sup>2)</sup>	132,3 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	4 415 733,1	126,8	98,5	123,5	104,0 <sup>2)</sup>	113,2 <sup>2)</sup>	106,6 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	347 042,9	110,5	110,0	112,5	111,9 <sup>2)</sup>	115,8 <sup>2)</sup>	104,2 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	155 039,9	128,7	99,0	126,2	93,7 <sup>2)</sup>	93,9 <sup>2)</sup>	104,3 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	55 704,9	72,2	97,9	85,9	100,4 <sup>3)</sup>	99,2 <sup>3)</sup>	130,6 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> 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).

	Ноябрь 2023 г.	в % к		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.	Справочно		
		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
					ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	836,3	188,3	181,0	78,9	122,6	39,4	151,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	323 756,0	115,7	96,1	107,6	84,8	99,3	87,2
Оборот общественного питания, млн рублей	17 258,3	120,4	99,8	117,0	106,2	91,9	99,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	72 405,9	100,4	99,7	100,9	107,4	103,5	110,6
Индекс потребительских цен, %	x	107,8	101,1	107,7	114,0	100,8	115,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	10 061	55,3	94,9	66,2	62,2	94,5	27,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	85 938,8	119,6	104,2	115,8	109,3	102,1	110,4
реальная	x	111,2	103,8	107,5	95,4	101,7	95,1

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

<sup>2)</sup> Данные приведены за октябрь 2023 г., октябрь 2023 г. к октябрю 2022 г., октябрь 2023 г. к сентябрю 2023 г., январь-октябрь 2023 г. к январю-октябрю 2022 г., октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г., октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г., январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г.

### Рис. 3.1.2.1. Основные экономические и социальные показатели Московской области

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

По итогам анализируемого периода социально-экономическое положение Московской области по основным показателям изменилось разнонаправленно по сравнению с 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 – 350 268 человек (на 01.01.2023г.).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Общая характеристика ценовых зон Московской области*

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

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

#### *Общая характеристика ценовых зон г. Подольска*

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

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

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

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

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

*Рынок универсальных (торгово-офисных) помещений Москвы и Подмосковья*

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

Основные тенденции рынка помещений свободного назначения Московской области

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

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

Рис. 3.2.2.1. Характеристика экономических зон

Источник: <https://pfagroup.ru/>

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

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; д.Глазово	76 200	99 700	86 100	41 200	9 500	15 500	14 300	6 600
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	67 500	92 200	90 300	37 800	10 300	15 300	13 600	6 000
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	53 700	69 700	64 100	34 600	8 400	13 800	11 600	5 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	56 100	88 300	84 100	38 600	9 300	13 800	11 600	4 400
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	65 000	124 200	116 200	47 500	10 300	17 900	15 400	6 700
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	65 100	133 200	109 900	50 900	10 900	17 600	16 600	6 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	54 300	95 600	76 100	45 400	10 800	15 900	12 500	6 100
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	86 400	126 300	119 800	51 500	12 200	15 600	14 900	7 100

Рис. 3.2.2.2. Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды

Источник: <https://pfagroup.ru/>

от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	76 200	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	21 800	94 900	41 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	67 500	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	16 000	79 800	37 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	53 700	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	8 000	65 000	34 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	56 100	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	10 000	68 700	38 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	65 000	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	13 600	85 000	47 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	65 100	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	19 800	101 000	50 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	54 300	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	15 000	76 800	45 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	86 400	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	19 100	72 000	51 500

Рис. 3.2.2.3. Сводные данные рынка купли-продажи

Источник: <https://pfagroup.ru/>

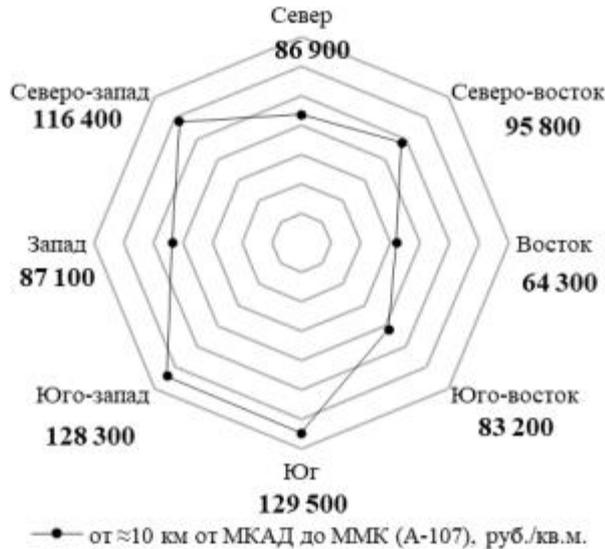


Рис. 3.2.2.4. Средняя стоимость помещений свободного назначения по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

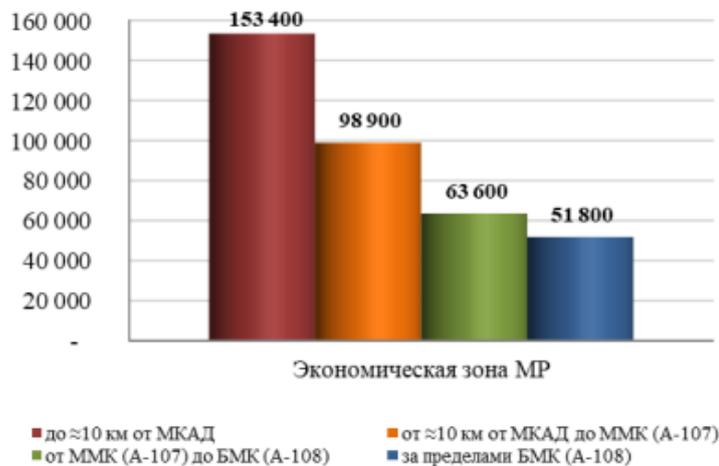


Рис. 3.2.2.5. Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

На рисунках ниже представлена динамика средней цены на помещения с 2019 года по 2 полугодие 2023 года.

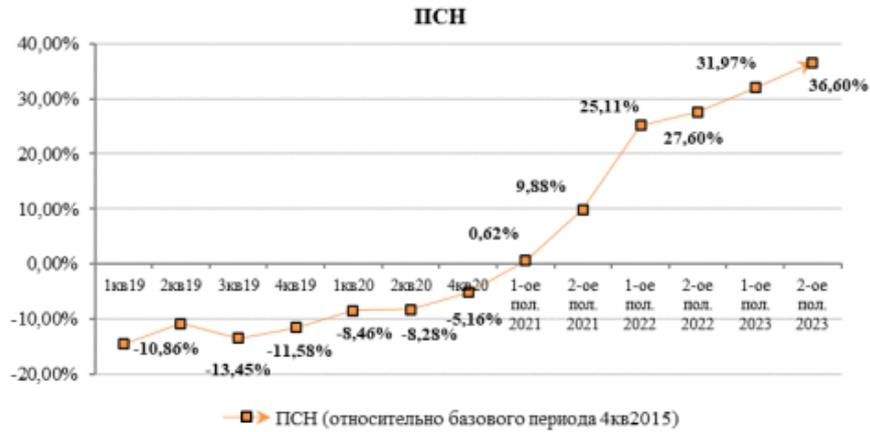


Рис. 3.2.2.6. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Ставки аренды

На рисунке ниже представлены сводные данные рынка аренды за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости. (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 100	<b>9 800</b>	3 600	47 400	<b>14 200</b>	4 000	30 000	<b>12 000</b>	1 600	11 800	<b>7 400</b>
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 800	<b>10 800</b>	4 800	49 400	<b>16 000</b>	3 400	30 000	<b>12 700</b>	1 800	10 200	<b>6 800</b>
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	<b>9 500</b>	3 500	36 000	<b>14 100</b>	3 500	24 400	<b>11 400</b>	1 300	8 400	<b>5 600</b>
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 500	16 600	<b>9 800</b>	3 600	43 100	<b>14 400</b>	3 000	24 100	<b>12 000</b>	1 400	8 400	<b>4 900</b>
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 300	<b>9 900</b>	4 200	42 000	<b>19 300</b>	4 700	30 300	<b>15 700</b>	1 800	9 400	<b>6 700</b>
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	<b>9 600</b>	4 800	38 000	<b>18 700</b>	4 800	30 000	<b>15 600</b>	2 000	10 000	<b>6 300</b>
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	16 500	<b>10 700</b>	4 400	41 400	<b>15 800</b>	4 400	21 000	<b>12 300</b>	1 700	10 800	<b>6 900</b>
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	21 800	<b>12 400</b>	5 200	54 000	<b>16 100</b>	5 200	24 600	<b>13 300</b>	1 800	11 300	<b>6 900</b>	

Рис. 3.2.2.7. Сводные данные рынка аренды за пределами МКАД

Источник: <https://pfagroup.ru/>

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 000	30 000	12 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 400	30 000	12 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 500	24 400	11 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 000	24 100	12 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 700	30 300	15 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 800	30 000	15 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	4 400	21 000	12 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 200	24 600	13 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 100	26 800	13 100	-

Рис. 3.2.2.8. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

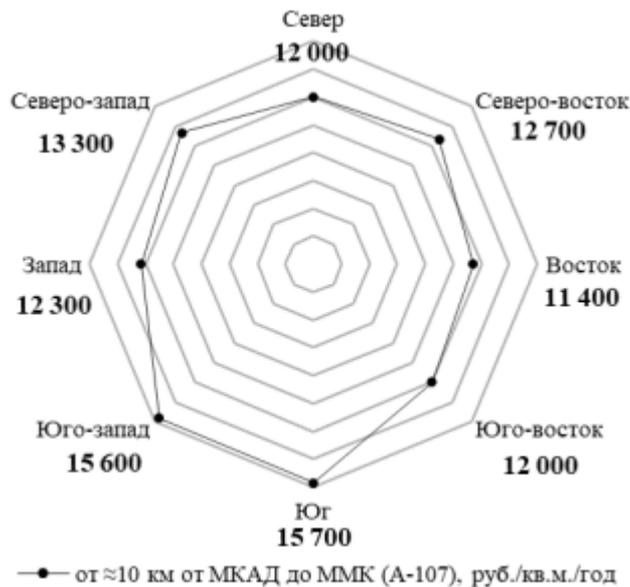


Рис. 3.2.2.9. Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник: <https://pfagroup.ru/>

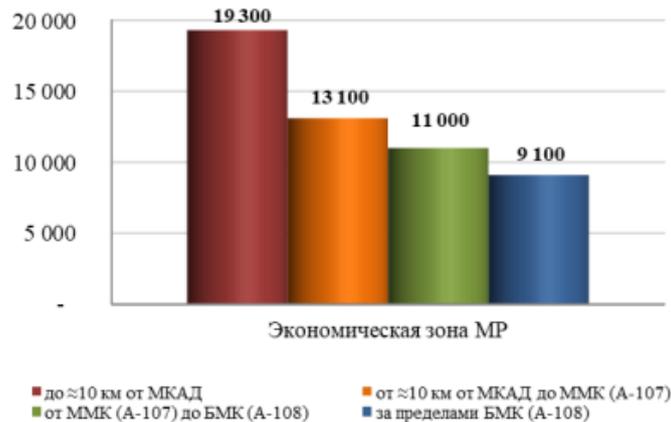


Рис. 3.2.2.10. Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

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	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	3,1%	6,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,8%
Отопление	5,3%	3,3%	7,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>17,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
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%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>6,8%</b>	<b>16,2%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>15,9%</b>	<b>32,6%</b>

Рис. 3.2.2.11. 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. Высокотклассные 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. 3.2.2.12. 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-2023», рынок можно разделить на активный и неактивный:

- под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой

недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

- под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдельных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Согласно вышесказанному, универсальные помещения относятся к активному рынку.

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

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

Результаты исследования, проведенные Лейфером Л.А., изложены в работе «Справочник оценщика недвижимости-2023. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Проанализировав предложения сети интернет (см. п.1.7), оценщик пришел к выводу, что большинство предложений дублируется на всех этих сайтах, поэтому, для анализа интервала цен предложений по продаже и аренде объектов выбран сайт [www.podolsk.cian.ru](http://www.podolsk.cian.ru).

Используя данные сети интернет ([www.podolsk.cian.ru](http://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.

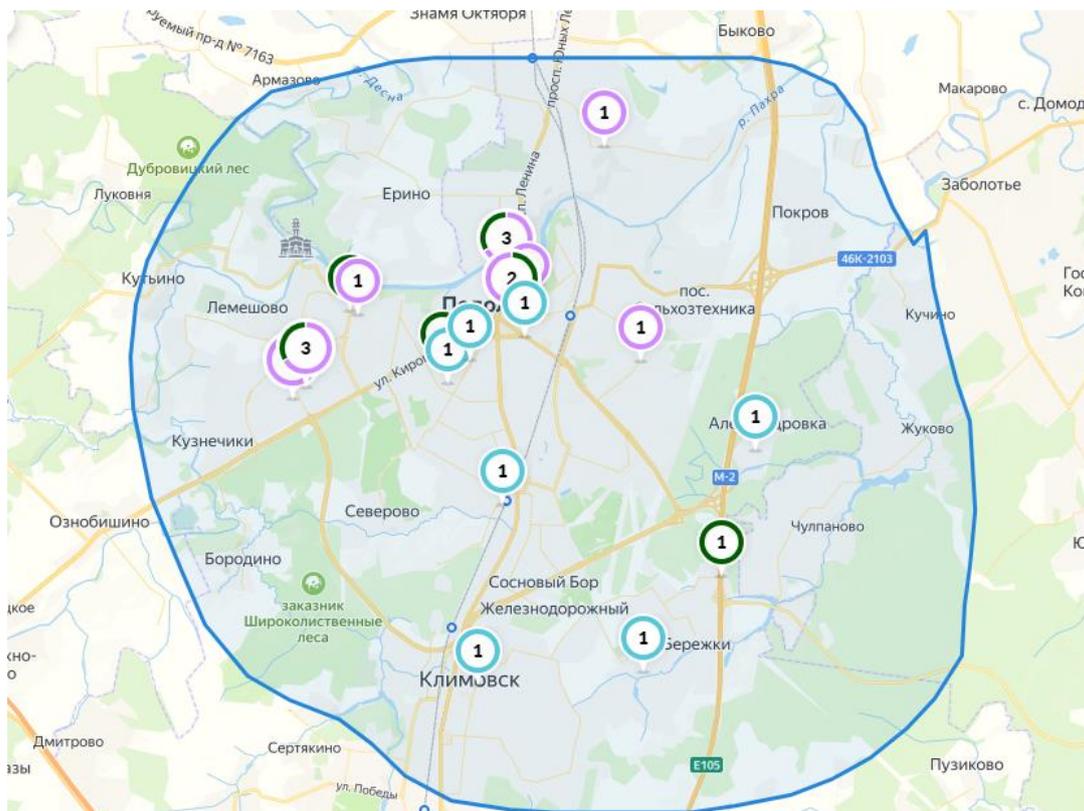


Рис. 3.3.1. Предложения по продаже универсальных (торгово-офисных помещений)

Источник: <https://podolsk.cian.ru/>

На дату оценки на рынке присутствует 24 предложения 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 34 350 руб./кв. м. Самое дорогое предложение представлено за 168 161 руб. / кв. м.

**Интервал цен продажи, с учетом скидки на торг (9,4%), принимаем равным: 31 465 руб./кв. м – 154 035 руб./кв. м.**

Используя данные сети интернет ([www.cian.ru](http://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.



Табл. 3.4.1. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Анализ факторов	Интервал значений факторов
<i>Факторы, отражающие условия сделки</i>		
Возможность торга	Отражает снижение цены предложения в процессе торга. Величина фактора зависит от развитости и активности рынка	Интервал значений фактора может составить до 31%
Передаваемые права	Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость. Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость	Интервал значений фактора может составить до 28% в абсолютном выражении
Условия финансирования	Учитывает, что типичным при сделке с объектом недвижимости является денежный расчет единой суммой. В случае отличия данного фактора от типичного, например, наличие льготного кредитования продавцом или рассрочки платежа, стоимость объекта может быть увеличена	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия продажи	Отражает отсутствие нетипичных условий сделки, например, сокращенного срока реализации, продажи в рамках банкротства, на аукционе, то есть всего того, что может повлиять на стоимость недвижимости как в сторону снижения, так и в сторону ее увеличения (аукцион)	Так как данная корректировка зависит от условия сделки, которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
Условия рынка (время продажи)	Учитывает время, прошедшее от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Оказывает влияние на стоимость объекта в зависимости от ситуации и тенденций на рынке недвижимости	Так как данная корректировка зависит от даты сделки (предложения), которая в каждом случае индивидуальна, интервал значений определить невозможно
<i>Факторы, отражающие свойства объекта (для офисно-торговых объектов)</i>		
Назначение (разрешенное использование)	Отражает влияние функционального назначения объекта недвижимости или разрешенного использования земельного участка на его стоимость. Колебания стоимости могут быть как в большую, так и в меньшую сторону, в зависимости от рыночной ситуации	Может составить значительные величины, в зависимости от назначения объекта оценки и объектов-аналогов, в связи с этим подбираются объекты-аналоги с аналогичным оцениваемому объекту разрешенным использованием
Местоположение в населенному пункте	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Выгодное расположение объекта соответствующего функционального назначения повышает его стоимость, и наоборот.	Интервал значений фактора может составить до 30% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно центра населенного пункта
Расположение относительно «красной линии»	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Расположение объекта соответствующего функционального назначения на красной линии повышает его стоимость, и наоборот	Интервал значений фактора может составить до 24% в абсолютном выражении, в зависимости от местоположения относительно красной линии
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины. В абсолютном выражении может достигать значительных величин. В связи с этим объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы корректировка на площадь не была более 50% в абсолютном выражении
Этаж расположения	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость (ставку аренды). На первом этаже располагаются помещения с наибольшей удельной стоимостью (ставкой аренды), расположение в подвале (цоколе) и средних и верхних этажах снижает удельную стоимость (ставку аренды)	Интервал значений фактора может принимать положительные и отрицательные величины, в ряде случаев может составить до 40% в абсолютном выражении
Наличие отдельного входа	Является одним из значимых факторов для недвижимости, влияющим на ее стоимость (ставку аренды). Наличие отдельного входа повышает стоимость (ставку аренды) объекта	Интервал значений фактора может составить до 20% в абсолютном выражении

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

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

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

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

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

### 3.6 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

- физически возможным (анализ физически возможных вариантов использования);
- юридически разрешенным (анализ вариантов, не противоречащих существующему законодательству и разрешенных в данной градостроительной зоне);
- финансово оправданным (анализ законодательно разрешенных и физически возможных вариантов использования, которые обеспечат получение дохода владельцу объекта);
- максимизирующим продуктивность недвижимости, то есть соответствующим ее наибольшей стоимости (анализ финансово оправданного использования, приносящего максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта).

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

#### 3.6.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного

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

Данные о юридически разрешенном использовании земельного участка заказчиком не предоставлены.

#### *Физически возможные варианты использования*

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

#### *Юридически разрешенное использование*

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

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

#### *Финансово оправданный вариант использования, обеспечивающий наибольшую стоимость недвижимости*

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

#### *Закключение*

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

#### *3.6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями*

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

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

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

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

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

Источник: исследования оценщика.

#### *Вывод по разделу*

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

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

### 4.1. Описание процесса оценки

Процесс оценки объекта оценки имеет стандартную процедуру, в соответствии с действующим Федеральным стандартом ФСО III п. 1, и включает в себя следующие этапы:

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

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

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

### 4.2. Выбор подходов оценки

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

Подходы и методы, применяемые в оценке объектов недвижимого имущества, приведены в п. 1.12 настоящего отчета

#### *Заключение о выборе подхода оценки*

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

Табл. 4.2.1. Применяемые подходы оценки

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	не применяется	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к формирующемуся рынку продажи	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к формирующемуся рынку аренды
Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	не применяется	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к развивающемуся рынку продажи	применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к развивающемуся рынку аренды

Источник: исследования оценщика.

#### *Обоснование отказа от подходов, которые не используются*

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик счел возможным отказаться от применения 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	отсутствуют квалифицированные эксперты, опрос которых можно произвести, в связи с этим возможность применения метода отсутствует
	относительный сравнительный анализ	метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже	рыночные данные не позволяют учесть количественные отличия объектов-аналогов, что приводит к менее точному итоговому результату, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
Количественные методы	метод количественных корректировок	каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	оцениваемый объект относится к сектору развитого рынка продажи коммерческой недвижимости, для которого имеется возможность составить выборку из достаточного количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода
	метод регрессионного анализа	используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости	объект оценки относится к развитому рынку продаж, однако для построения модели ценообразования не хватает ретроспективных данных, в связи с этим применение метода является нецелесообразным

Источник: логические рассуждения оценщика.

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

#### *4.3.1. Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом*

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

#### *4.3.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов*

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

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

##### *Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам*

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

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

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

##### *Источники информации по объектам-аналогам*

Из доступных оценщику источников информации по объектам-аналогам, в настоящем отчете использована информация, указанная в п. 1.7, за соответствующий период, предшествующий дате оценки. Копии соответствующих интернет-страниц приложены к отчету.

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

*Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах*

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из требований п. 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	<a href="https://kvartelia.ru/podolsk/prodam/ofis-944-2-m-ul-kirova-11-7816901">https://kvartelia.ru/podolsk/prodam/ofis-944-2-m-ul-kirova-11-7816901</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2821.4_m_3736370258">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2821.4_m_3736370258</a>	<a href="https://684.pro-mesto.ru/">https://684.pro-mesto.ru/</a>
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Кирова, д. 11	ул. Клементя Готвальда, 6В	ул. Орджоникидзе, 19
Цена предложения, руб.	63 534 545	168 000 000	160 000 000
Общая площадь, кв. м	944	2 821,4	2 589
Цена предложения, руб./кв. м	67 289	59 545	61 800
Математическое ожидание, руб./кв. м	62 878		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м	3 252		
Коэффициент вариации	5%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	<b>выборка однородна</b>		

*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;

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – математическое ожидание.

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

где:

- $\sigma$  – 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	168 000 000	160 000 000
Общая площадь	кв. м	<b>1 163,0</b>	944,2	2 821,4	2 589,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		67 289	59 545	61 800
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)
корректировка	%		-9,4	-9,4	-9,4
корректировка	руб./кв. м		-6 325	-5 597	-5 809
скорректированная стоимость	руб./кв. м		60 964	53 948	55 991
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		60 964	53 948	55 991
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		60 964	53 948	55 991
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		60 964	53 948	55 991
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2024 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		60 964	53 948	55 991
<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
<b>Расположение относительно красной линии</b>		<b>расположен на красной линии</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
<b>Занимаемый этаж</b>		<b>подвал</b>	<b>1 этаж 50%; 2 этаж - 50%</b>	<b>2 этаж</b>	<b>цоколь - 19%, 1 этаж-27%; 2 этаж и выше- 54%</b>
корректировка	%		-21,0	-18,0	-19,0
корректировка	руб./кв. м		-12 802	-9 711	-10 638
<b>Общая площадь</b>	кв. м	<b>1 163,0</b>	<b>944,2</b>	<b>2 821,40</b>	<b>2 589,0</b>
корректировка	%		0,0	8,0	8,0
корректировка	руб./кв. м		0	4 316	4 479
<b>Наличие отдельного входа</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
<b>Состояние отделки</b>		<b>без отделки</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
корректировка	%		-21,0	-21,0	-21,0
корректировка	руб./кв. м		-12 802	-11 329	-11 758
<b>Обеспеченность инженерными системами</b>		<b>полностью оборудован инженерными системами</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
<b>Итоговая скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		<b>35 360</b>	<b>37 224</b>	<b>38 074</b>
<b>Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи</b>	%		42,0	47,0	48,0
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>					

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		63 534 545	168 000 000	160 000 000
Общая площадь	кв. м	3 439,1	944,2	2 821,4	2 589,0
Цена 1 кв. м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		67 289	59 545	61 800
<i>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</i>					
Корректировка на торг			предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)	предложение (-9,4%)
корректировка	%		-9,4	-9,4	-9,4
корректировка	руб./кв. м		-6 325	-5 597	-5 809
скорректированная стоимость	руб./кв. м		60 964	53 948	55 991
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		60 964	53 948	55 991
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		60 964	53 948	55 991
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		60 964	53 948	55 991
Условия рынка (время продажи)		03 февраля 2024 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		60 964	53 948	55 991
<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
<b>Расположение относительно красной линии</b>		<b>расположен на красной линии</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
<b>Занимаемый этаж</b>		<b>цоколь</b>	<b>1 этаж 50%; 2 этаж - 50%</b>	<b>2 этаж</b>	<b>цоколь - 19%, 1 этаж-27%; 2 этаж и выше- 54%</b>
корректировка	%		-7,0	-2,0	-4,0
корректировка	руб./кв. м		-4 267	-1 079	-2 240
<b>Общая площадь</b>	кв. м	<b>3 439,1</b>	<b>944,2</b>	<b>2 821,40</b>	<b>2 589,0</b>
корректировка	%		-8,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		-4 877	0	0
<b>Наличие отдельного входа</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>
корректировка	%		0,0	10,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	5 395	0
<b>Состояние отделки</b>		<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
<b>Обеспеченность инженерными системами</b>		<b>полностью оборудован инженерными системами</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м		0	0	0
<b>Итоговая скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		<b>51 820</b>	<b>58 264</b>	<b>53 751</b>
<b>Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение цены предложения к цене продажи</b>	%		15,0	12,0	4,0
<i>Источник: расчеты оценщика.</i>					

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

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

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

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

*Корректировки для нежилых помещений общей площадью 1 663,0 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 – 9,4% (см. п. 3.2.4).

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88

Рис. 4.3.5.1. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Источник: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektyrovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 составит  $0,75/(0,5*1+0,5*0,91)=0,79$  или **-21%**.

Корректировка для объекта-аналога №2 составит  $0,75/0,91 = 0,82$  или **-18%**.

Корректировка для объекта-аналога №3 составит  $0,75/(0,19*0,89+0,27+0,27*0,91+0,27*0,88)=0,81$  или **19%**.

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

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

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

Рис. 4.3.5.2. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь

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

Корректировки на «состояние отделки» определены экспертным методом и учитывают разницу

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

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

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

Рис. 4.3.5.3. Корректирующие коэффициенты на внутреннюю отделку

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

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

Корректировка на «торг» 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 – 9,4% (см. п. 3.2.4).

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88

Рис. 4.3.5.4. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Источник: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 составит  $0,89 / (0,5 * 1 + 0,5 * 0,91) = 0,93$  или **-7%**.

Корректировка для объекта-аналога №2 составит  $0,89 / 0,91 = 0,98$  или **-2%**.

Корректировка для объекта-аналога №3 составит  $0,89 / (0,19 * 0,89 + 0,27 + 0,27 * 0,91 + 0,27 * 0,88) = 0,96$  или **-4%**.

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

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

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

Рис. 4.3.5.5. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь

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

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

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется методом взвешивания.

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

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

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

где:

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

**CC<sub>i</sub>** – скорректированная стоимость 1 кв. м i-ого объекта-аналога, руб. / кв. м;

**K<sub>i</sub>** – 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<sub>i</sub>** – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

**BK<sub>1</sub>, BK<sub>2</sub>, BK<sub>i</sub>** – величина общей валовой коррекции для каждого из объектов-аналогов, в долях;

**n** – количество аналогов.

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

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

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

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная стоимость, руб./кв. м	Общая валовая коррекция, без учета коррективы на торг, %*	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб./кв. м
<i>Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	51 820	15,0	0,29	<b>54 635</b>
2	Объект-аналог №2	58 264	12,0	0,32	
3	Объект-аналог №3	53 751	4,0	0,39	
<i>Нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	35 360	42,0	0,35	<b>36 844</b>
2	Объект-аналог №2	37 224	47,0	0,33	
3	Объект-аналог №3	38 074	48,0	0,32	

Источник: расчеты оценщика.

\* – так как на рынке аналогичной недвижимости рассматриваемого населенного пункта на дату оценки отсутствует достаточное количество объектов, полностью аналогичных по своим характеристикам объекту аренды, валовая коррекция по объектам-аналогам достигает 48%.

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

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

Табл. 4.3.6.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, без учета НДС, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:				
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	570,0	36 844	21 001 000	17 501 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	3 439,1	54 635	187 895 000	156 579 000
	<b>Итого, округленно</b>			<b>208 896 000</b>	<b>174 080 000</b>

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:

$$SpC = ЧОД / КК,$$

где:

SpC – справедливая стоимость объекта оценки;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**КК** – коэффициент капитализации.

#### *4.4.1. Основные этапы процедуры оценки доходным подходом*

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

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

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

#### *4.4.2. Установление периода прогнозирования*

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

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

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

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

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

#### *4.4.5. Анализ доходов*

Величина годовой арендной платы по оцениваемому объекту составляет:

$$A_{г} = S \times A,$$

где:

**A<sub>г</sub>** – годовая арендная плата;

**S** – площадь оцениваемого объекта;

**A** – годовая арендная плата за 1 кв. м.

### Определение расчетной арендной ставки

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

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

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

### *Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам*

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

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

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

### *Источники информации по объектам-аналогам*

Из доступных оценщику источников информации по объектам-аналогам, в настоящем отчете использованы материалы сайта [www.podolsk.cian.ru](http://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	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_914_m_3067652356">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_914_m_3067652356</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/284847645/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/284847645/</a>	<a href="https://kvartelia.ru/podolsk/sdam/torgovaya-ploschad-967-m-leningradskaya-ulitsa-10a-3652912">https://kvartelia.ru/podolsk/sdam/torgovaya-ploschad-967-m-leningradskaya-ulitsa-10a-3652912</a>
Улица, дом (г. Подольск)	ул. Февральская, 57	ул. Комсомольская, 46	ул. Ленинградская, 10а
Общая площадь, кв. м	914,0	500,0	967,0
Ставка аренды, руб./кв. м в мес.	1 310	1 300	1 024
Математическое ожидание, руб./кв. м в мес.	1 211		
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м в мес.	133		
Коэффициент вариации	11%		
Пороговое значение	< 33%		
Вывод	<b>выборка однородна</b>		

Источник: расчеты оценщика.

Табл. 4.4.5.2. 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.		1 310	1 300	1 024
Общая площадь	кв. м	1 163,0	914,0	500,0	967,0
<b>Единицы сравнения</b>					
Ставка аренды (выбранная единица сравнения)	руб./кв. м/мес.		1 310	1 300	1 024
Структура арендной ставки (что входит)			НДС, эксплуатационные платежи, отопление	НДС, эксплуатационные платежи	НДС
Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, не входящих в состав арендной ставки (см. п.3.2.2.)	% от ставки аренды		7,5	12,8	24,3
Ставка аренды с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, округленно (стр. 3/ (1- стр. 4.1/100))	руб./кв. м/мес.		1 416	1 491	1 353
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.		1 072	1 129	1 024
<b>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</b>					
<b>Корректировка на торг</b>			<b>предложение (-8,7%)</b>	<b>предложение (-8,7%)</b>	<b>предложение (-8,7%)</b>
корректировка	%		-8,7	-8,7	-8,7
корректировка	руб./кв. м/мес.		-93	-98	-89
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		979	1 031	935
<b>Условия рынка (время сдачи в аренду)</b>		<b>03 февраля 2024 года</b>	<b>актуально на дату оценки</b>	<b>актуально на дату оценки</b>	<b>актуально на дату оценки</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		979	1 031	935
<b>Ценообразующие параметры</b>					
<b>Назначение</b>		<b>универсальное</b>	<b>универсальное</b>	<b>универсальное</b>	<b>универсальное</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0

Местоположение в населенном пункте		центр административного района города			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Тип объекта</b>		<b>встроенные помещения</b>	<b>встроенные помещения</b>	<b>встроенные помещения</b>	<b>встроенные помещения</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Расположение относительно красной линии</b>		<b>расположен на красной линии</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Занимаемый этаж</b>		<b>подвал</b>	<b>1 этаж - 50%; 2 этаж - 50%</b>	<b>2 этаж</b>	<b>1 этаж - 54%; цоколь - 46%</b>
корректировка	%		-21	-18	-21
корректировка	руб./кв. м/мес.		-206	-186	-196
<b>Общая площадь</b>	кв. м	<b>1 163,0</b>	<b>914,0</b>	<b>500,0</b>	<b>967,0</b>
корректировка	%		0,0	-10,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	-103	0
<b>Наличие отдельного входа</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>
корректировка	%		0,0	5,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	52	0
<b>Состояние отделки</b>		<b>без отделки</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
корректировка	%		-21,0	-21,0	-21,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		-206	-217	-196
<b>Обеспеченность инженерными системами</b>		<b>полностью оборудован инженерными системами</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Итоговая скорректированная ставка аренды</b>	руб./кв. м/мес.		<b>567</b>	<b>577</b>	<b>543</b>
<b>Общая валовая коррекция, без учета коррективы на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре</b>	%		42,0	54,0	42,0

Источник: расчеты оценщика.

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды	руб./кв. м/мес.		1 310	1 300	1 024
Общая площадь	кв. м	3 439,1	914,0	500,0	967,0
<b>Единицы сравнения</b>					
Ставка аренды (выбранная единица сравнения)	руб./кв. м/мес.		1 310	1 300	1 024
Структура арендной ставки (что входит)			НДС, эксплуатационные платежи, отопление	НДС, эксплуатационные платежи	НДС
Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, не входящих в состав арендной ставки (см. п.3.2.2.)	% от ставки аренды		7,5	12,8	24,3
Ставка аренды с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, округленно (стр. 3/ (1- стр. 4.1/100))	руб./кв. м/мес.		1 416	1 491	1 353
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.		1 072	1 129	1 024
<b>Корректировки (условия корректировки сформулированы от объекта-аналога к объекту оценки)</b>					
Корректировка на торг			предложение (-8,7%)	предложение (-8,7%)	предложение (-8,7%)
корректировка	%		-8,7	-8,7	-8,7
корректировка	руб./кв. м/мес.		-93	-98	-89
скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/мес.		979	1 031	935
Условия рынка (время сдачи в аренду)		03 февраля 2024 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.		979	1 031	935
<b>Ценообразующие параметры</b>					
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			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Тип объекта</b>		<b>встроенные помещения</b>	<b>встроенные помещения</b>	<b>встроенные помещения</b>	<b>встроенные помещения</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Расположение относительно красной линии</b>		<b>расположен на красной линии</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Занимаемый этаж</b>		<b>цоколь</b>	<b>1 этаж - 50%; 2 этаж - 50%</b>	<b>2 этаж</b>	<b>1 этаж - 54%; цоколь - 46%</b>
корректировка	%		-7	-2	-6
корректировка	руб./кв. м/мес.		-69	-21	-56
<b>Общая площадь</b>	кв. м	<b>3 439,1</b>	<b>914,0</b>	<b>500,0</b>	<b>967,0</b>
корректировка	%		-8,0	-17,0	-8,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		-78	-175	-75
<b>Наличие отдельного входа</b>		<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>
корректировка	%		0,0	5,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	52	0
<b>Состояние отделки</b>		<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Обеспеченность инженерными системами</b>		<b>полностью оборудован инженерными системами</b>			
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв. м/мес.		0	0	0
<b>Итоговая скорректированная ставка аренды</b>	руб./кв. м/мес.		<b>832</b>	<b>887</b>	<b>804</b>
<b>Общая валовая коррекция, без учета корректировки на приведение ставки аренды предложения к ставке аренды в заключенном договоре</b>	%		15,0	24,0	14,0

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 – 8,7% (см. п. 3.2.4).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88

Рис. 4.4.5.1. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 составит  $0,75/(0,5*1+0,5*0,91)=0,79$  или **-21%**.

Корректировка для объекта-аналога №2 составит  $0,75/0,91 = 0,82$  или **-18%**.

Корректировка для объекта-аналога №3 составит  $0,75/(0,54+0,46*0,89)=0,79$  или **21%**.

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

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

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

Рис. 4.3.5.2. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

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

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

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

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

Рис. 4.4.5.3. Корректирующие коэффициенты на внутреннюю отделку

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

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

Корректировка на «торг» определены экспертным методом. Величина корректировки отражает текущую экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся проявлением последствий финансово-экономического кризиса. Исходя из анализа рынка недвижимости и характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг приравнена к среднему значению  $-8,7\%$  (см. п. 3.2.4).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88

Рис. 4.4.5.4. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка для объекта-аналога №1 составит  $0,89/(0,5*1+0,5*0,91)=0,93$  или  $-7\%$ .

Корректировка для объекта-аналога №2 составит  $0,89/0,91 = 0,98$  или  $-2\%$ .

Корректировка для объекта-аналога №3 составит  $0,89/(0,54+0,46*0,89)=0,94$  или  $-6\%$ .

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

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

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

Рис. 4.4.5.5. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь

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

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

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

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

Рис. 4.3.5.6. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

Табл. 4.4.5.4. Определение итоговой ставки аренды 1 кв. м объекта оценки

№ п/п	Объекты-аналоги	Итоговая скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг, %*	Весовой коэффициент	Итоговая ставка аренды объекта оценки, руб./кв. м/мес.
<i>Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	832	15,0	0,34	<b>839</b>
2	Объект-аналог №2	887	24,0	0,31	
3	Объект-аналог №3	804	14,0	0,35	
<i>Нежилые помещения общей площадью 1 663,0 кв. м</i>					
1	Объект-аналог №1	567	42,0	0,35	<b>562</b>
2	Объект-аналог №2	577	54,0	0,30	
3	Объект-аналог №3	543	42,0	0,35	

Источник: расчеты оценщика.

– так как на рынке аналогичной недвижимости рассматриваемого населенного пункта на дату оценки отсутствует достаточное количество объектов, полностью аналогичных по своим характеристикам объекту аренды, валовая коррекция по объектам-аналогам достигает 54%.

#### Предполагаемые доходы от арендной платы

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

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

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

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

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

Величина поправки на возможную недозагрузку для нежилых помещений общей площадью 1 163,0 кв. м принята по расширенному интервалу 19,1%.

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

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

Рис. 4.4.5.5. Процент поправки на возможную недозагрузку площадей при сдаче в аренду при активном рынке

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

#### 4.4.6. Анализ расходов

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных помещений. Как правило, на рынке аренды г. Подольска и Московской области в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта, 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	
		14,4%	25,6%
1. Высокотклассные 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. 4.4.6.1. 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, что не предполагает дополнительных расходов, связанных с клинингом общей территории и прочих расходов.

#### 4.4.7. Прогнозирование чистого операционного дохода

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

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

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

№ п/п	Наименование	Нежилые помещения общей площадью 1 163,0 кв. м	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м	Примечание
1	Общая площадь помещений, кв. м	570,0	3 439,1	см. табл. 2.1.3.
2	<b>Арендная ставка, руб./кв. м в мес.</b>	<b>562</b>	<b>839</b>	см. табл. 4.4.5.4
3	Срок аренды	12 месяцев	12 месяцев	см. п. 4.4.2
4	<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>	<b>3 844 080</b>	<b>34 624 859</b>	стр.1 × стр.2 × стр.3
5	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, %	19,1	14,0	см. п. 4.4.5
6	Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей, руб.	734 219	4 847 480	стр.4 × стр.5 / 100
7	<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>3 109 861</b>	<b>29 777 379</b>	стр.4 - стр.6
8	Операционные расходы, % от ПВД	12,9	12,9	см. п. 4.4.6
9	Операционные расходы, руб.	495 886	4 466 607	стр. 4 × стр. 8 / 100%
10	<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>2 613 975</b>	<b>25 310 772</b>	стр.7 - стр.9

Источник: расчеты оценщика.

#### 4.4.8. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации рассчитывается по методу Хоскольда по формуле:

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

где

$R_k$  – коэффициент капитализации;

$R_y$  – ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования);

$SFF$  – фактор фонда возмещения;

$n$  – оставшийся срок экономической жизни;

$Y$  – безрисковая ставка дохода

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

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

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

где:

$R_y$  – ставка дисконтирования;

$C_{бр}$  – безрисковая ставка;

$P_{вл}$  – риск вложений в аналогичные объекты;

$P_{л}$  – риск низкой ликвидности;

$P_{им}$  – риск инвестиционного менеджмента.

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

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

Дата	Открытие	Максимум	Минимум	Закрытие	Объем, RUB	Капитализация, RUB	Длительность индекса, дней	Доходность индекса, %
02.02.2024	621,45	622,32	620,31	620,31	7 350 027 655,88	7 753 249 668 030,185	1 716	12,18

Рис. 4.4.8.1. 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	12,18%	12,18%	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	<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>18,18%</b>	<b>15,18%</b>	<b>сумма стр. 1, 2, 3, 4</b>
6	Фактор фонда возмещения, %*	0,0000%	0,0000%	
7	<b>Коэффициент капитализации, округленно</b>	<b>18,18%</b>	<b>15,18%</b>	<b>(стр. 5 + стр. 6) / 100</b>

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 (109 лет – см. табл. 4.4.8.2);

**R<sub>6</sub>** – безрисковая ставка дохода (12,18% - см. п. 4.4.9).

$$SFF = (0,1218 / ((1 + 0,1218)^{109} - 1)) \times 100\% = 0,000\%.$$

Табл. 4.4.8.2. Расчет оставшегося срока жизни

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Год постройки	2008	по данным визуального осмотра
2	Срок экономической жизни (СЭЖ), лет	125	по результатам исследований, проведенных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на основе актуальной рыночной информации, представленных на сайте компании <a href="https://statielt.ru">https://statielt.ru</a>
3	Хронологический возраст, лет	16	2024 - стр. 1
4	Общее состояние	хорошее	см. табл. 2.1.2.2

5	Эффективный возраст (ЭВ), лет	16	по данным визуального осмотра
6	Оставшийся срок жизни (Тост), лет	109	Тост = СЭЖ – ЭВ

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

Табл. 4.4.9.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Справедливая стоимость объекта, округленно, с учетом НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта, округленно, без учета НДС, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:				
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	2 613 975	0,1818	14 378 300	11 982 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	25 310 772	0,1518	166 737 628	138 948 000
	<b>Итого, округленно</b>			<b>181 116 000</b>	<b>150 930 000</b>

Источник: расчеты оценщика.

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 5.1. Описание процедуры согласования

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

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

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

где:

**C<sub>и</sub>** – итоговая стоимость объекта оценки;

**C<sub>з</sub>** – стоимость, полученная затратным подходом;

**C<sub>ср</sub>** – стоимость, полученная сравнительным подходом;

**C<sub>д</sub>** – стоимость, полученная доходным подходом;

**K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub>** – соответствующие весовые коэффициенты ( $K_1 + K_2 + K_3 = 1$ ).

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

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

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

В таблице 5.2.1 представлены результаты оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта по каждому из подходов.

Табл. 5.2.1. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:	не применялся		
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	не применялся	17 501 000	11 982 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	не применялся	156 579 000	138 948 000

Источник: расчеты оценщика.

### 5.3. Обоснование выбора использованных весов

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

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

Для расчета весов проводятся следующие вычисления:

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

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

Табл. 5.3.1. Согласование результатов оценки

Наименование подхода / Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Обоснование
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	2	сравнительный и доходный подходы равнозначны по достоверности и достаточности использованной информации, так как в основе применения данных подходов лежат данные рынка
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	2	все подходы к оценке обладают указанной способностью, так как все они являются законодательно утвержденными, однако, можно отметить, что в доходном подходе делается акцент на потенциальные выгоды объекта, а в сравнительном подходе на экономические, которые в большей мере учитывают структуру ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного продавца	2	1	сравнительный подход в большей мере отражает точку зрения продавца
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя	1	2	доходный подход в большей мере отражает точку зрения покупателя
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	1	сравнительный подход превосходит доходный подход, так как целью оценки является использование результатов оценки при составлении отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости и принятие управленческих решений
Итого сумма баллов для данного подхода	8	8	
Сумма баллов всех подходов	16		
Вес подхода, %	50,00	50,00	
<b>Вес подхода, округленно, доля</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	

Источник: расчеты оценщика.

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

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

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

Табл. 5.4.1. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход, руб.	К срав.	Доходный подход, руб.	К дох.	Справедливая стоимость, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:					
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	17 501 000	0,50	11 982 000	0,50	14 742 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	156 579 000	0,50	138 948 000	0,50	147 764 000
2	<b>Итого, округленно</b>	<b>174 080 000</b>		<b>150 930 000</b>		<b>162 506 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

## 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 2024 года, округленно, без учета НДС, приведена в табл. 6.1.

Табл. 6.1. Итоговая справедливая стоимость

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Объекты недвижимости (2 ед.) в том числе:	<b>162 506 000</b> <b>(Сто шестьдесят два миллиона пятьсот шесть тысяч)</b>
1.1	Нежилые помещения общей площадью 1163,0 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188)	14 742 000
1.2	Нежилые помещения общей площадью 3 439,1 кв. м по адресу Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5 (Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, кадастровый номер 50:55:0030324:3271)	147 764 000

Оценщик I категории

**В.А. Вольнова**

Директор  
ООО «Сибирский оценщик»

**В.А. Вольнова**

МП

## 7. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г. №1102-р;
4. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2022, утвержденные протоколом №28-С от 07.11.2022г.;
13. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиИОО, 2023 – 399 с.;
14. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиИОО, 2023 – 399 с.;
15. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород: ПЦМиИОО, 2023 – 183 с.;
16. Справочник оценщика недвижимости-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.;
17. Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах. Учеб. пособие / В.С. Балинова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004 – 344 с.;
18. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
19. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.;
20. Едророва В.Н. Общая теория статистики: Учебник / В.Н. Едророва, М.В. Едророва. – М.: Юристъ, 2001 – 511 с.;
21. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости / Е.И. Иванова, под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2009 – 344 с.;
22. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 381 с.;
23. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Технобалт, 1995 – 247 с.;
24. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Издательство СПбГТУ, 1997 – 422 с.

## **8. ПРИЛОЖЕНИЯ**

(копии документов)

### **8.1. Фотографии объекта оценки**

### **8.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

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

### **8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы**

- Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19487512, кадастровый номер 50:55:0030324:3188;
- Выписка из ЕГРН от 28.01.2023г. №КУВИ-001/2023-19476492, 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);
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019585-1 от 20.05.2021г. «Оценка недвижимости», срок действия до 20.05.2024г.;
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «РОО», №0000033 от 22.07.2020г.
- Страховой полис №0991R/776/20200/23 от 09.06.2023г. АО «АльфаСтрахование»;
- Страховой полис №922/2508291786 от 18.12.2023г. САО «РЕСО-Гарантия».

### Фотографии объекта оценки

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



**Вход в оцениваемое помещение**



**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**

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



**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



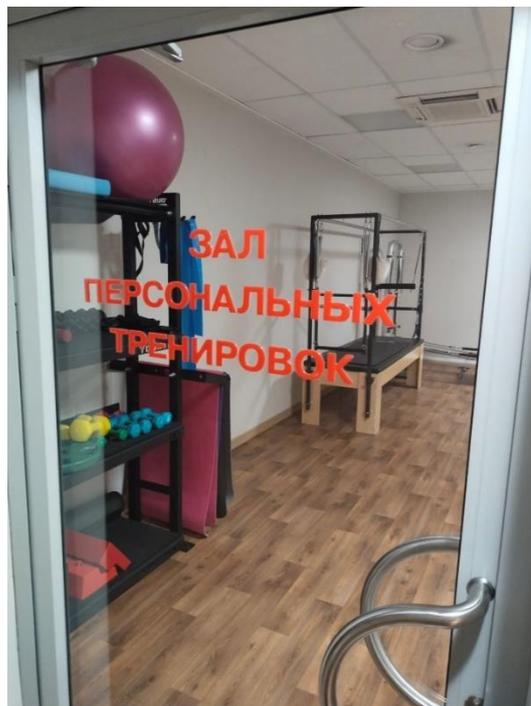
**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



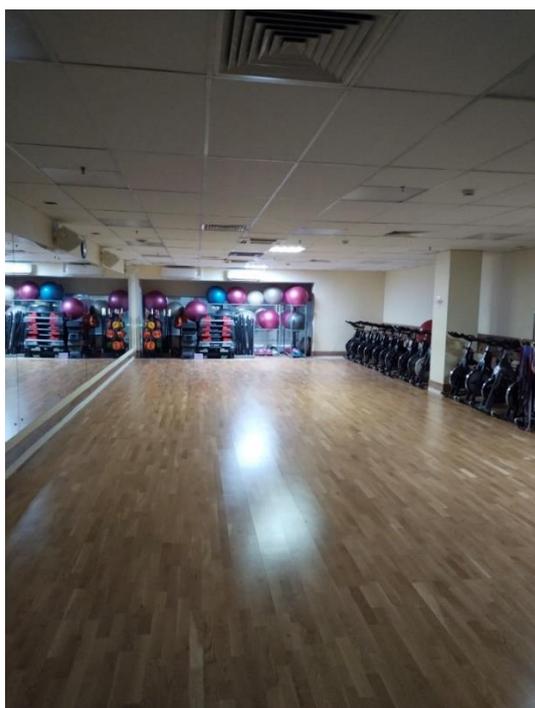
**Фрагмент внутренней отделки объекта оценки**



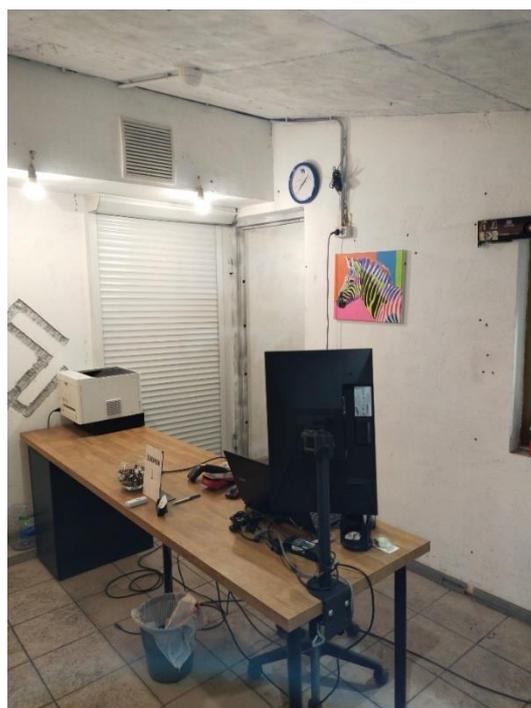
**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



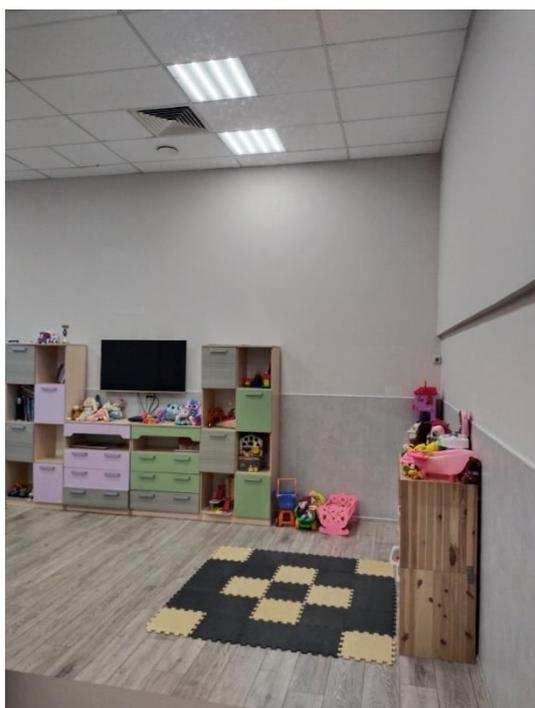
**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



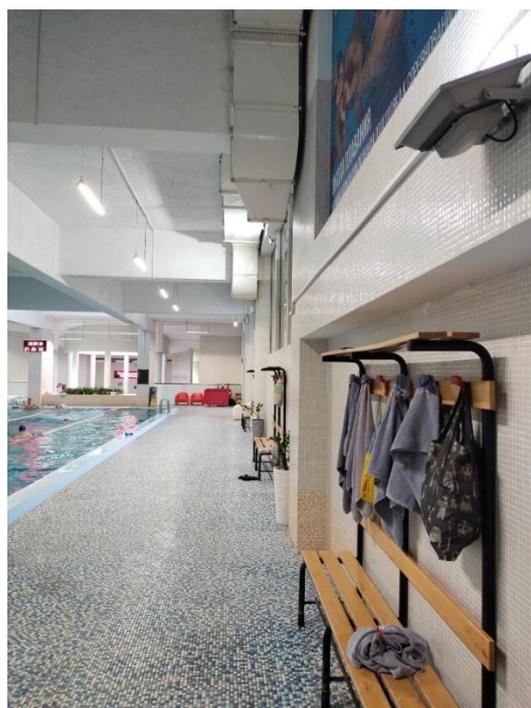
**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**



**Фрагмент внутренней отделки объекта  
оценки**

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской  
Отчёт об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 4
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19487512			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3188		
Номер кадастрового квартала:	50:55:0030324		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-55/041/2009-381		
Местоположение:	Московская область, г.Подольск, ул.Советская, д.41/5, пом.1		
Площадь:	1163		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1641516.35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:0030324:322		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 4
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19487512			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3188		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 4
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19487512			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Созидатель"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-55/053/2013-366 20.08.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.08.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-55/053/2013-366	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2006 по 31.12.2018 с 07.09.2006 по 31.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр", ИНН 7718919844	
	основание государственной регистрации:	Решение Регистратора, № 65, выдан 13.09.2013  Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Созидатель", выдан 07.09.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 4
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19487512			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3188	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской  
Отчёт об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19476492			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3271		
Номер кадастрового квартала:	50:55:0030324		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 206:063-4005; Кадастровый номер 50:55:0030324:1485; Условный номер 50-50-55/010/2009-109		
Местоположение:	Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д. 41/5, пом. 1		
Площадь:	3439.1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цоколь		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	232414962.65		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:0030324:322		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19476492			
Кадастровый номер:	50:55:0030324:3271		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

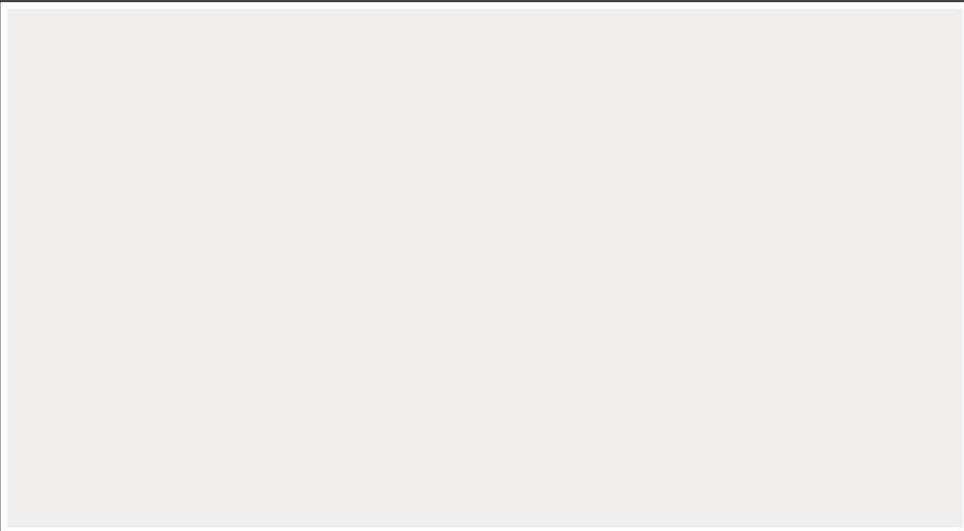
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19476492			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Созидатель"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-55/010/2009-109 06.04.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-55/062/2012-231	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2012 по 01.01.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ДОН-Спорт", ИНН: 7734500088	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилого помещения, № 02/05-12, выдан 02.05.2012, дата государственной регистрации: 01.10.2012, номер государственной регистрации: 50-50-55/062/2012-231</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02.05.2012г., выдан 14.07.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02.05.2012г., выдан 22.12.2020, дата государственной регистрации: 10.06.2021, номер государственной регистрации: 50:55:0030324:3271-50/143/2021-4</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №02/05-12 от 02.05.2012, выдан 21.01.2022, дата государственной регистрации: 26.05.2022, номер государственной регистрации: 50:55:0030324:3271-50/143/2022-5</p>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 6
28.01.2023г. № КУВИ-001/2023-19476492			
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.06.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-55/010/2009-109*	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2006 по 31.12.2018 с 07.09.2006 по 31.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Менеджмент Центр", ИНН: 7718919844	
	основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Созидатель", выдан 07.09.2006</p> <p>Решение Регистратора, № 69, выдан 22.06.2009</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов отчёта: 6		
28.01.2023г. № КУВИИ-001/2023-19476492		
Кадастровый номер:		50:55:0030324:3271
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

## Отчёт об объекте недвижимости

## План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов отчёта: 6		
28.01.2023г. № КУВИИ-001/2023-19476492		
Кадастровый номер: 50:55:0030324:3271		Номер этажа (этажей): Цоколь
		
Масштаб 1		

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 16.07.2009 г.

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

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

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

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	41/Б	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(категория комнаты)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического описания инв. № 206/063-4005/1 по состоянию на 09.07.2009 г. Помещение №1 (комната 6.17.19) Сведений о запрещениях и арестах не имеется*
- 1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации".  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор филиала \_\_\_\_\_ Фокин В.С.

М. П. \_\_\_\_\_

КОПИЯ  
ВЕРНА

6157512

КОПИЯ ВЕРНА  
 Директор ООО УП "Сибиряк"

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2009 г.  
 Д.А. Родкин  

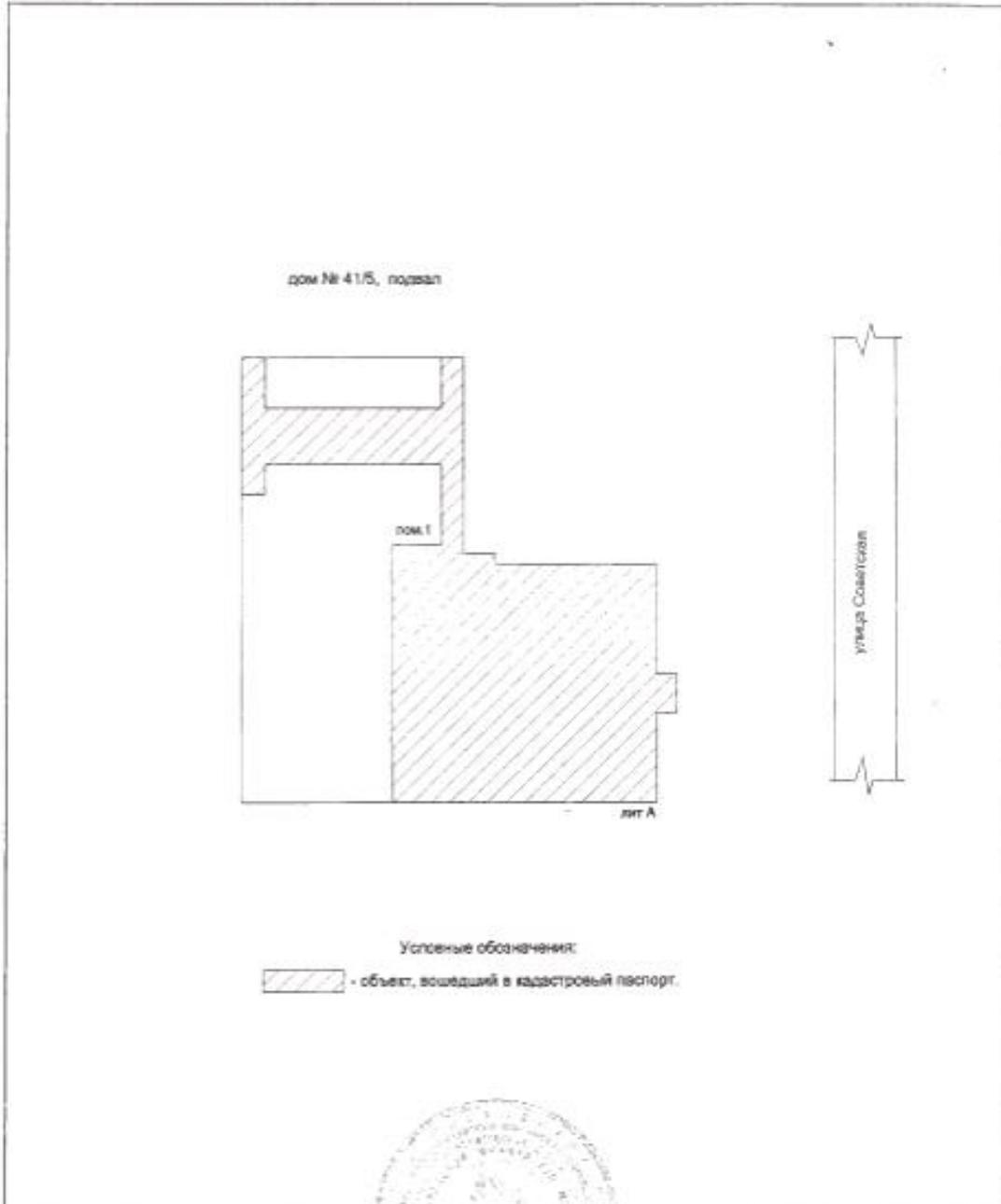

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

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.

*В.С. Фокин* Фокин В.С.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Инвентарный №	206:063-4005 / 1
Условный №	
Кадастровый №	

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

**Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"**  
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

**нежилое помещение**

наименование помещения

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Советская
Номер дома	41/5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения / бокса	I	
Иное описание местоположения		

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

**Сведения о собственниках (физических лицах)**

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

**Сведения о собственниках (юридических лицах)**

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

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО УК «Сибиряк»

« »

20

« »



**КОПИЯ ВЕРНА**

6112995

## Сведения о здании:

№	Назначение	Кол-во этажей	Материал стен	Износ (%)
1	Жилой комплекс с аквапарком	19	пеноблоки облиц. кирпичом	

## Техническая характеристика помещения (гаража, бокса):

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

## Комментарии:

Балансовая стоимость составляет 40458381,84 руб.  
 Сорок миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч триста восемьдесят один руб. 84 коп.

## В том числе:

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

## Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:

Сведений не имеется

## Приложения:

Наименование	Кол-во листов
ИТОГО ЛИСТОВ	

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

Дата заполнения: 16 июля 2009 г.

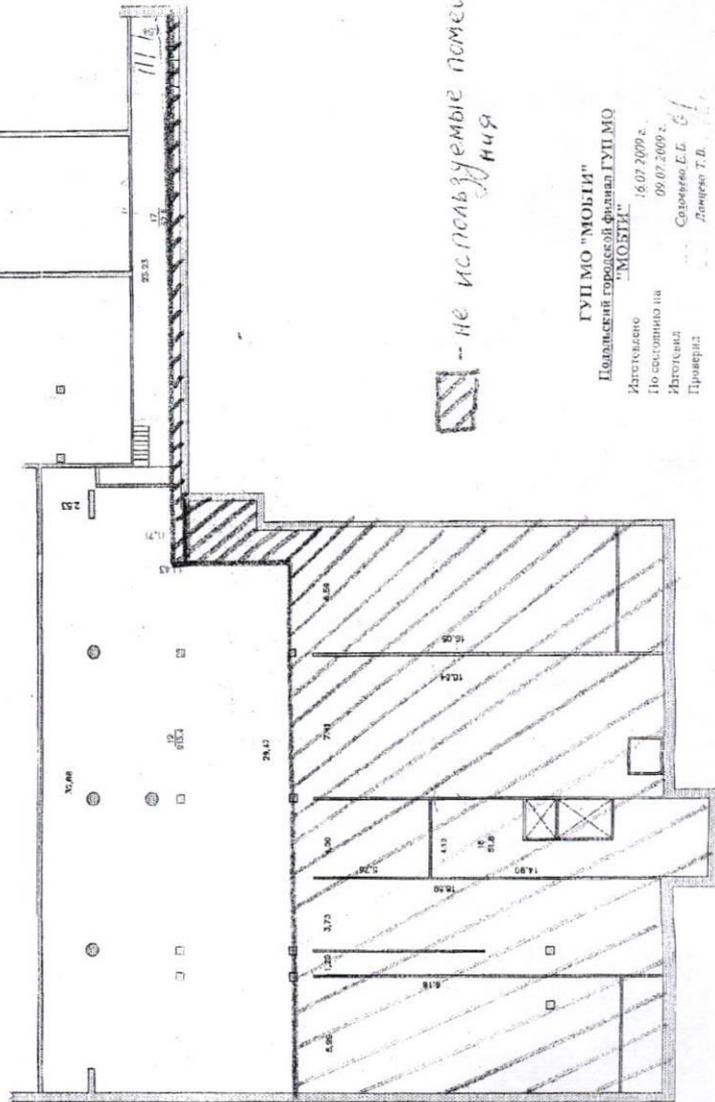
Директор филиала



Подпись В.С. Фокин  
 М.П.

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

План этажа ПОДВЕЛ  
Масштаб 1:300



--- не используемые помещение  
ниж

ГРУПМО "МОБИЛ"  
Подольский городской филиал ГРУПМО  
"МОБИЛ"  
Изготовлено 18.07.2009 г.  
По состоянию на 09.07.2009 г.  
Изготовил Соловьев Е.Е.  
Проверил Демченко Т.В.

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО «Сибиряк» Д.А. Редькин



КОПИЯ ВЕРНА

Экспликация  
Общая площадь 133,0 кв.м

### Экспликация к поэтажному плану нежилое помещение № 1

(местоположение) здания:

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

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

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>ИТОГО</b>										

 Исполнил Соловьева Е.Б.   
 Фамилия И. О.

 Проверил Ланцева Т.В.   
 Фамилия И. О.

 Директор филиала \_\_\_\_\_  
 подпись

В.С. Фокин  
 Фамилия И. О.

Всего, прилагаю, пронумерованно  
и описательно перечисляю \_\_\_\_\_ листов  
директор Пятигорского городского филиала  
ГУПМО «МОСТЫ» \_\_\_\_\_  
Д.А. Редькин

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



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 , всего листов 1

Дата 24.10.2008 г.

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

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

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

1.2. Этаж(этажи), на котором расположено помещение цокольный

1.3. Общая площадь помещения 3439,1 кв.м.

**1.4. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Советская</i>
Номер дома	<i>41/5</i>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
*(квартира, комната)*

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта  
 недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании извлечения из  
 технического паспорта инв. № 206:063-4005 по состоянию на 21.10.2008г.  
 Помещение №1: ком. 23-26,28,32-90,92-108,110-114,179-198  
 Сведений о запрещениях и арестах не имеется*

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

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

Директор Подольского городского филиала ГУП МО  
 "МОБТИ"

М. П.



В.С. Фокин

*(инициалы, фамилия)*

5053712

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

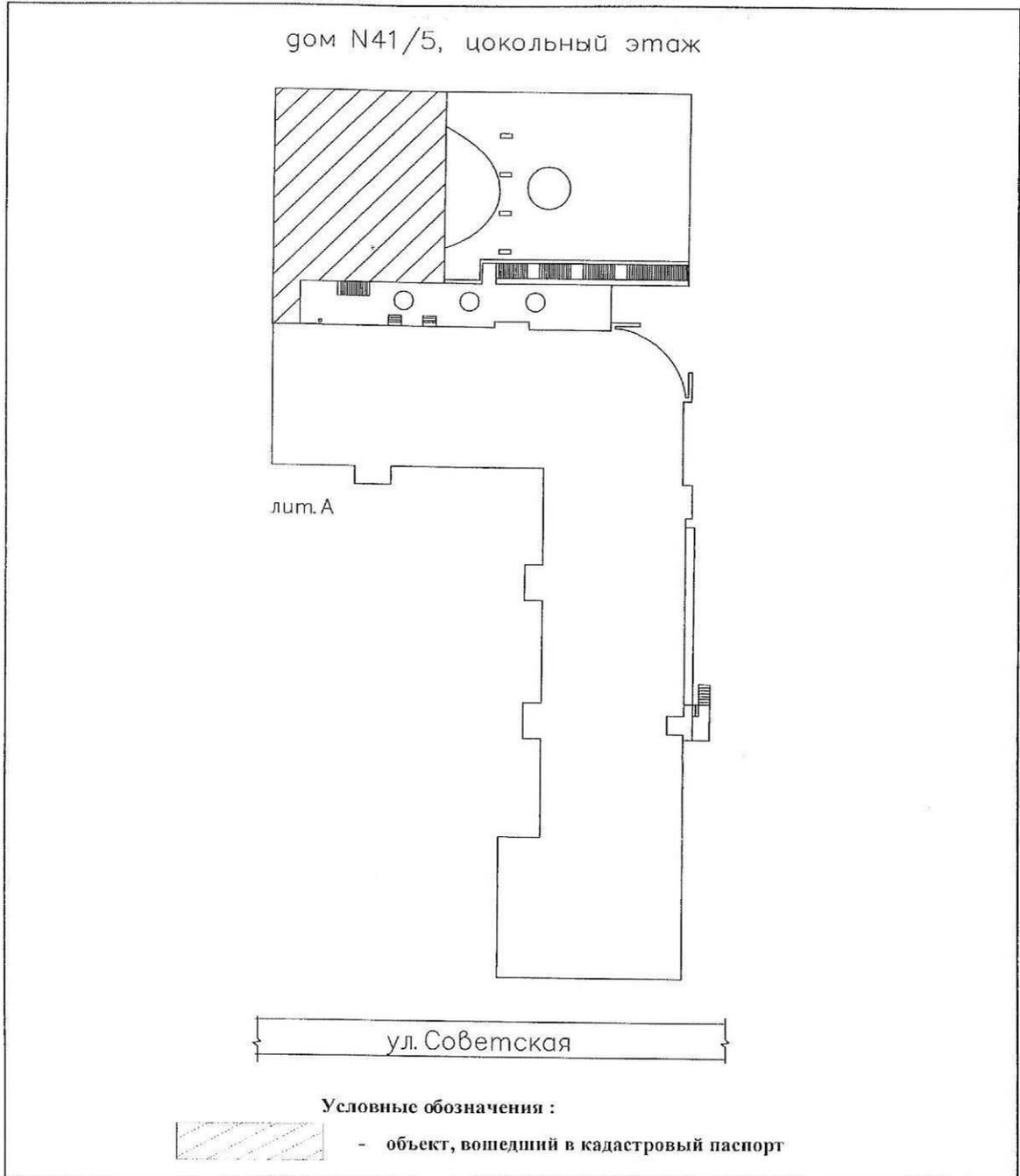
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

206:063-4005

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО  
"МОБТИ"

М. П.



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

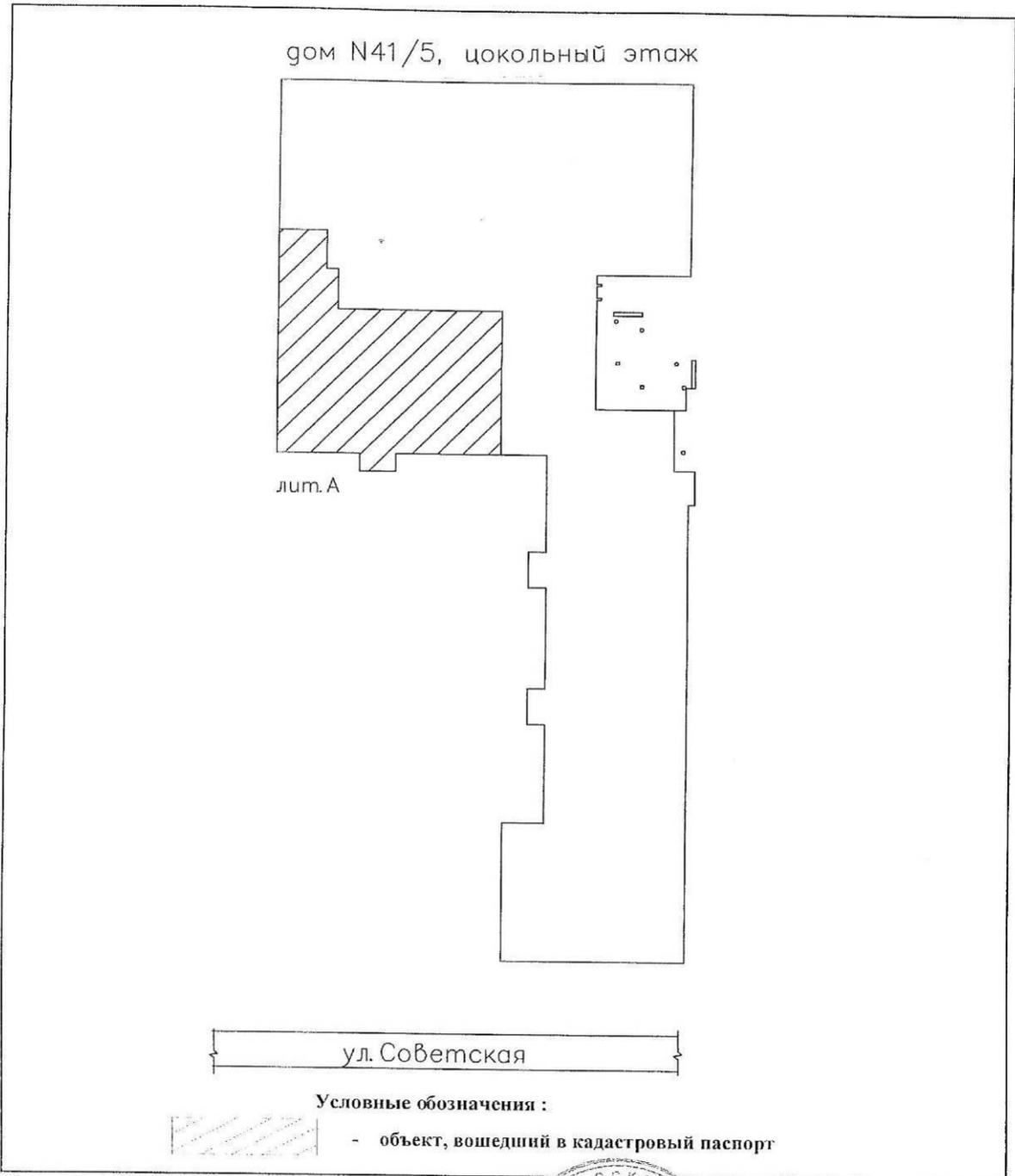
Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

206:063-4005

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор Подольского городского филиала ГУП МО  
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)

М.П.

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

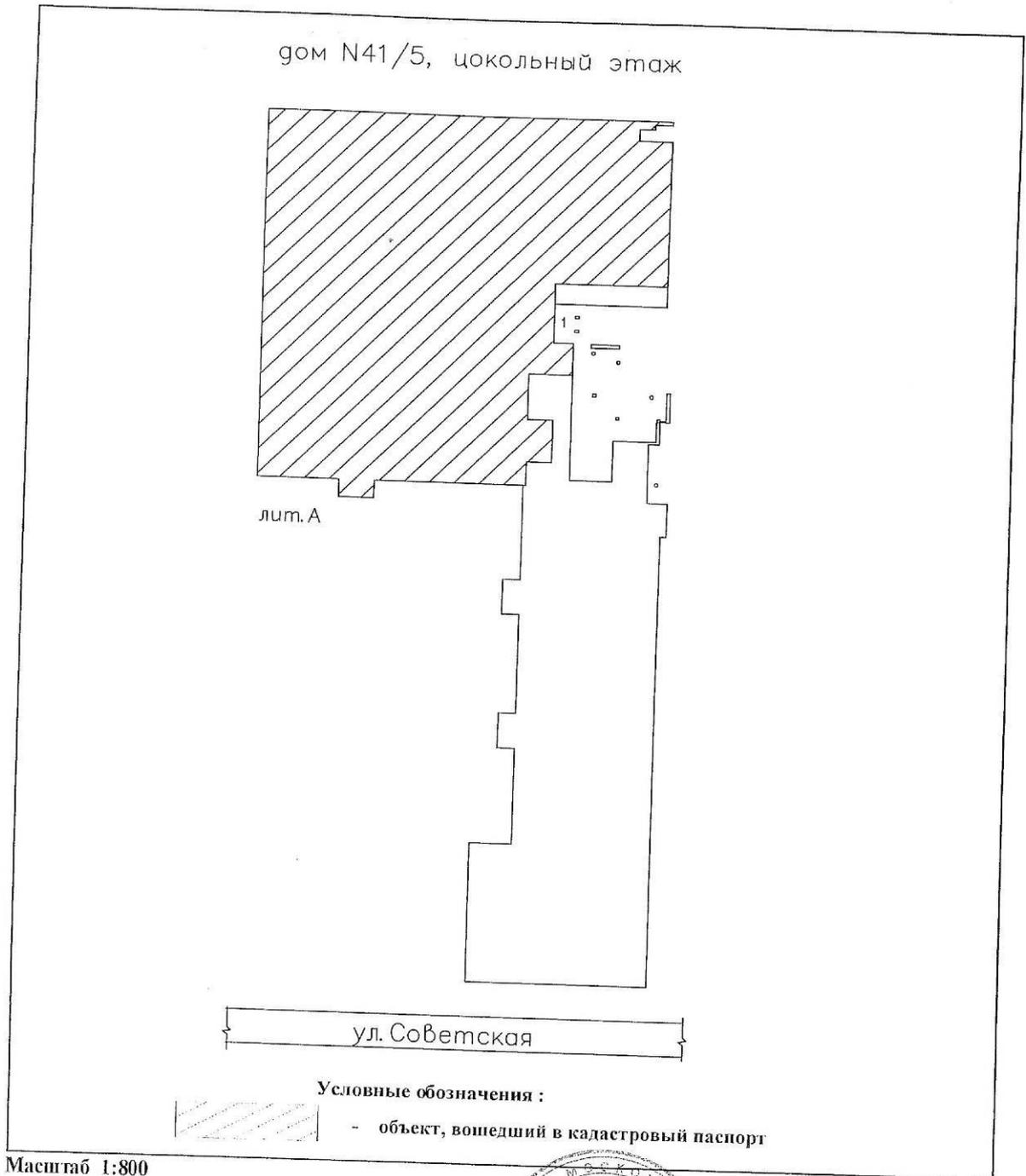
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

206:063-4005

## 2. План расположения помещения на этаже



Директор Подольского городского филиала ГУП МО  
"МОБТИ"



В.С. Фокин

(инициалы, фамилия)



Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

10.06.2014 г. (подпись)  
Директор Федерального государственного учреждения  
«РОСПАТЕНТ» 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)      *г. Подольск*  
 Улица (переулок)          *ул. Советская*  
 дом №                            *41/5*

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

**Сведения о принадлежности**

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



5053678

Экспликация земельного участка, кв.м	
по документам	
фактически	

Характеристика основных строений		
Литера	Площадь, кв. м	
	общая	основная
A	3439,1	2268,9
<b>Всего:</b>	<b>3439,1</b>	<b>2268,9</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата исполнения:  
24 октября 2008



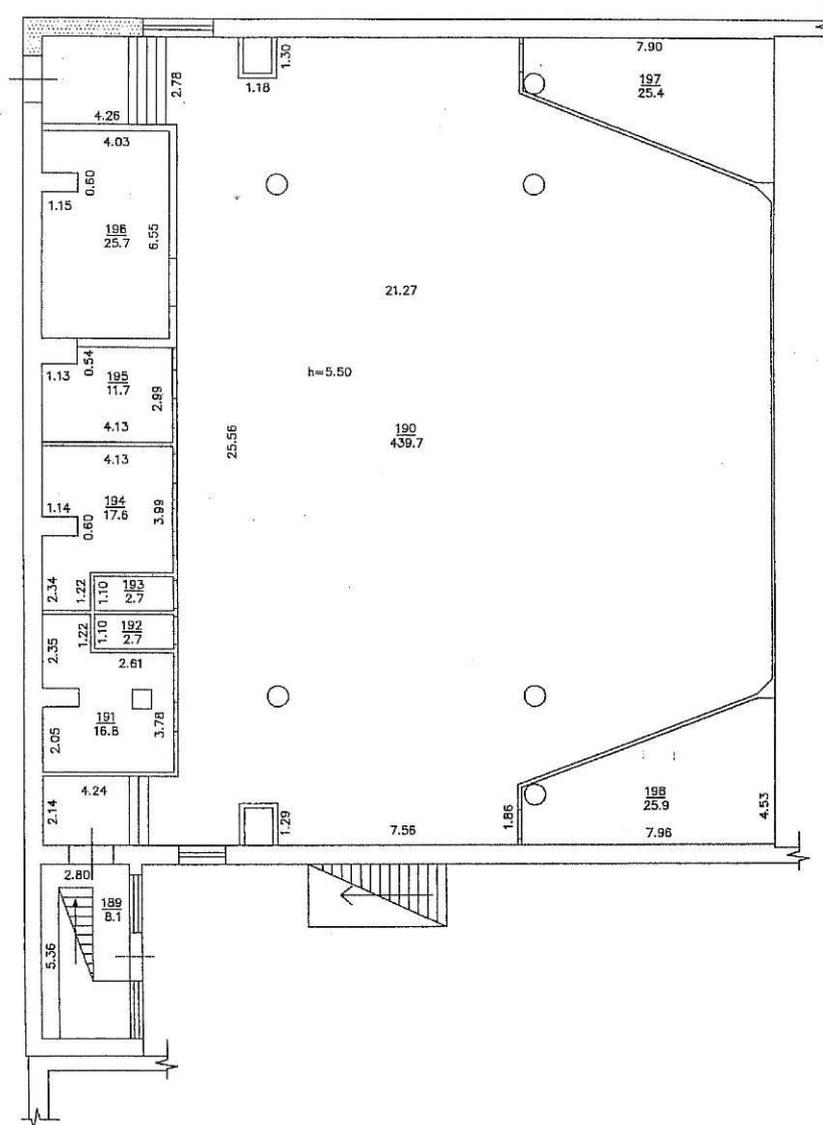
Исполнил:  
Николаев А.Б.

Проверил:  
Ланцева Т.В.

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

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

цокольный этаж



**Экспликация:**

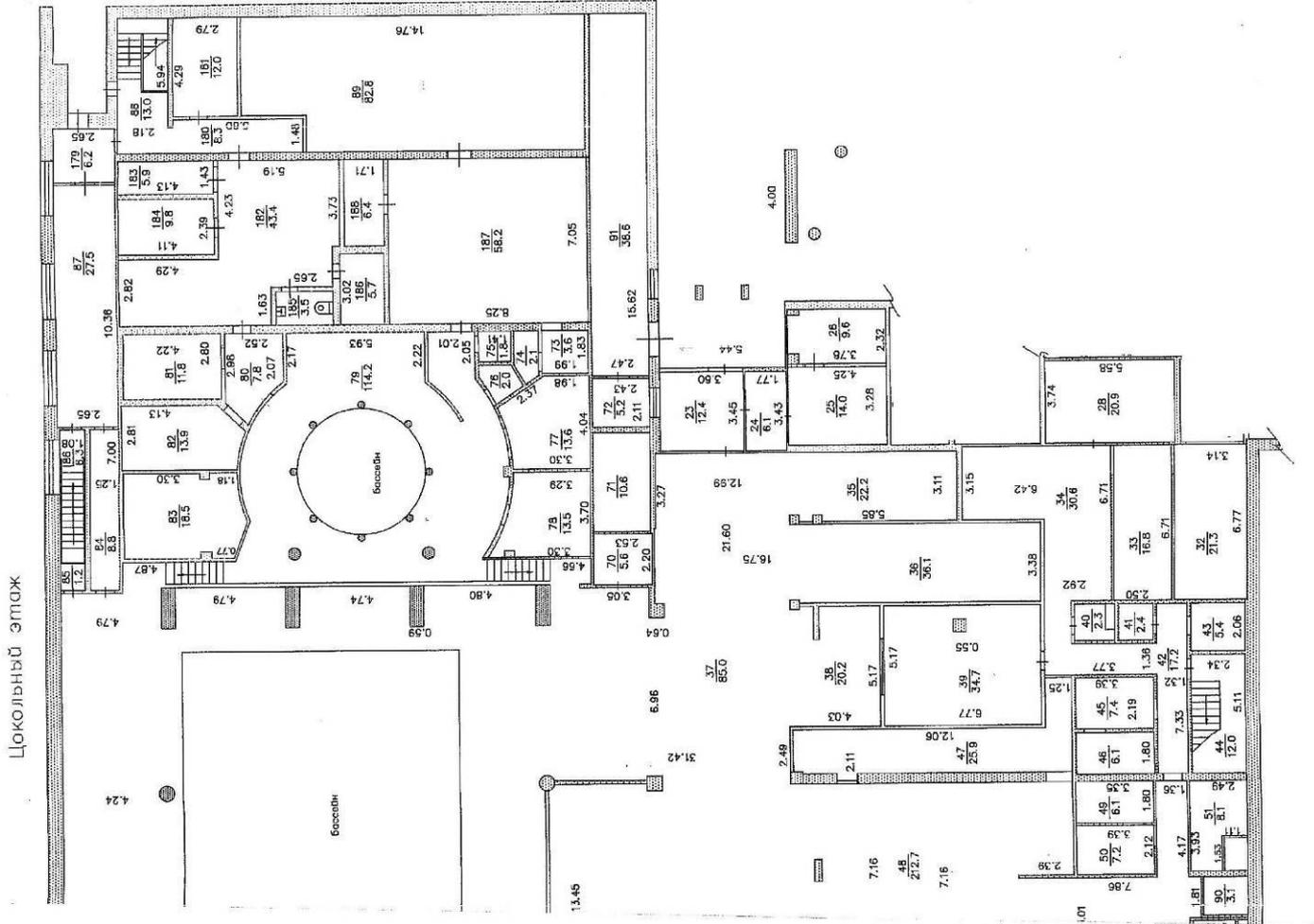
Общая площадь: 3 439,1 кв.м  
 Основная площадь: 2 268,9 кв.м  
 Вспомогательная площадь: 1 170,2 кв.м

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

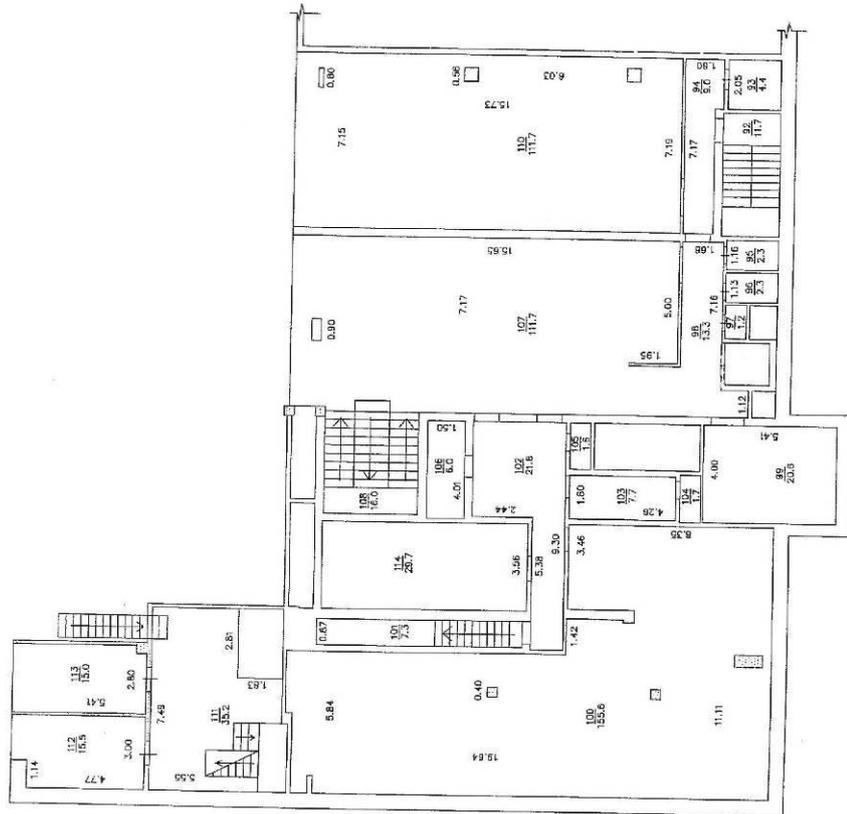
Изготовлено 21.10.2008  
 По состоянию на 21.10.2008  
 Изготовил Николаев А.Б.  
 Проверил Ланцева Т.В.

**Постажный план здания (нежилые помещения)**  
расположенного по адресу

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



цокольный этаж



**Экспликация  
к поэтажному плану нежилое помещение,**

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

|| 2,79

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





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



Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью \_\_\_\_\_ ) листов  
Директор городского округа «МОСТЫ»  
В.С. Фокин

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

КОПИЯ ВЕРНА  
Директор ООО УК «Сибиряк»

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.  
Д.А. Редькин



## Объект-аналог №1 (сравнительный подход)

kvartelia.ru/podolsk/prodam/ofis-944-2-m-ul-kirova-11-7816901

Офис, 944.2 м<sup>2</sup>

63 534 545 ₽

Московская область, Подольск, ул. Кирова, 11

Отдел продаж 2 Сергей +7(916)170-01-87

Обратный звонок

Написать сообщение

Написать отзыв

Жалоба

### Описание

Помещения 1 и 2 этажей 16 этажного жилого дома.

Год постройки - 1996

Центральная часть город, первая линия

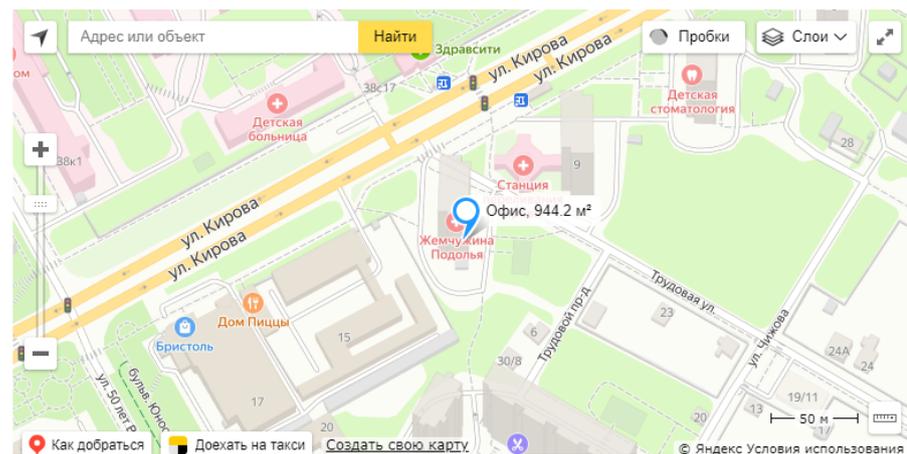
Используется под офис Банка

### Параметры объекта

Площадь: 944.2 м<sup>2</sup>

Класс здания: В

### Расположение на карте



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

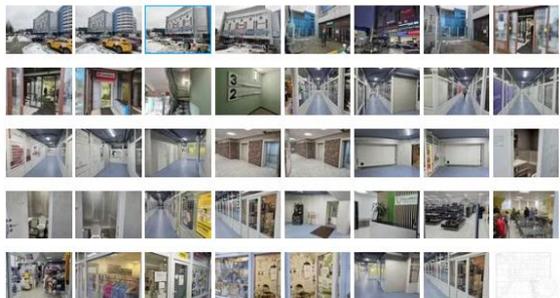
## Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_2821.4\_m\_3736370258

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 2821.4 м²

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



#### О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 115 кВт
Общая площадь: 2821.4 м²	Отопление: центральное
Этаж: 2	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.8 м	Арендаторы: помещение сдано
Отделка: офисная	

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- ☞ Проходимость объекта
- ☞ Возможные конкуренты
- ☞ Пешая доступность
- ☞ Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

#### Расположение

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

[Скрыть карту ^](#)



**168 000 000 Р** ▾

59 545 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 985 360-56-94

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Valery

Частное лицо  
На Авито с июля 2023

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**168 000 000 Р** ▾

59 545 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

8 985 360-56-94

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Valery

Частное лицо  
На Авито с июля 2023

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



### Описание

Продаётся 2-й этаж торгово офисного центра.

Центр города, идеальное расположение.

Этаж сдан в аренду на 90%.

Земельный участок в аренде у города.

Здание построено в 2010 году.

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,  
подходит для грузового транспорта

Круглосуточный режим: Да

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Valery**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2023

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 3736370258 · 26 января в 15:15 · 872 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_2821.4\\_m\\_3736370258](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2821.4_m_3736370258)

## Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

684.pro-mesto.ru

PRO МЕСТО.RU

Первый маркетплейс коммерческой недвижимости

ДОБАВИТЬ ОБЪЕКТ



АРЕНДА

ПРОДАЖА

УНИКАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

ПВЗ

КАТАЛОГ АРЕНДАТОРОВ

Продажа: Торговое помещение 2589 м<sup>2</sup>  
Подольск

Посмотреть на карте

Подольск улица Орджоникидзе 19



Площадь	Этаж	Назначение
2589 м <sup>2</sup>	1	Торговое помещение

Объект 1058

Продажа помещения свободного по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, ул. Орджоникидзе, 19.

- без комиссии
- прямой представитель собственника

Здание расположено на земельном участке, площадью 6584 м<sup>2</sup> (так же в собственности). Площадь каждого надземного этажа 700 м<sup>2</sup>. Несущие конструкции – колонны. Имеется отдельный въезд на асфальтированную парковку.

2 и 3 этажи арендует хостел, первый этаж подойдет под любой вид деятельности: пункт выдачи, интернет-магазины Ozon, Wildberries, салон сотовой связи, продуктовый магазин.

Инфраструктура.

Напротив поликлиника 4 и автобусная остановка, в 3 минутах ходьбы Медцентр. Выезд на улицу Орджоникидзе и Комсомольскую. 10 минут на личном транспорте до Южного обхода Подольска, до МКАД 23 км, до центра Подольска 2,3 км. Объект на первой линии домов (**высокий** пешеходный и автомобильный **трафик**). У Вас будет возможность разместить рекламу на фасаде здания, что привлечёт больше клиентов.

Основные характеристики:

- **Площадь:** 2589 м<sup>2</sup>
- **Электроэнергия:** 330 кВт
- **Высота потолков:** 3 м
- **Этажность:** 3
- **Планировка:** свободная
- **Коммуникации:** все центральные коммуникации (вода, свет, канализация, отопление)
- **Парковочная зона:** стихийная бесплатная парковка на улице
- **Тип здания:** административное здание

Если у Вас возникли дополнительные вопросы – звоните нам!

Продажа id: 1058

**160 000 000 Р**61 799 Р/м<sup>2</sup>

Доход: 1 600 000 Р/Мес

В ипотеку от 731 760 Р/Мес

8 (925) 581-27-68

Написать сообщение

Продажа id: 1058

**160 000 000 Р**61 799 Р/м<sup>2</sup>

Доход: 1 600 000 Р/Мес

В ипотеку от 731 760 Р/Мес

8 (925) 581-27-68

Написать сообщение

<https://684.pro-mesto.ru/>

## Объект-аналог №1 (доходный подход)

avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svoobodnogo\_naznacheniya\_914\_m\_3067652356

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Сдам помещение свободного назначения, 914 м²

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



#### О помещении

Вход: с улицы  
 Общая площадь: 914 м²  
 Этаж: 1  
 Отделка: офисная  
 Тип аренды: прямая

**1 200 000 Р**  
В МЕСЯЦ

1 313 Р в месяц за м², залог 1 200 000 Р, без комиссии

8 910 401-79-23

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

S5Development

Компания

На Авито с декабря 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

S5Development

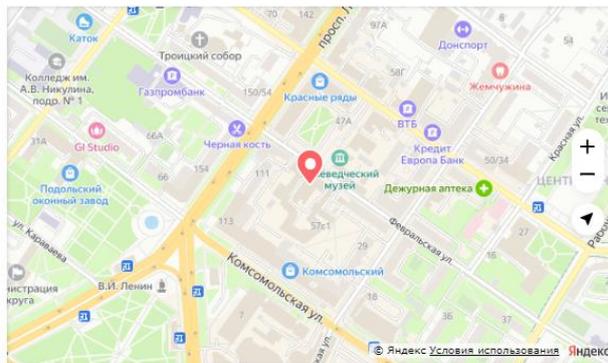
Управление/Консалтинг/Брокеридж

Продам помещение свободного назначения, 150 м²  
11 000 000

Продам торговое помещение, 80,1 м²

Московская обл., Подольск, Февральская ул., 57

Скрыть карту



**1 200 000 Р**  
В МЕСЯЦ

1 313 Р в месяц за м², залог 1 200 000 Р, без комиссии

8 910 401-79-23

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

S5Development

Компания

На Авито с декабря 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

#### Описание

Лот 139317.

Предлагается помещение в отдельно стоящем здании по адресу : г. Подольск, улица Фестивальная дом 57. Здание располагается на одной из центральных улиц города, на первой линии. Помещение располагается в окружении плотной застройки. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Городской паркинг.

Среднее количество постоянно проживающих в городе , около 500 000 человек.

Технические характеристики :

Общая площадь помещения - 914 кв.м ; Количество эл. мощности - 80 кВт (возможно увеличение).

Объект полностью газифицирован. Все инженерные коммуникации подведены. Возможность организации летней веранды.

Большой рекламный потенциал, имеется возможность размещения рекламной конструкции на фасаде здания.

Зона разгрузки/погрузки. В помещении выполнен качественный ремонт, часть оборудования в собственности.

S5Development

Управление/Консалтинг/Брокеридж

Продам помещение свободного назначения, 150 м²  
11 000 000

Продам торговое

оборудования в собственности.

Коммерческие условия :

Стоимость аренды помещения - 1 200 000 рублей.

Стоимость 1-го кв.м в месяц - 1 310 рублей.

Стоимость 1-го кв.м в год - 15 700 рублей.

Тип договора - Долгосрочный.

Арендные каникулы - предоставляются.

### О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3067652356 · 17 января в 15:07 · 1423 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

S5Development

Компания

На Авито с декабря 2018 🌟

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

S5Development

Управление/Консалтинг/Брокеридж



Продам помещение  
свободного  
назначения, 150 м<sup>2</sup>  
11 000 000



Продам торговое  
помещение, 80.1 м<sup>2</sup>  
280 000 000

[https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_na\\_znacheniya\\_914\\_m\\_3067652356](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_914_m_3067652356)

В результате телефонного опроса, выяснилось, что в состав арендной ставки включён НДС, эксплуатационные платежи, отопление. Электроснабжение и водоснабжение оплачиваются отдельно.

## Объект-аналог №2 (доходный подход)

podolsk.cian.ru/rent/commercial/284847645/

Обновлено: 22 янв, 18:13 147 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 500 м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск, мкр. Центральный, Комсомольская ул., 46 [На карте](#)  
 А Симферопольское шоссе 22 км от МКАД А Варшавское шоссе 16 км от МКАД

В избранное



Площадь 500 м<sup>2</sup> Этаж 2 из 2 Помещение Свободно

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Предлагается в аренду помещение по адресу: г. Подольск, ул. Комсомольская, 46, в ТЦ "Комсомольский"

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

Трафик: высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Имеются удобные подъездные пути.

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

Планировка: планировка зальная

Помещение имеет общую входную группу со стороны улицы.

Вытяжка: есть.

Потолки: высота потолков 2,7 м.

Условия аренды:

Предоставляются арендные каникулы на заезд.

Возможна аренда различных площадей.

Договор аренды прямой. Долгосрочный, либо на 11 месяцев.

Арендная ставка 650 000 р. Отдельно оплата коммунальных платежей.

Обеспечительный платеж составляет одну арендную месячную плату.

Прочие условия:

650 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 630 500

Цена за метр ..... 15 600 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 108 333 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 989 203-48-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Белые Паруса**

Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

650 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 630 500

Цена за метр ..... 15 600 ₽ в год

Налог ..... НДС включен: 108 333 ₽

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

+7 989 203-48-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Белые Паруса**

Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Полный каталог скидок на новостройки

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/284847645/>

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

**Объект-аналог №3 (доходный подход)**

📍 kvartelia.ru/podolsk/sdam/torgovaya-ploschad-967-m-leningradskaya-ulitsa-10a-3652912

Торговая площадь, 967 м<sup>2</sup>  
Московская область, Подольск, Ленинградская улица, 10А

990 000 ₺ в месяц  
+ Залог 0,5 месяца

👤 Пользователь +7(916)999-02-29

Обратный звонок

Написать сообщение

Написать отзыв

Жалоба

**Описание**

Сдаётся в аренду помещение 1-й этаж 521 кв. м. ( торговый зал 404 кв. м., подсобные помещения 66,5 кв. м., пристройка 61 кв. м.) цоколь 436 кв. м.. 3 входа со стороны ул. Ленинградская. Высокий автомобильный и пешеходный трафик ежедневно. Здание расположено на первой линии и имеет собственную парковку. Свет, вода, канализация и центральное отопление. разрешенная мощность 150 киловатт. со двора зона разгрузки.

**Параметры объекта**

Площадь: 967 м<sup>2</sup>

<https://kvartelia.ru/podolsk/sdam/torgovaya-ploschad-967-m-leningradskaya-ulitsa-10a-3652912>

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



№ 019585-1

« 20 » мая 20 21.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

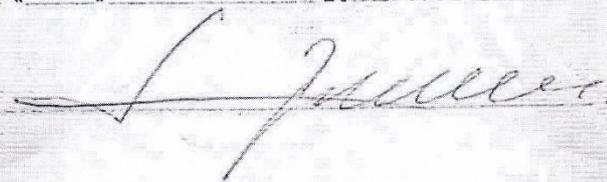
выдан

**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.

КОПИЯ ВЕРНА  
ДИРЕКТОР ВА ВОЛЬНОВА



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Вольнова Вера Александровна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 540105967764**

*(ИНН)*

включен в реестр членов РОО:

**09 июля 2007 года, регистрационный № 000071**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



*Ю.В. Козырь*  
Ю.В. Козырь

0000033 \*

<b>ПОЛИС №0991R/776/20200/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		9 июня 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20200/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Вольнова Вера Александровна Адрес регистрации или ИНН: 540105967764	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 июня 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 июля 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 июля 2023 г. по 30 июня 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>	
 Вольнова Вера Александровна	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

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



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

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР ВА ВОЛЬНОВА

Подпись

## ПОЛИС

### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2508291786

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

Дата оформления полиса «18» декабря 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2020 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется с безусловной франшизой в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>18 600 (Восемнадцать тысяч шестьсот) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2508291786 от 18.12.2023 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Струков Владислав Викторович
	Код 10742588

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

По Доверенности №РГ-Д-1639223 от 18.12.2023

