



ОТЧЕТ №1110/20

об оценке справедливой
стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
РФ, Московская обл., г. Подольск,
ул. Бронницкая, д. 3

Дата оценки по состоянию на 10.09.2020 г.

г. Москва 2020 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 1110/20

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от «10» сентября 2020 г. к Договору №2018-08-06/4 на оказание услуг по оценке от «10» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 1110/20, составленного «10» сентября 2020 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки (состав объекта оценки)	Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000:3689
Адрес	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Собрание» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание».
Правообладатель(и)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки по состоянию на	«10» сентября 2020 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «10» сентября 2020 г.
Период проведения работ по оценке	«10» сентября 2020 г. - «10» сентября 2020 г.
Дата составления Отчета	«10» сентября 2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1110/20 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.
Используемые стандарты оценки	
<ol style="list-style-type: none">1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;6. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г);7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».	

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки			
Наименование элементов в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)	В том числе НДС 20%, руб.
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689	54 081 563	45 067 969,17	9 013 593,83

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

СО Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	12
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. СОСТАВ ОБЪЕКТА. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	14
2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ...	14
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	14
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ.....	15
2.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.4. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ	17
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЙ	17
2.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	20
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
3.3. ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
3.4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	27
3.5. МОНИТОРИНГ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ.....	40
3.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ) С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .	44
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	48
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА.....	48
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	49
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	49
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	50
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	51
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	65
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	67
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ.....	69
7.3. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	70
7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	73
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ.....	74
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	74
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	75
9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	76
10. Заявление о соответствии.....	77
Список использованных данных для оценки	78

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объект оценки	Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3. Кадастровый № 50:55:0000000:3689
Адрес (местоположение) объекта оценки	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект оценки входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Собрание» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание».
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», 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	Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»: <ul style="list-style-type: none">• Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.• Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.• Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Дата оценки по состоянию на	«10» сентября 2020 г.
Срок проведения оценки	«10» сентября 2020 г. - «10» сентября 2020 г.
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Доверительное управление ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание». Согласно заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, выписка из ЕГРН и тех паспорт на здание
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90077/20 от 16.05.2020 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2020 г. по 31 мая 2021 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1; om-consult@mail.ru ; Телефон: +7(495) 790-51-18
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или

	<p>имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования ООО СК "ВТБ Страхование", Договор страхования: № V51277-0000295 от 14.12.2018 г. Страховая сумма 105 000 000 (сто пять миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 14.12.2018 г. до 13.12.2020 г.</p>
Сведения о независимости оценочной компании	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Требования о независимости выполнены:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора по оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика.
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения (оплаты) за проведение работ по оценке объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На дату подписания Договора на оказание услуг по оценке сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

1.5 Основные факты и выводы

Таблица 1.4.

Порядковый номер Отчета	№ 1110/20
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 6 от «10» сентября 2020 г. к Договору №2018-08-06/4 на оказание услуг по оценке от «06» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Дата оценки по состоянию на	«10» сентября 2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «10» сентября 2020 г.
Период проведения оценки	«10» сентября 2020 г. - «10» сентября 2020 г.
Дата составления отчета	«10» сентября 2020 г.

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.5.

Объект оценки (состав объекта оценки)	Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689
Адрес (местоположение) объекта оценки	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Собрание» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование объекта оценки	Не используется, арендаторов нет
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Полученные результаты разными подходами

Таблица 1.6.

Элементы в составе Объекта оценки	Доходный подход, руб. с учетом НДС	Сравнительный подход, руб. с учетом НДС	Затратный подход, руб. с учетом НДС
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689.	54 977 504	53 185 622	не использовался

Таблица 1.7.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки			
Наименование элементов в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)	В том числе НДС 20%, руб.
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689	54 081 563	45 067 969,17	9 013 593,83

1.6. Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, выписка из ЕГРН и техническая документация.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

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

1. Выписка из ЕГРН от 25.09.2017 №99/2017/29138400;
2. Технический паспорт на здание

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 1110/20.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

1.9 Классификация основных средств

Классификация основных средств, согласно МСО, проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объект недвижимого имущества, представленный к оценке является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

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

В рамках настоящего Отчета проводится оценка стоимости недвижимого имущества – отдельно стоящих нежилых зданий. На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению, фактическое возможное использование в качестве производственно- складского.

2.1. Основные характеристики объекта оценки. Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1	Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	50:55:0000000:3689	25 766 975,52	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м.	Год постройки	Правоустанавливающий документ	Собственник
1	Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3	3 069.70	1970	Выписка из ЕГРН от 25.09.2017 №99/2017/29138400	ЗПИФ недвижимости «Собрание»

2.2. Оцениваемые права

Объект оценки входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Собрание» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание».

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» и согласно Техническому заданию, рыночная стоимость определяется без учета обременений. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. В отчете права собственности на Объект оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений и ограничений.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

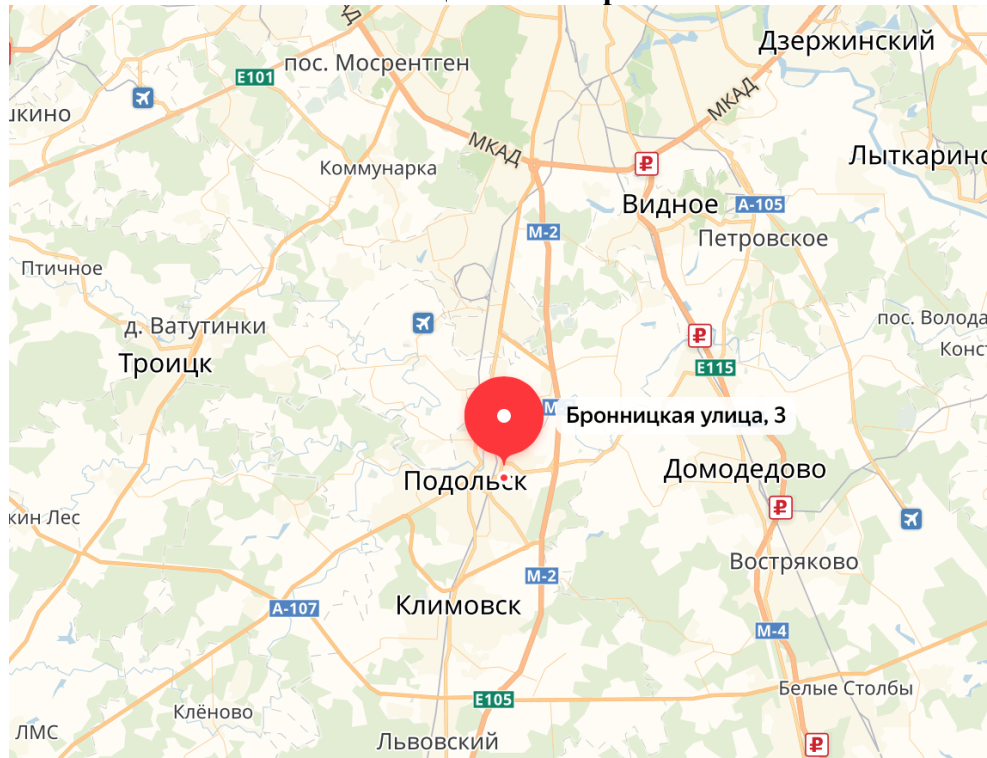
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

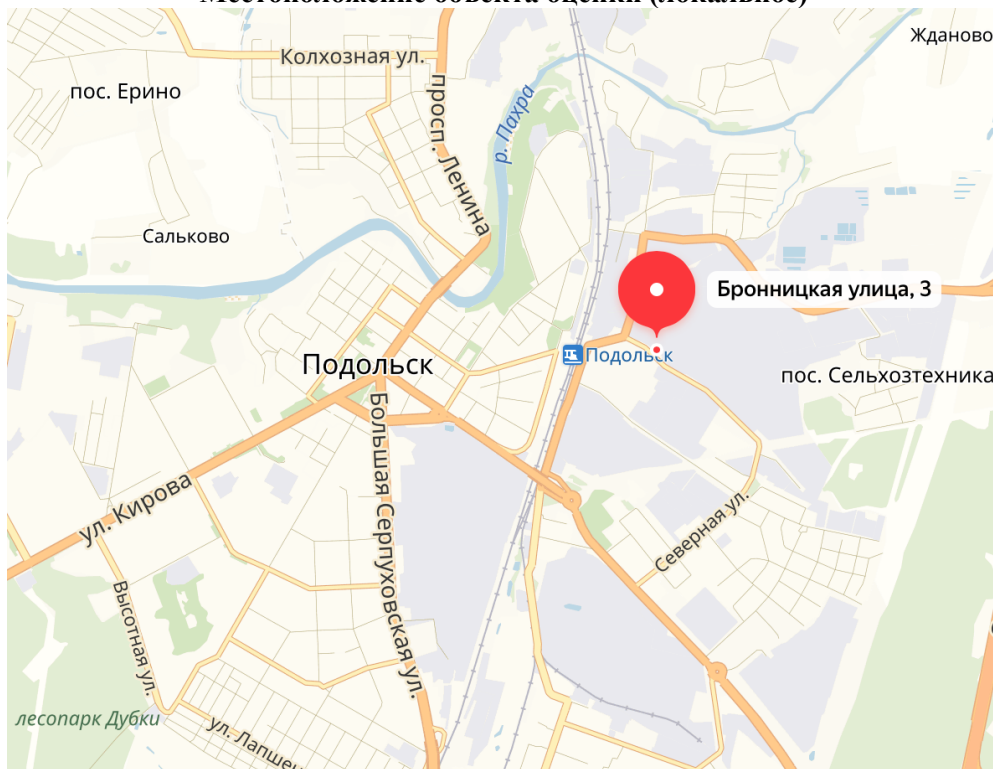
2.3. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, на расстоянии около 20 км. от МКАД по Симферопольскому шоссе.

Местоположение объекта оценки на карте Московской области



Местоположение объекта оценки (локальное)



2.4. Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание здания и помещений

На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению, возможное использование в качестве производственно-складского.

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания Объекта оценки.

Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв. м.

Таблица 2.4.

Показатель	Значение
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Год постройки	1970
Общая площадь здания Объекта оценки, кв.м	3 069,7
Площадь застройки, кв.м	-
Строительный объем, куб.м	27 433,0
Количество этажей	2
Кадастровый номер	50:55:0000000:3689
Кадастровая стоимость, руб.	25 766 975,52
Строительные характеристики	
Фундамент	Сборные бетонные
Стены	Кирпичные, панельные
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Рулонная
Полы	Бетонные, плитка
Качество строительства	Дополнительных архитектурных улучшений не выявлено
Требуемый ремонт	Состояние удовлетворительное
Система инженерного обеспечения	Отопление от ТЭЦ, канализация, водоснабжение, электроснабжение

Фотографии Объекта оценки





2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.5.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Согласно данным Справочника рыночных корректировок (СРК-2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020, срок экспозиции производственной недвижимости составляет 6-10 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.5 признается низкой.

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 2.6.

Таблица 71. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва	4...5	3...6	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3	1...2,2
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	2...6	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3	1,3...2,8
	Екатеринбург	4...6	3...5	3...5	3...4	3...4	3...4,5		
2	2-комнатные квартиры								
	Москва	3...5	3...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...7	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5
	Екатеринбург	3...5	3...7	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	5...8	6...10	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9
	Санкт-Петербург	4...7	6...8	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8
	Екатеринбург	3...6	3...8	3...7	3...5	4...6	5...8		
	Земельные участки								
1	Под дачное строительство								
	Московская область	5...8	5...7	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7
	Тульская область	6...10	6...8	6...7			5...11		5...9
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	4...6	3...6	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3
	Московская область (торговые цели)	3...6	3...5	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	3...6	4...7	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5
	Московская область	4...7	5...9	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск	4...7	5...8	5...8	6...8		5...9		
	Киров	5...8	5...8	6...9			4,5...5,5		
	Москва	4...6	5...8	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...10	8...11	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12
	Санкт-Петербург	5...8	7...9	6...8	5...9	5...8	6...10		
2	Торговые								
	Иркутск	3...6	4...6	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3	
	Киров	4...6	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7		
	Москва	3...6	4...7	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...8	5...9	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6
3	Офисные								
	Москва	3...8	4...8	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...8	6...9	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12
	Иркутск	4...6	-	-	-	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	4...8	5...7	4...8	4...7	5...8	7...10		
4	Гостиницы								
	Москва	8...11	8...10	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	9...11	8...10	-	9...11	9...12		8...16

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина экономики. Июль 2020 года¹

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

«По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды», - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г).

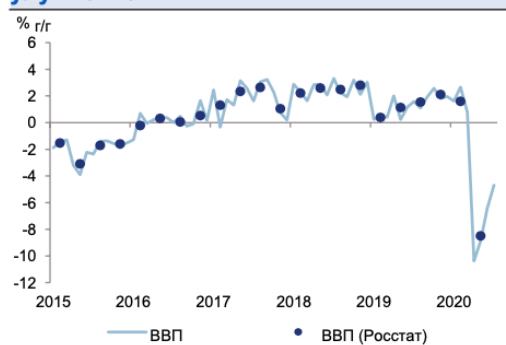
В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем

¹ https://economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf

и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

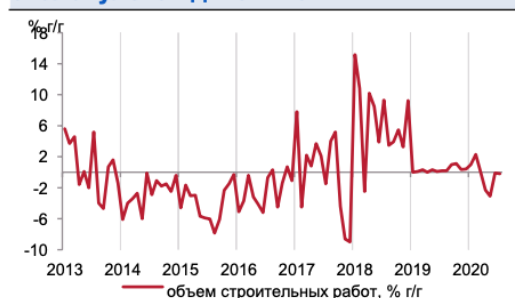
Рис. 2. ...на фоне восстановления потребительского спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Рис. 3. В строительстве сохраняется околонулевая динамика



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за

июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019
ВВП	-4,7	-6,4*	-8,9*	-10,4*	1,3
	2кв20			кв20	
	-8,5			1,6	
Сельское хозяйство	4,0	3,0	3,2	3,1	4,0
Строительство	-0,2	-0,1	-3,1	-2,3	0,6
Розничная торговля	-2,6	-7,7	-19,2	-23,2	1,9
Грузооборот транспорта	-8,4	-9,6	-9,4	-6,0	0,6
Промышленное производство	-8,0	-9,4	-9,6	-6,6	2,3
Добыча полезных ископаемых	-15,1	-14,2	-13,5	-3,2	2,5
добыча угля	-2,6	-3,6	-11,2	-6,9	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,3	-15,4	-14,3	-1,1	2,5
добыча металлических руд	1,8	0,5	-1,9	1,1	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-38,0	-21,3	-21,4	-51,6	2,4
Обрабатывающие производства	-3,3	-6,4	-7,2	-10,0	2,6
пищевая промышленность	2,0	4,8	0,4	2,2	3,4
легкая промышленность	3,9	1,3	-10,0	-23,1	-1,6
деревообработка	0,7	-3,1	-8,4	-7,1	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-7,4	-4,1	0,7	2,2
химический комплекс	7,0	7,4	4,9	1,6	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,2	-9,4	-13,7	4,2
металлургия	-4,2	-5,3	-7,8	-12,8	2,4
машиностроение	-3,1	-19,1	-20,7	-34,3	5,1
прочие производства	-8,8	-16,5	-19,6	-28,3	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-4,8	-4,1	-1,9	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,1	-6,5	-10,9	-11,4	-5,2

Таблица 2. Показатели рынка труда

	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	0,6	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	0,8	2,7	-6,2	1,7	-
Номинальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	3,8	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	1,3	2,9	-5,5	2,2	-
Реальные располагаемые доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы* в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,8	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,1	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных* в% к соотв. периоду предыдущего года	40,6	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,8	4,8	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости* в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,0	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы** в% к рабочей силе /SA	6,3/6,4	6,2/6,4	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Картина инфляции. Август 2020 года²

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за июль 2020 года»). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA1 (0,38% м/м SA в июле).

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

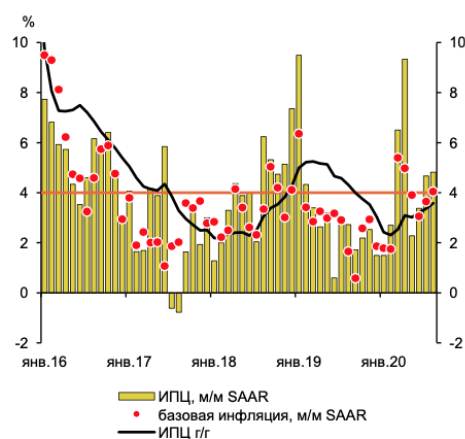
Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давили на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

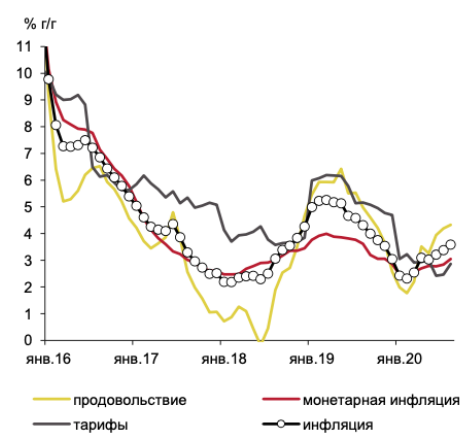
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Рис. 1. Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

² https://economy.gov.ru/material/file/ff49c2c7477759dc380ad58b7c7f8062/200904_Картина%20инфляции_21-50.pdf

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ) Источник: <http://economy.gov.ru..>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда:
- участки недр:
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как производственно- складское.

3.3. Обзор состояния рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкультура; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение

Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт, качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

3.4. Обзор рынка недвижимости

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по 2 квартала 2020 года³

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости

³ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 3.1

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которым представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица 3.2

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; г.Егорьевск; пгт.Белоозерский;	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Настоящий обзор был подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.

2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.

3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.

4. Данные о стоимости представлены с учетом НДС.

5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завязать или занижить показатели рынка.

РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3.3 Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	236	373	370	174	1 153	423	421	424	407	1 675
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	163	332	320	273	1 088	374	399	317	417	1 507
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	131	222	133	264	750	251	343	252	293	1 139
за пределами БМК (А-108)	85	144	86	142	457	152	210	107	127	596
Итого:	615	1 071	909	853	3 448	1 200	1 373	1 100	1 244	4 917

Таблица 3.4 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
			до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	75 200	110 900	93 700	33 000	9 900
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	81 800	101 000	86 500	41 500	9 700	18 500	12 500	4 900
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	76 700	113 500	88 700	40 300	9 800	18 900	12 000	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	78 300	130 800	107 800	42 500	10 200	22 400	12 600	4 600
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	91 700	139 900	110 100	47 000	11 000	21 000	13 600	5 200
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	99 000	140 700	117 000	49 100	13 100	21 400	14 900	5 500
	Запад	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)	81 500	132 900	119 800	46 800	12 900	21 000	14 000	4 800
	Северо-запад	г. Химки; г. Москва	91 100	132 300	100 100	43 200	11 300	19 500	13 500	4 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Полохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово	52 400	87 000	72 000	29 400	8 000	13 900	8 900	4 200
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	46 200	77 700	67 200	26 800	8 200	13 000	9 500	3 400
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроули; рп. Монино	43 900	73 900	60 200	24 900	7 700	11 000	9 500	3 200
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	55 800	84 600	70 800	32 400	8 100	12 400	10 000	3 100
	Юг	г. Домоделово; г. Подольск; г. Климовск	59 600	96 300	78 800	34 100	8 800	16 800	10 700	4 000
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	54 100	85 900	70 000	37 800	8 900	14 700	10 900	4 200
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Деловск	50 100	87 200	61 600	34 900	8 500	13 400	9 900	4 200
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	82 900	102 100	93 800	36 500	11 200	16 800	13 300	4 500
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома	45 500	59 500	52 700	23 600	6 700	8 800	7 300	2 800
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	43 400	59 100	51 300	20 800	7 100	12 300	9 000	2 900
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	27 900	49 900	46 100	12 600	6 400	9 600	8 000	1 800
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	40 100	52 800	50 200	13 400	6 600	10 400	9 200	1 900
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов	40 200	63 800	55 000	20 300	7 800	9 100	8 800	2 200
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	42 800	60 600	51 400	22 600	7 900	11 400	9 400	2 900
	Запад	г. Истра; г. Руза	33 400	65 600	51 600	20 200	8 300	10 700	8 700	2 700
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	47 800	63 600	59 300	16 100	7 400	10 000	9 000	2 700
за пределами БМК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом	43 300	58 300	50 400	16 200	5 300	8 000	6 800	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль	24 100	43 900	40 900	10 100	5 300	8 800	6 800	1 300
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы	40 000	50 000	46 000	13 200	5 900	10 800	8 400	2 100
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	34 500	52 200	48 300	11 200	7 400	9 200	8 100	2 000
	Юго-запад	г. Можайск	26 700	47 100	37 000	14 500	6 800	9 000	8 000	2 500
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	26 100	38 600	33 800	12 900	6 600	8 300	6 900	1 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 3.5 Характеристика экономических зон

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. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск; г. Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	г. Химки; г. Москва
	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
	Север	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	г. Истра; г. Руза
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин
	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы
за пределами МБК (А-108)	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
	Северо-запад	-

РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.6 Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	120 000	75 200	60 000	220 000	110 900	38 500	156 000	93 700	18 900	64 000	33 000
	Северо-восток	до ≈10 км	30 000	124 300	81 800	29 900	221 100	101 000	30 000	160 000	86 500	16 400	74 600	41 500
	Восток	до ≈12 км	31 300	125 000	76 700	44 500	295 800	113 500	30 000	191 500	88 700	12 500	90 000	40 300
	Юго-восток	до ≈10 км	27 600	125 800	78 300	31 100	295 600	130 800	38 100	197 900	107 800	20 600	88 900	42 500
	Юг	до ≈10 км	31 500	139 900	91 700	45 100	268 800	139 900	39 100	200 000	110 100	18 800	95 600	47 000
	Юго-запад	до ≈15 км	37 800	149 000	99 000	44 400	287 300	140 700	42 800	230 600	117 000	19 700	96 000	49 100
	Запад	до ≈10 км	48 000	120 000	81 500	43 500	275 000	132 900	36 600	222 100	119 800	27 400	84 000	46 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	37 000	140 500	91 100	38 600	280 600	132 300	39 900	168 800	100 100	20 400	84 800	43 200
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	25 000	79 700	52 400	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	72 000	12 000	49 800	29 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	75 000	46 200	25 200	176 000	77 700	24 900	117 900	67 200	10 000	60 000	26 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	17 300	87 600	43 900	24 000	178 200	73 900	23 000	113 200	60 200	10 100	60 000	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	26 000	89 300	55 800	24 600	195 900	84 600	26 000	127 800	70 800	13 800	73 400	32 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	18 600	104 100	59 600	33 000	198 300	96 300	39 500	124 000	78 800	11 400	77 400	34 100
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	21 300	90 000	54 100	27 100	165 000	85 900	22 200	140 000	70 000	11 800	73 300	37 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	25 700	95 900	50 100	29 200	186 000	87 200	24 000	125 300	61 600	14 200	66 700	34 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	28 800	125 100	82 900	30 000	250 000	102 100	49 000	140 200	93 800	17 600	66 400	36 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	15 000	84 800	45 500	15 000	120 000	59 500	25 400	84 800	52 700	7 100	52 100	23 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	14 600	69 500	43 400	15 600	139 200	59 100	18 900	102 400	51 300	4 000	46 400	20 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	9 500	65 000	27 900	12 500	120 000	49 900	22 600	83 300	46 100	2 800	30 100	12 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	13 800	75 000	40 100	14 700	120 000	52 800	17 900	85 000	50 200	2 800	51 500	13 400
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	13 800	81 700	40 200	15 800	143 200	63 800	20 000	88 600	55 000	3 700	44 000	20 300
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	16 000	70 000	42 800	23 400	128 400	60 600	20 000	103 600	51 400	6 500	56 800	22 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	16 000	68 800	33 400	17 000	128 500	65 600	16 000	105 000	51 600	6 500	41 000	20 200
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	11 300	85 000	47 800	22 100	133 300	63 600	20 000	108 900	59 300	3 000	39 500	16 100
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	20 000	69 900	43 300	17 800	117 400	58 300	24 800	78 100	50 400	6 000	36 000	16 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	7 500	49 900	24 100	13 300	83 700	43 900	14 100	83 700	40 900	2 700	25 000	10 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	14 200	80 000	40 000	15 200	137 300	50 000	15 200	80 000	46 000	1 900	39 300	13 200
за пределами МБК (А-108)	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	9 800	84 000	34 500	12 400	124 000	52 200	20 000	113 900	48 300	2 000	38 300	11 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 600	44 800	26 700	15 600	83 300	47 100	20 000	80 000	37 000	3 000	29 700	14 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 200	68 100	26 100	15 200	92 200	38 600	17 000	75 000	33 800	1 800	43 200	12 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

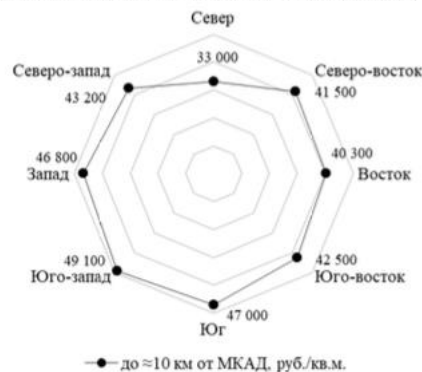
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.7 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	18 900	64 000	33 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	16 400	74 600	41 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	12 500	90 000	40 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	20 600	88 900	42 500	г.Люберцы; г.Котельники; г.Держинский
Юг	18 800	95 600	47 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	49 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	27 400	84 000	46 800	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	20 400	84 800	43 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	19 300	84 700	42 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.1

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 33 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 49 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 900 руб./кв.м.

Таблица 3.8 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 000	49 800	29 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	10 000	60 000	26 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	10 100	60 000	24 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	13 800	73 400	32 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	11 400	77 400	34 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 800	73 300	37 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	14 200	66 700	34 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 600	66 400	36 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 600	65 900	32 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.2

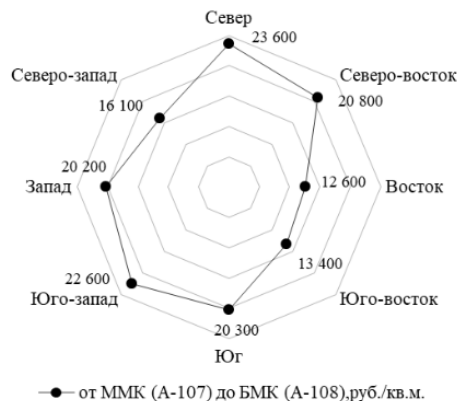
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 24 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 37 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 100 руб./кв.м.

Таблица 3.9 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 100	52 100	23 600	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	46 400	20 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	2 800	30 100	12 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	2 800	51 500	13 400	г.Воскресенск; гтг.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 700	44 000	20 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	6 500	56 800	22 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 500	41 000	20 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	39 500	16 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 600	45 200	18 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.3

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 12 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 23 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 700 руб./кв.м.

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Таблица 3.10 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	36 000	16 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 700	25 000	10 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	39 300	13 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 000	38 300	11 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	29 700	14 500	г.Можайск
Запад	1 800	43 200	12 900	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	35 300	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Рисунок 3.4

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **10 100 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **16 200 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **13 000 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости недвижимости:

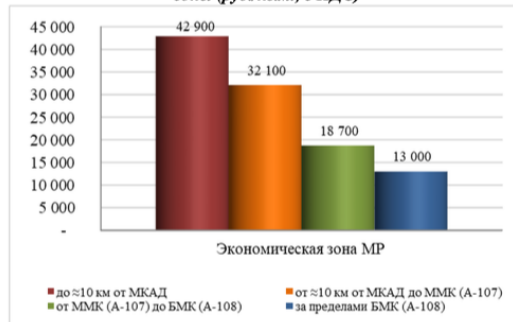
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 3.11 Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	33 000	29 400	23 600	16 200
Северо-восток	41 500	26 800	20 800	-
Восток	40 300	24 900	12 600	10 100
Юго-восток	42 500	32 400	13 400	13 200
Юг	47 000	34 100	20 300	11 200
Юго-запад	49 100	37 800	22 600	14 500
Запад	46 800	34 900	20 200	12 900
Северо-запад	43 200	36 500	16 100	-
Среднее значение по ЭЗ	42 900	32 100	18 700	13 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.5

Таблица 3.12 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	42 900	32 100	18 700	13 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,17%	-41,74%	-30,48%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,17%	-56,41%	-69,70%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **69,70%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.13 Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Средние значения цены предложения (руб./кв.м. с НДС)																			
			3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

РЫНОК АРЕНДЫ

Таблица 3.14 Сводные данные рынка аренды МР 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
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	15 600	9 900	5 000	55 000	18 200	5 000	24 000	12 600	2 400	8 300	5 100
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	15 000	9 700	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	2 300	7 900	4 900
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 800	9 800	4 800	58 300	18 900	5 700	24 000	12 000	2 300	8 000	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 000	18 000	10 200	8 000	54 000	22 400	6 000	24 000	12 600	3 000	7 900	4 600
	Юг	до ≈10 км	6 000	18 000	11 000	7 000	75 200	21 000	5 400	30 000	13 600	2 800	8 200	5 200
	Юго-запад	до ≈15 км	5 700	29 400	13 100	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 900	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈10 км	5 100	22 000	12 900	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	2 200	8 600	4 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	24 400	11 300	6 000	60 000	19 500	6 000	30 000	13 500	2 400	7 800	4 600
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 900	12 000	8 000	3 900	39 600	13 900	3 900	18 800	8 900	1 800	9 600	4 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 400	13 700	8 200	5 800	36 000	13 000	4 500	18 600	9 500	1 600	6 900	3 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	4 000	13 200	7 700	4 100	27 000	11 000	3 500	18 000	9 500	1 200	6 000	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	13 200	8 100	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	1 400	6 000	3 100
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 900	8 800	5 000	43 200	16 800	4 200	24 000	10 700	2 000	6 800	4 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	14 800	8 900	4 800	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	1 800	6 000	4 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	8 500	3 600	38 400	13 400	3 600	22 000	9 900	1 800	6 500	4 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 200	18 700	11 200	4 500	42 000	16 800	6 000	24 000	13 300	1 900	9 000	4 500
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	2 900	14 400	6 700	2 900	24 000	8 800	3 600	13 000	7 300	1 200	5 300	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 300	12 700	7 100	3 300	31 800	12 300	4 000	18 000	9 000	1 200	5 400	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 100	12 900	6 400	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	700	4 200	1 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	12 000	6 600	3 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	800	5 000	1 900
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 200	14 300	7 800	3 000	32 000	9 100	3 600	18 000	8 800	800	5 400	2 200
Запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 200	14 400	7 900	3 500	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	1 000	5 500	2 900	
	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	14 400	8 300	3 600	30 000	10 700	4 800	18 200	8 700	700	5 000	2 700	
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 600	12 000	7 400	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	600	5 400	2 700

*Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3*
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.15 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	8 300	5 100	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 300	7 900	4 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 300	8 000	4 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	3 000	7 900	4 600	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	2 800	8 200	5 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	2 400	9 000	5 500	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 200	8 600	4 800	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	2 400	7 800	4 600	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 500	8 200	4 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.6

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении **4 600 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **5 500 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **4 900 руб./кв.м./год**.

Таблица 3.16 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 800	9 600	4 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцекое; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	1 600	6 900	3 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 200	6 000	3 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	1 400	6 000	3 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	6 800	4 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	4 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	1 800	6 500	4 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	1 900	9 000	4 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 700	7 100	3 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)*



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.7

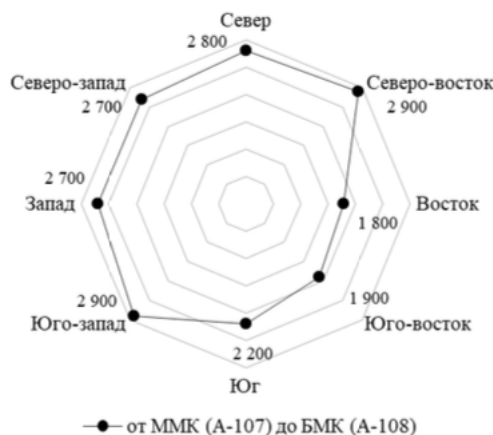
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **юго-восточном** направлении 3 100 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 4 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Таблица 3.17 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 300	2 800	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	5 400	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	700	4 200	1 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	800	5 000	1 900	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	800	5 400	2 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	1 000	5 500	2 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	700	5 000	2 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	600	5 400	2 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	900	5 200	2 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.8

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 2 900 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 500 руб./кв.м./год.

Таблица 3.18 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	700	4 500	2 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	700	3 500	1 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 100	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	400	3 700	2 000	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 200	4 300	2 500	г.Можайск
Запад	1 000	5 200	1 900	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	800	4 500	2 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Рисунок 3.9

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 300 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 2 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 000 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

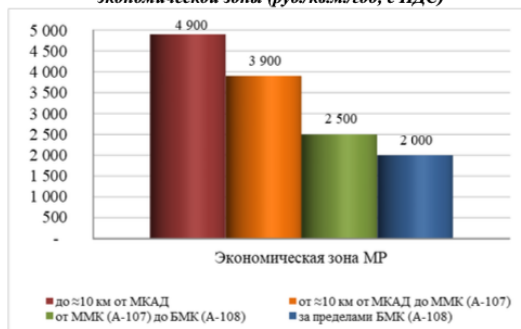
Таблица 3.19 Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	5 100	4 200	2 800	2 100
Северо-восток	4 900	3 400	2 900	-
Восток	4 700	3 200	1 800	1 300
Юго-восток	4 600	3 100	1 900	2 100
Юг	5 200	4 000	2 200	2 000
Юго-запад	5 500	4 200	2 900	2 500
Запад	4 800	4 200	2 700	1 900
Северо-запад	4 600	4 500	2 700	-
Среднее значение по ЭЗ	4 900	3 900	2 500	2 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.10

Таблица 3.20 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 900	3 900	2 500	2 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,41%	-35,90%	-20,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,41%	-48,98%	-59,18%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»




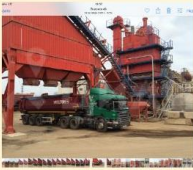




При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **59,18%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 3.21 Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)






Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Годы																			
			3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000		
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300		
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	

3.5. Мониторинг рынка предложений

Таблица 3.22. Продажа имущественные комплексы









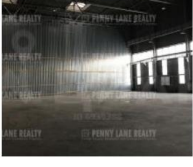
	<p>Производственная база Помещение под производство от 250 м² до 1 800 м² от 7,5 млн. руб. УСН - от 19 444 Р за м²</p> <p>М Силикатная - 20 минут пешком Московская область, Подольск, м. Силикатная, Окружная улица, 2К</p> <p>Продается производственное помещение. Высота потолков 10-15 м. Все центральные коммуникации. Газовое отопление. Электричество до 100 кВт. Возможно увеличение мощности. Рядом проходят ЖД пути. Есть открытая территория под склад или стоянку.</p> <table border="1"><tr><td>250 м²</td><td>350 м²</td><td>500 м²</td><td>Ещё 2 площади</td></tr><tr><td>7 500 000 Р</td><td>9 800 000 Р</td><td>13 500 000 Р</td><td></td></tr></table> <p>+7 962 941-... В избранное Пожаловаться</p>	250 м ²	350 м ²	500 м ²	Ещё 2 площади	7 500 000 Р	9 800 000 Р	13 500 000 Р		<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>ID 12205741</p> <p>4 часа назад</p>
250 м ²	350 м ²	500 м ²	Ещё 2 площади							
7 500 000 Р	9 800 000 Р	13 500 000 Р								
	<p>Производственно складская база Помещение под производство 1 400 м² за 49 млн. руб. Включая НДС 8166666 руб. - 35 000 руб. за м²</p> <p>Подольск СК «в Фабричном проезде. 2» Московская область, Подольск, мкр. Климовск, проезд Фабричный, 2</p> <p>Производственно-складские отдельно стоящие здания, (имущественный комплекс) общей площадью 1400 кв.м, расположенные в 26 км от Москвы (МКАД) по Симферопольскому шоссе, в г. Подольск (микрорайон Климовск). Комплекс состоит из</p> <p>+7 926 010-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>ID 15384196</p> <p>9 часов назад</p>								
	<p>Помещение под производство 6 716 м² за 245 млн. руб. Включая НДС 40833333 руб. - 36 480 руб. за м²</p> <p>М Аннино - 20 минут на транспорте Московская область, Подольск, м. Аннино, Нефтебазовский проезд, 7</p> <p>Продается производственно -промышленное комплекс. На территории участка располагается собственная охраняемая парковка под шлагбаумом. Подольск, Варшавское ш, 12 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 6.700 м 2. 1/3</p> <p>+7 905 797-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>ID 523930</p> <p>час назад</p>								
	<p>Помещение под производство 70 000 м² за 420 млн. руб. Включая НДС 70000000 руб. - 6 000 руб. за м²</p> <p>М Бульвар Дмитрия Донского - 20 минут на транспорте Московская область, Подольск, мкр. Львовский, м. Бульвар Дмитрия Донского</p> <p>АБЗ (Львовская) от СОБСТВЕННИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ: Г.Подольск : заезд с А-107 (бетонка), Симферопольское шоссе. 22 км от МКАД. На границе Новой Москвы. ОПИСАНИЕ: -7 Гектар земли пром. назначения -Котельня 1МВАТ -Электричество 1200</p> <p>+7 905 797-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>ID 523930</p> <p>25 минут назад</p>								
	<p>Помещение под производство 2 000 м² за 35 млн. руб. Включая НДС 5833333 руб. - 17 500 руб. за м²</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 20</p> <p>Продается здание с основным профилем складское /производственное в шаговой доступности от железнодорожной станции. Подольск (Локация 900 метров). Общая площадь строений 2000 кв.м, земельный участок площадью 2323 кв.м Земельный</p> <p>+7 916 903-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Ольга С. Азбука Жилья</p> <p>вчера</p>								
	<p>Помещение под производство 13 700 м² за 290 млн. руб. Включая НДС 48333333 руб. - 21 168 руб. за м²</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 20</p> <p>Продажа ОФИСНО-СКЛАДСКОГО ЗДАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ Производственно-Складского Комплекса, расположенного на земельном участке в шаговой доступности до железнодорожной станции "г. Подольск". Общая площадь ЗДАНИЯ 13 700 кв.м.,</p> <p>+7 916 903-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Ольга С. Азбука Жилья</p> <p>вчера</p>								
	<p>Помещение под производство 10 546 м² за 300 млн. руб. Включая НДС 50000000 руб. - 28 447 руб. за м²</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Индустриальная, 13с5</p> <p>Продается производственно-складское здание, расположенное на территории индустриального парка по адресу: Московская обл, г. Климовск, ул. Ленина, д.1. Общая площадь здания - 10 546 м². (офисная часть-1867м²), земельный участок 0,9 га (в</p> <p>+7 903 589-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Индустриал Фасилити Менеджмент</p> <p>шесть дней назад</p>								
	<p>Помещение под производство 58 000 м² за 720 млн. руб. КЛАСС В Включая НДС 120000000 руб. - 12 414 руб. за м²</p> <p>Подольск БЛ «Zinger-Plaza (Зингер-плаза)» Московская область, Подольск, Комсомольская улица, 1</p> <p>Предлагается на продажу индустриальный комплекс, общей площадью 58 000м², расположенный по адресу: Московская обл., г. Подольск, Комсомольская 1, территория индустриальной площадки Зингер. Представляет собой 6-ти этажное здание со складскими,</p> <p>+7 495 789-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Индустриал Фасилити Менеджмент</p> <p>шесть дней назад</p>								

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3









	<p>Помещение под производство 60 000 м² за 1,2 млрд. руб. Включая НДС 200000000 руб. · 20 000 руб. за м²</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Ленина, 1</p> <p>Предлагается на продажу имущественный комплекс, расположенный по адресу: Московская обл., г. Климовск, Ленина 1. Площадь комплекса 60 000м2, на участке 10,2 га (ЗУ в собственности). В составе: производственные, складские, офисные помещения, открытые</p> <p>+7 495 789-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Индастриал Фасилити Менеджмент</p> <p>шесть дней назад</p>
	<p>Помещение под производство 2 098,5 м² за 68,9 млн. руб. Включая НДС 11483333 руб. · 32 833 руб. за м²</p> <p>Подольск · 18 минут пешком Московская область, Подольск, м. Подольск, Железнодорожная улица, 2</p> <p>Вашему вниманию предлагается промышленное здание площадью 2 098,5 кв.м., находящееся на охраняемой территории Подольского машиностроительного завода. К зданию примыкает административно-бытовой комплекс, площадью 390,9 кв.м. и</p> <p>+7 909 075-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>пять дней назад</p>
	<p>Помещение под производство 2 325 м² за 80 млн. руб. КЛАСС В УСН · 34 409 руб. за м²</p> <p>Подольск · 13 минут пешком БЦ «Zinger-Plaza (Зингер-плаза)» Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1</p> <p>Продается производственное здание в собственности, расположено на земельном участке, вид разрешенного использования для производственных целей, также в собственности. Сейчас в здании расположено производство. Продается без</p> <p>+7 916 116-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>три дня назад</p>
<p>Основное помещение гаража</p> 	<p>Помещение под производство 3 000 м² за 120 млн. руб. УСН · 40 000 руб. за м²</p> <p>Аннино · 43 минуты на транспорте Московская область, Подольск, мкр. Львовский, м. Аннино</p> <p>Продается Производственная база на участке 2,5Га (земли промышленности) на 1 линии А-107 вблизи мкр. Львовский. Рядом М2 и Старосимферопольское ш. Ж/Д ветка. На участке производственные здания, административно бытовой корпус, покрытие</p> <p>+7 903 002-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>неделю назад</p>
	<p>Помещение под производство 57 525 м² за 399 млн. руб. Включая НДС 665000000 руб. · 6 936 руб. за м²</p> <p>Бульвар Дмитрия Донского · 18 минут на транспорте Московская область, Подольск, м. Бульвар Дмитрия Донского, Шамотная улица, 8</p> <p>Продается производственно - складской комплекс, расположенный между Варшавским и Симферопольским шоссе, 15 км от МКАД. Огороженная территория, общая площадь -57525 кв.м., включает в себя: ---Производственные помещения -999,6 кв.м.; ---Складские помещения</p> <p>+7 926 599-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p> <p>пять дней назад</p>

Максимальное значение, руб/кв.м.	40 000
Минимальное значение, руб/кв.м.	6 000
Среднее значение, руб/кв.м.	23 895

Таблица 3.23. Аренда производственно-складской недвижимости

	<p>Помещение под производство от 300 м² до 2 500 м² от 60 000 руб./мес. Включая НДС 83334 руб. · 2 400 руб. за м² в год</p> <p>Подольск СК «на ул. Бронницкая, 12» Московская область, Подольск, Бронницкая улица, 12</p> <p>Лот 194469 Предложение от Собственника! Сдаются в аренду отапливаемые производственные площади на 2-ом этаже производственного корпуса с предоставлением электрической мощности больших величин. 2 лифта г/п 2 тн. Удобно</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Алекс-Недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство от 558 м² до 1 674 м² от 167 400 руб./мес. КЛАСС В Включая НДС 83700 руб. · 3 600 руб. за м² в год</p> <p>Подольск СК «на ул. Шамотная, 3» Московская область, Подольск, Шамотная улица, 3</p> <p>Предлагается в аренду складской комплекс категории С - 558 - 1674 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 12 км от МКАД. Возможно деление складского комплекса от 558 м2 558 м.кв. Блн...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство 2 000 м² за 552 000 руб./мес. Включая НДС 92000 руб. · 3 312 руб. за м² в год</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, мкр. Львовский, улица Московская, 29</p> <p>Сдается в аренду складской комплекс категории С - 2000 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Львовский, Симферопольское шоссе, в 30 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 2000 м.кв. Блок на 2 эт...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство 1 600 м² за 586 667 руб./мес. Включая НДС 97734 руб. · 4 400 руб. за м² в год</p> <p>Подольск СК «на ул. Ленина, 1к13» Московская область, Подольск, мкр. Климовск, улица Ленина, 1к13</p> <p>Предлагается к аренде складской комплекс категории С - 1600 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Климовск, Симферопольское шоссе, в 19 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 1600 м.кв. Блок на 1...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство 600 м² за 162 000 руб./мес. Включая НДС 27000 руб. · 3 240 руб. за м² в год</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 8Б</p> <p>Предлагается в аренду складской комплекс категории С - 600 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 15 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 600 м.кв. Блок на 1...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство 500 м² за 180 000 руб./мес. КЛАСС В Включая НДС 30000 руб. · 4 320 руб. за м² в год</p> <p>Подольск БЦ «Zinger-Plaza (Зингер-плаза)» Московская область, Подольск, Комсомольская улица, 1</p> <p>Предлагается к аренде складской комплекс категории С - 500 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 18 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 500 м.кв. Блок на 1...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство от 380 м² до 1 000 м² от 76 000 руб./мес. Включая НДС 33000 руб. · 2 400 руб. за м² в год</p> <p>М Аннино - 30 минут на транспорте Московская область, Подольск, мкр. Центральный, м. Аннино</p> <p>Сдаётся производственно-складское помещение. 400 кв.м - 2000 кв.м, потолки 6м., пол анти пыль. 100 квт., все центральные коммуникации, противопожарная сигнализация, пожаротушение, хорошее светлое помещение. Охраняемая территория,</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Респект Недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство 1 088 м² за 250 240 руб./мес. Включая НДС 41707 руб. · 2 760 руб. за м² в год</p> <p>Подольск СК «на ул. Вишневая, 7» Московская область, Подольск, Вишневая улица, 7</p> <p>Предлагается к аренде складской комплекс категории С - 1088 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 13 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 1088 м.кв. Блок на 1...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>
	<p>Помещение под производство 887 м² за 266 100 руб./мес. КЛАСС В+ Включая НДС 44350 руб. · 3 600 руб. за м² в год</p> <p>Подольск СК «на ул. Лобачёва, 15» Московская область, Подольск, улица Лобачева, 15</p> <p>Предлагается в аренду складской комплекс категории С - 887 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 15 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 887 м.кв. Блок на 1...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p>

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

	<p>Помещение под производство от 520 м² до 1 150 м² от 186 334 руб./мес. УСН · 4 300 руб. за м² в год</p> <p>Подольск СК «на ул. Лобачева, 23» Московская область, Подольск, улица Лобачева, 23</p> <p>Лот 250193 Предложение от Собственника! Сдаются в прямую аренду на территории предприятия производственно-складские площади: 520 м²; 630м²; 1150 м²(если вместе). Высота потолка 8,5 м, действующие кран балки гп 2 тн и 3 тн, 2-е ворота</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Алекс-Недвижимость</p> <p>12 часов назад</p>
	<p>Помещение под производство 2 000 м² за 440 000 руб./мес. КЛАСС В УСН · 2 640 руб. за м² в год</p> <p>м. Аннино · 30 минут на транспорте БЦ «Zinger-Plaza (Зингер-плаза)» Московская область, Подольск, м. Аннино, Комсомольская улица, 1</p> <p>Сдаются производственно-складские помещения, потолки 7м.,все центральные коммуникации, пол анти пыль, офисные помещения,с/у,душевые,электричество 500 кВт., охраняемая территория. В пешей доступности ж/д станция Подольск,остановка</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Респект Недвижимость</p> <p>четыре дня назад</p>
	<p>Помещение под производство 1 200 м² за 480 000 руб./мес. Включая НДС 80000 руб. · 4 800 руб. за м² в год</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, Железнодорожная улица, 20с4</p> <p>Предлагается в аренду складской комплекс категории В - 1200 м. кв. Объект находится на юге Московской области, Подольск, Симферопольское шоссе, в 16 км от МКАД, Деление складского комплекса не предполагается 1200 м.кв. Блок на 2...</p>	<p>Показать те...</p> <p>PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость</p> <p>вчера</p>
	<p>Помещение под производство 126 м² за 45 108 руб./мес. УСН · 4 296 руб. за м² в год</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, Домодедовское шоссе, 39</p> <p>Прямая аренда то собственника (см.план). На территории охраняемого комплекса предлагается отдельный бетонный блок с электричеством, двумя воротами (высота въезда 2,7м.), потолок 3 м., отопление возможно (твердотопливная котельная),</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>АгентФорт</p> <p>2 часа назад</p>
	<p>Помещение под производство 350 м² за 105 000 руб./мес. Включая НДС 17500 руб. · 3 600 руб. за м² в год</p> <p>м. Подольск · 5 минут на транспорте Московская область, Подольск, м. Подольск, Комсомольская улица, 1с33</p> <p>Прямая аренда помещения площадью 350,0 кв.м. в центре Подольска МО! Высота потолков 3 м. Второй этаж административного здания. В здании есть пассажирский лифт, возможность парковки. - Помещение, требующее ремонта, пол плитка. -</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>АБ Риэлти</p> <p>пять дней назад</p>
	<p>Помещение под производство 350 м² за 105 000 руб./мес. Включая НДС 17500 руб. · 3 600 руб. за м² в год</p> <p>Подольск Московская область, Подольск, улица Большая Серпуховская, 43к101</p> <p>Без комиссии! Прямой представитель собственника! Предлагается в аренду производственно-складское помещение по адресу: город Подольск, ул. Большая Серпуховская дом 43к 101 на территории Подольского Электромеханического Завода.</p>	<p>Показать те...</p> <p>Написать сообщение</p> <p>18 часов назад</p>
	<p>Помещение под производство 550 м² за 126 500 руб./мес. УСН · 2 760 руб. за м² в год</p> <p>м. Аннино · 30 минут на транспорте Московская область, Подольск, м. Аннино, Нефтебазовский проезд, 8Бс5</p> <p>Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Прямая аренда от собственника, без комиссии. Общая площадь помещения 550 кв.м., холодное помещение, высота потолков 8 метров, пол бетон, мощность 100 кВт. наличие кран балки на 5 тонн. Охраняемая территория, круглосуточный</p>	<p>Показать те...</p> <p>14 часов назад</p>
	<p>Помещение под производство 400 м² за 128 000 руб./мес. Включая НДС 21333 руб. · 3 840 руб. за м² в год</p> <p>м. Аннино · 30 минут на транспорте ЖК «Эстет» Московская область, Подольск, мкр. Климовск, м. Аннино, улица Серпуховская, 5</p> <p>Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. под склад/производство 400 кв. м теплое, электричество по запросу, вода в соседнем здании, ставка 320 р за кв. м включая коммунальные расходы, электричество по счетчику. Прямая аренда от собственника. Московская обл. пос. Миис.</p>	<p>Показать те...</p> <p>вчера</p>

Максимальное значение, руб/кв.м/год	4 800
Минимальное значение, руб/кв.м/год	2 400
Среднее значение, руб/кв.м/год	3 522

3.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости) с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Подольск и Московской области.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению

ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках

торговые помещения в г. Подольск стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный

стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная

и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

- Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (производственно-складское и административное).
- Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.
- Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации зданий, как выполняющих производственно-складские и административные функции.
- Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать здание в текущем качестве (в качестве производственно-складского).

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (производственно-складского назначения).

ВЫВОДЫ:

- Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объекта коммерческой недвижимости, а именно недвижимости производственно-складского назначения.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

5.1. Общее описание подходов оценки имущества

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁴.

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.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Каждый метод в рамках указанных подходов оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость объекта оценки на конкретную дату, и все методы являются рыночными, т. к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемыми долговыми обязательствами (правами требований по займам), и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемыми объектами.

⁴ *Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)*

5.2. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;
- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;
- отсутствует определённость в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;
- отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).
- Обычно данный подход применяется для специализированных объектов, что соответствует МСФО и МСО.

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – 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 основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

5.4. Доходный подход

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату 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.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости использовался доходный подход, а так же сравнительный подход (при этом учитываются Федеральные стандарты оценки).

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке: А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должны совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или

совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами к оцениваемому объекту.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются наличие необходимой инфраструктуры, месторасположения. Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: производственно – складские комплексы, а также производственно-складские здания, находящиеся в Подольском городском округе Московской области. При поиске аналогов, оценщик исходил из удаленности объектов-аналогов от МКАД в Южном направлении.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных комплексов в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

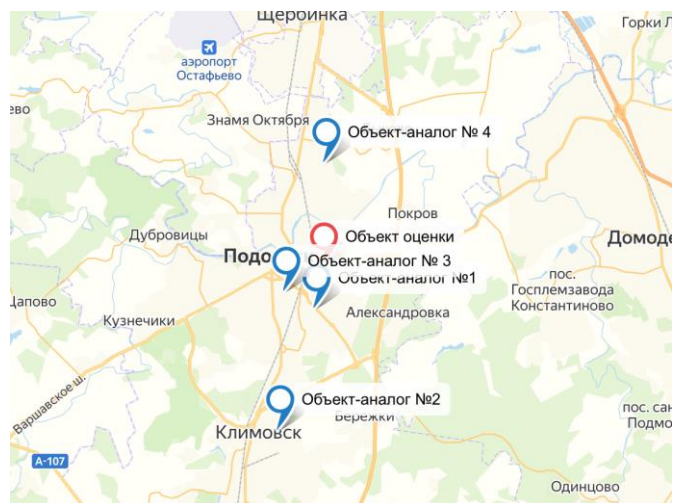
Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблицах далее.

Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Таблица 6.1 Описание объекта оценки и объектов-аналогов (производственно-складских баз)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Месторасположение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 2	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2	Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1с33	Московская область, Подольск, нефтебазовский проезд, 7
Тип объекта	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Дата публикации/ актуальность объявления	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Общая площадь строений, кв. м., в т.ч.	3 069,70	2 098,50	4 150,00	2 700,00	6 700,00
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые), кв. м	3 069,70	1 707,60	3 850,00	2 500,00	5 660,00
Общая площадь административного назначения, кв. м	-	390,90	300,00	200,00	1 040,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	5 055,00	12 400,00	5 000,00	41 000,00
Техническое состояние	Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии	Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии	Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии	Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в хорошем состоянии	Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии
Коммуникации	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Все необходимые коммуникации заведены на участок	Все необходимые коммуникации заведены на участок
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Вид права на здания	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи	Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи	Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи	Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи	Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи
Разрешенное использование	Под комплексное складское хозяйство	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений
Цена предложения, с учетом НДС	руб.	69 000 000	125 000 000	99 000 000	245 000 000
Контакты	-	8 919 773-16-45	+7 (903) 969-56-75	+7 965 135-20-20	+7 905 797-79-67
Источник информации	-	https://afy.ru/podolsk/kupit-prom-pomeshchenie/90000898002	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6848556/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/235253699/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/194212739/
Фото					

Карта-схема оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Определение стоимости земельных участков в составе аналогов

Единый объект недвижимости состоит из улучшений (зданий), расположенных на земельном участке. Для определения стоимости зданий, необходимо из стоимости единого объекта недвижимости исключить стоимость земельных участков.

Описание аналогов- земельных участков

Таблица 6.2

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Московская область, г.о. Подольск, с. Покров	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск
Дата предложения/ актуальность объявления	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование	Для производственно-складских целей	Для размещения промышленно-складских объектов и др объектов	Для размещения промышленно-складских объектов и др объектов
Удаленность от центра	12 км	20 км	20 км
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь, соток	156	170	260
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Центральные коммуникации по границе	Центральные коммуникации по границе	Центральные коммуникации по границе
Наличие ж/д инфраструктуры	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.	57 000 000	55 000 000	104 000 000,00
Стоимость, руб./сотка	365 384,62	323 529,41	400 000,00
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236510369/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnznacheniya_1041374711	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnznacheniya_1979717613

Расчет стоимости земельных участков, входящих в состав объектов-аналогов
Таблица 6.3 Расчет стоимости земельного участка, входящего в состав объекта-аналога №1

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 2	Московская область, г.о. Подольск, с. Покров	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск
Цена продажи, руб.	-	57 000 000	55 000 000	104 000 000
Общая площадь, сот.	50,55	156,00	170,00	260
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		365 385	323 529	400 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Общая площадь, сот.	50,55	156	170	260
Корректировка на площадь		23,74%	25,76%	36,28%
Скорректированная цена		400 132,75	360 080,02	482 431,20
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 132,75	360 080,02	482 431,20
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		400 132,75	360 080,02	482 431,20
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		35,24%	37,26%	47,78%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,84	2,68	2,09
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		37,32%	35,22%	27,46%
Коэффициент вариации		15,06%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		408 625		
Стоимость земельного участка, руб.		20 655 994		

Таблица 6.4 Расчет стоимости земельного участка, входящего в состав объекта-аналога №2

Элемент сравнения	Объект-аналог №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2	Московская область, г.о. Подольск, с. Покров	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск
Цена продажи, руб.	-	57 000 000	55 000 000	104 000 000
Общая площадь, сот.	124,00	156,00	170,00	260,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		365 385	323 529	400 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Общая площадь, сот.	124	156	170	260
Корректировка на площадь		4,43%	6,14%	15,02%
Скорректированная цена		337 690,83	303 903,41	407 170,80
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		337 690,83	303 903,41	407 170,80
Наличие ж/д ветки	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена		391 721,36	352 527,96	472 318,13
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		31,93%	33,64%	42,52%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,13	2,97	2,35
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		37,04%	35,15%	27,81%
Коэффициент вариации		15,06%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		400 359		
Стоимость земельного участка, руб.		49 644 516		

Таблица 6.5 Расчет стоимости земельного участка, входящего в состав объекта-аналога №3

Элемент сравнения	Объект-аналог №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1с33	Московская область, г.о. Подольск, с. Покров	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск
Цена продажи, руб.	-	57 000 000	55 000 000	104 000 000
Общая площадь, сот.	50,00	156,00	170,00	260,00
<i>Местоположение</i>				
2. Цена 1 сот общей площади		365 385	323 529	400 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Общая площадь, сот.	50	156	170	260
Корректировка на площадь		23,99%	26,02%	36,56%
Скорректированная цена		400 941,17	360 824,46	483 422,40
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		400 941,17	360 824,46	483 422,40
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		400 941,17	360 824,46	483 422,40
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>		35,49%	37,52%	48,06%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>		2,82	2,67	2,08
<i>Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия</i>		37,25%	35,27%	27,48%
<i>Коэффициент вариации</i>		15,06%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		409 458		
Стоимость земельного участка, руб.		20 472 900		

Таблица 6.6 Расчет стоимости земельного участка, входящего в состав объекта-аналога №4

Элемент сравнения	Объект-аналог №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 7	Московская область, г.о. Подольск, с. Покров	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск
Цена продажи, руб.	-	57 000 000	55 000 000	104 000 000
Общая площадь, сот.	410,00	156,00	170,00	260,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		365 385	323 529	400 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		323 365,73	286 323,17	354 000,00
Общая площадь, сот.	410	156	170	260
Корректировка на площадь		-16,69%	-15,33%	-8,25%
Скорректированная цена		269 395,99	242 429,83	324 795,00
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		269 395,99	242 429,83	324 795,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		269 395,99	242 429,83	324 795,00
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		28,19%	26,83%	19,75%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,55	3,73	5,06
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		28,77%	30,23%	41,00%
Коэффициент вариации		15,06%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		283 958		
Стоимость земельного участка, руб.		116 422 780		

Мотивация корректировок

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости агентства недвижимости: АН «Мегаполис», т. (347) 257-06-66, ООО «Альянс» тел.(347) 257-22-91 торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 %% от стартовой цены предложения.

По данным «Сборника расчетных данных СРД №26», под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», май 2020 г. Скидки на торг при продаже земельных участков в Московской области в мае 2020 г. составляет 11,5%



СРД-26, май 2020 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Учитывая, местоположение объектов, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята на уровне 11,5%.

Корректировка на вид права

Все участки находятся на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие железнодорожных путей

Корректировка на наличие железнодорожных путей проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018.

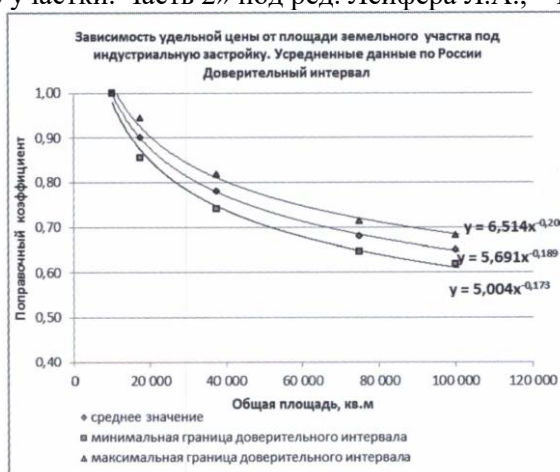
Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Согласно данному справочнику, отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки составляет 1,16 (16%)

Корректировка на площадь

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018



Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

$$K_S = 2,691 \times S^{(-0,189)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.7

Объекты – производственно-складские базы	Анализируемый объект	Аналоги земельные участки		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Объект-аналог №1	50,55	156	170	260
	2,711348148	2,19123036	2,155925451	1,989567247
		23,74%	25,76%	36,28%
Объект-аналог №2	124	156	170	260
	2,288399726	2,19123036	2,155925451	1,989567247
		4,43%	6,14%	15,02%
Объект-аналог № 3	50	156	170	260
	2,716960064	2,19123036	2,155925451	1,989567247
		23,99%	26,02%	36,56%
Объект-аналог № 4	410	156	170	260
	1,825460486	2,19123036	2,155925451	1,989567247
		-16,69%	-15,33%	-8,25%

Корректировка на наличие коммуникаций

Земельный участок объекта оценки рассчитывается как условно свободен, как и объекты-аналоги. Все коммуникации расположены по границе, корректировка не вводится.

Определение стоимости объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов

Таблица 6.8

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена предложения с учетом земельного участка, руб.	69 000 000	125 000 000	99 000 000	245 000 000
Стоимость земельного участка, руб.	20 655 994	49 644 516	20 472 900	116 422 780
Стоимость зданий без учета земельного участка, руб.	48 344 006	75 355 484	78 527 100	128 577 220
Общая площадь зданий, кв.м	2 098,50	4 150,00	2 700,00	6 700,00
Площадь производственно-складских зданий, м ²	1 707,60	3 850,00	2 500,00	5 660,00
Площадь административных зданий, м ²	390,90	300,00	200,00	1 040,00
Стоимость зданий без учета земельного участка, руб./м ²	23 037	18 158	29 084	19 191
Стоимость производственно-складских зданий* без учета земельного участка, руб./м²	21 182	17 561	28 106	17 886

*Мотивация корректировок.

Поскольку в настоящем пункте рассчитывается стоимость производственно-складских объектов, а объекты-аналоги имеют также встроенные помещения офисного назначения, оценщик провёл корректировку полученного значения на наличие офисных помещений. Корректировка проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2020.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23

Согласно данным данного справочника, отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части офиса составляет 1,47.

Общая площадь составляет 2 098,5 кв.м., площадь производственно-складских объектов составляет 1 707,6 кв.м. (81,37%), площадь офисов составляет 390,9 кв.м. (18,63%).

Таким образом, стоимость за 1 кв.м. может быть представлена уравнением:

$$0,8137 \cdot X + 0,1863 \cdot Y = 23\,037$$

Отношение офисной части к производственной составляет 1,47, т.о.:

$$0,8137 \cdot X + 0,1863 \cdot 1,47 \cdot X = 23\,037$$

Таким образом полученное удельное значение стоимости объекта-аналога №1 составляет 21 182 руб. за 1 кв.м.

По данному алгоритму были найдены удельные значения стоимости так же для аналогов №№2,3,4.

Расчет стоимости 1 кв. м здания объекта-оценки

Таблица 6.9

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м		21 182	17 561	28 106	17 886
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 534	15 366	24 593	15 650
Общая площадь строений, кв. м	3 069,70	2 098,50	4 150,00	2 700,00	6 700,00
Корректировка		-4,50%	3,70%	-1,60%	10,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 700	15 935	24 200	17 215
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 2	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2	Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1с33	Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 7
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 700	15 935	24 200	17 215
Уровень отделки, техническое состояние здания	<i>Рабочее состояние, здание в удовлет. состоянии</i>	<i>Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии</i>	<i>Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии</i>	<i>Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в хорошем состоянии</i>	<i>Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии</i>
Корректировка, руб.		0%	0%	-19%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 700	15 935	19 602	17 215
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		17,00%	16,20%	33,10%	22,50%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		5,88	6,17	3,02	4,44
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	30,14%	31,62%	15,48%	22,76%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м		17 326			
Стоимость объекта оценки, руб.		53 185 622			

Мотивация корректировок

Снижение цены в процессе торгов.

Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости агентства недвижимости торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 % от стартовой цены предложения.

По данным «Сборника расчетных данных СРД №26», под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», май 2020 г. Скидки на торг при продаже объектов производственно-складского назначения в Московской области в мае 2020 г. составляет 12,5%



СРД-26, май 2020 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

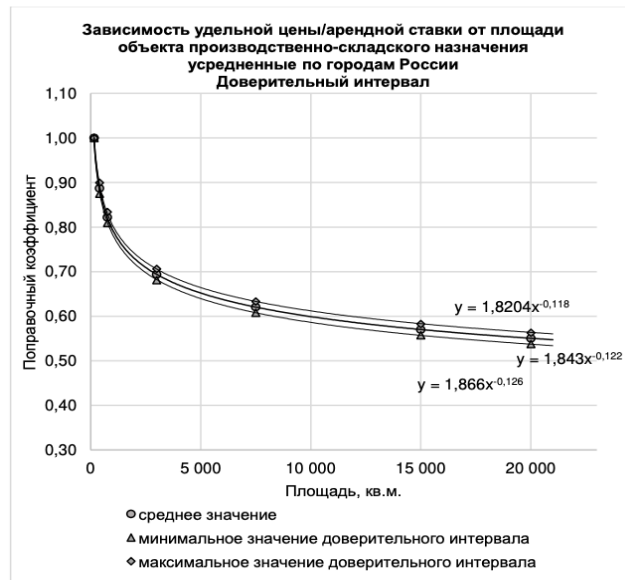
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята на уровне среднего значения 12,5%.

Общая площадь зданий

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2020



Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

$$K_s = 1,843 * S^{-0,122}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.10

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	3 069,7	2 098,5	4 150,0	2 700,0	6 700,0
Корректирующий коэффициент	0,6920	0,7249	0,6670	0,7029	0,6291
Корректировка на общую площадь, %		-4,5%	3,7%	-1,6%	10,0%

Техническое состояние здания

Здание объекта оценки 1970 года постройки, и находится в удовлетворительном состоянии. Объект-аналог №3 построен в 2010 году, и находится в хорошем состоянии. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – М., 2020

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таким образом, корректировка на состояние объекта для объекта-аналога №3 составит -19%.

Заключение о стоимости объекта оценки, полученного в рамках сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС, составляет:

53 185 622 руб.

(Пятьдесят три миллиона сто восемьдесят пять тысяч шестьсот двадцать два рубля)

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, для расчета Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A1 * S1 + A2 * S2 + \dots + Ai * Si ,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ai - ставка арендной платы с i-й площади;

Si - размер i-й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - Ki)$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ki - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

O_{ни} - налог на имущество;

O_с - расходы на страхование имущества;

O_з - платежи за права землепользования;

O_к - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

O_у - расходы на управление;

O_к - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		245 000	415 000	450 000	468 000
Общая площадь	м2	Сдается блоками	700	1 062	1 500	1 300
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		245 000	415 000	450 000	468 000
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		350,00	390,77	300,00	360,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Переданные имущественные права</i>						
Корректировка	%	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Условия рынка (время продажи)</i>						
Корректировка	%	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Местоположение</i>						
Корректировка	%	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Ленина, 1с2	Московская область, Подольск, Вишневая ул., 3	Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц	Сдается блоками	323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Площадь объекта</i>						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Состояние объекта</i>						
Корректировка	%	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Прочие корректировки</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		323,75	361,46	277,50	333,00
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>						
			7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>						
			13,33333333	13,33333333	13,33333333	13,33333333
<i>Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия</i>						
			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади отапливаемых производственно-складских помещений	руб./м2 в месяц		323,93			

Мотивация корректировок

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости торг при аренде помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 % от стартовой цены предложения.

По данным «Сборника расчетных данных СРД №26», под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», май 2020г. Скидки на торг при аренде объектов производственно-складского назначения в Московской области в мае 2020 г. составляет 6-9%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-11 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята на уровне среднего значения 7,5%.

7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Коэффициент загрузки рассчитывается по формуле:

$$K_z = (S_{пол} : S_{общ}) \times K_c,$$

где:

K_z - коэффициент загрузки;

S_{пол} - полезная площадь недвижимого имущества Объекта оценки, кв. м;

S_{общ} - общая площадь недвижимого имущества Объекта оценки, кв. м;

$$S_{пол} : S_{общ} = 1^5$$

K_c - коэффициент спроса: отражает простои, связанные с поиском нового арендатора, а также связанные с недосдачей площадей в аренду по причине низкого спроса на помещения. Уровень загрузки помещений (уровень вакантных площадей) исследуется и устанавливается риэлтерскими агентствами на основе сбора информации о сдаче в аренду помещений соответствующего сегмента рынка недвижимости (торговой, производственно-складской, торговой недвижимости).

При расчете коэффициента загрузки учитываются риски недополучения арендных платежей, однако практика арендных отношений показывает, что данный вид риска сводится к минимуму за счет так называемого «депозита» (сумма депозита равняется 1-2 месячной арендной плате и служит собственнику для покрытия различных рисков, в том числе и для покрытия риска неуплаты арендной платы).

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой

⁵ Т.к. при расчете используется ставка аренды за общую площадь, которая включает в себя как полезную площадь, так и вспомогательные помещения.

недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора⁶ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;

Типичный срок аренды;

Период вакантности места;

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Kз = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

В рамках настоящего отчёта, процент недозагрузки определялся согласно данным справочника оценщика недвижимости «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: к.т.н, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфер Л.А., – Нижний Новгород, 2020 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,8%	15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	12,5%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	14,0%	15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0%	15,2%

В качестве значения недозагрузки для производственно-складских объектов принята ставка в размере 14,8%

7.3. Расчет потенциального валового и действительного валового дохода

На основании данных о фактических арендных ставках на площади в оцениваемом здании, предоставленных Собственником, а также на основании расчета коэффициента загрузки помещений Объекта оценки, Оценщиком был определен потенциальный валовой и эффективный валовой доход. Практика аренды производственно- складских объектов показывает, что подобные объекты сдаются целиком и в качестве арендопригодной площади выступает общая площадь объекта.

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.

- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.

- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

Условно-постоянные расходы

Налог на имущество

⁶ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

Пунктом 1 статьи 374 Налогового Кодекса определено, что объектом налогообложения по налогу на имущество организаций для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

При этом пунктом 1 статьи 375 Кодекса установлено, что налоговая база по данному налогу определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Налог за земельный участок

Плата на землю рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельного участка, его функционального использования и т.д.

Расходы на страхование

В крупных страховых компаниях величина страхового взноса составляет в среднем 0,15%-0,25% от затрат на строительство (по результатам консультаций со специалистами страховой компании «ИНГОССТРАХ» (<http://www.ingos.ru/>)).

Расходы на замещение

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится раз в 20-30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Данная статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт недвижимого имущества Объекта оценки. Величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта, рассчитываются исходя из периодичности и стоимости ремонтных работ. Расчет этой суммы производили, исходя из следующих предпосылок:

затраты на капитальный ремонт составляют 30% от затрат на строительство Объекта оценки;

ремонт здания I группы капитальности производится раз в 30 лет (на основе Положения по организации капитального ремонта).

Величина ежегодных отчислений (SFF) на капитальные резервы определяется фактором фонда возмещения:

$$FF = \frac{S}{(i + 1)^n - 1} I$$

где

i – ставка дисконтирования (ставка по рублевым депозитам);

n – период дисконтирования (30 лет).

I – затраты на капитальный ремонт,

Условно-переменные расходы

К данным расходам можно отнести коммунальные платежи, часть данных расходов может возмещается со стороны арендаторов.

Собственником не ведется отдельный учет операционных затрат по содержанию оцениваемых объектов. Оценщик полагает, что целесообразно принять для расчетов среднерыночное значение затрат.

На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости торгового назначения составляет 17% - 41,1% от валового дохода собственника. Из них 3,02% - 4,85% приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана- расходы собственника), а 12,17%- 38,12% - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.- расходы арендатора). По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «Rway».

В рамках настоящего отчёта, процент операционных расходов определялась согласно данным компании StatRielt (информационный портал недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2214-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-07-2020-goda>)

В качестве операционных расходов для производственно-складских объектов принята ставка как среднее значение для складских (24%) и производственных помещений (22%), в размере 23%.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)



- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

В рамках настоящего отчёта, ставка капитализации определялась согласно данным компании StatRielt (информационный портал недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2213-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,13	0,15
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Так как объект оценки расположен в Московской области, то для расчета используется среднее значение между нижним и средним значением коэффициента капитализации для производственных (0,10; 0,13) и складских помещений (0,12; 0,19) равное (0,115; 0,155) 0,135 или 13,5%.

7.4. Расчет стоимости методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.3

Наименование показателя	Ед. изм.	Присройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв. м.
Расчет потенциального валового дохода		
Общая площадь	кв.м.	3 069,70
Арендопригодная площадь отопливаемых производственных помещений	кв.м.	3 069,70
Арендопригодная площадь офисных помещений		0,0
<i>Доходная часть</i>		
<i>Ставка аренды для отопливаемых производственных помещений</i>	руб./кв.м/мес.	323,93
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей по рыночным ставкам	руб./год	11 932 415
Расчет действительного валового дохода		
Коэффициент недозагрузки для отопливаемых производственных площадей	%	14,8%
Действительный валовый доход	руб.	10 166 418
Расчет операционных расходов		
Операционные расходы для отопливаемых производственных площадей	%	23%
Чистый операционный доход	руб.	7 421 963
Коэффициент капитализации	%	13,50%
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	руб.	54 977 504

7.5. Заключение о стоимости, рассчитанной доходным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что: справедливая стоимость недвижимого имущества, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС (20%):

54 977 504 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот четыре рубля).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет стоимости объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 8.1

Элементы в составе Объекта оценки	Доходный подход, руб. с учетом НДС	Сравнительный подход, руб. с учетом НДС	Затратный подход, руб. с учетом НДС
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689.	54 977 504	53 185 622	не использовался

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Доходный подход в большей степени отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку арендные ставки более гибко реагирует на изменения, происходящие на рынке недвижимости, также следует отметить что большинство сделок заключается именно по аренде недвижимого имущества.

С учетом вышеизложенного, доходному подходу присваивается коэффициент 0,5.

8.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 8.2

Подход	Доходный	Сравнительный	Загратный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,0%	50,0%	0,0%

Таблица согласования результатов, полученных всеми примененными подходам

Таблица 8.3

Справедливая стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Вес	доходного подхода, руб. с учетом НДС	Вес	затратного подхода, руб. с учетом НДС	Взвешенная стоимость с НДС, руб.
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689.	53 185 622	0,5	54 977 504	0,5	не использовался	54 081 563

9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 9.1

Наименование элементов в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)	В том числе НДС 20%, руб.
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689	54 081 563	45 067 969,17	9 013 593,83

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка Московской области как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов. На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

**справедливая стоимость Объекта оценки
может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости)
от 48 673 407 до 59 489 719 руб. с учётом НДС**

10. Заявление о соответствии

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» от 03 октября 2016 г.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юридический мир. 2014. № 4.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www./UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod.doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А. Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.
- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www.labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Договор аренды земельного участка №4220-МИХ/17 от 14.09.2017 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 04 АГ № 295633 от 18.07.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 04 АГ №295634 от 18.07.2011 г.
- Технический паспорт от 22 марта 2011 г.
- Договор № 3006-02/ДКП купли-продажи недвижимого имущества от 30.06.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 04 АГ №295635 от 18.01.2014 г..

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (rentы).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв. м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), 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».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроено-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги

Объекты-аналоги, использованные в сравнительном подходе (Производственно-складские базы) Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for a production facility. The main title is "Производственное помещение в Московская область, Подольск". The price is listed as 69,000,000 RUB, which is equivalent to 917,800 USD or 774,900 EUR. The listing includes a photo of a large industrial building with a green door. The listing is dated August 14, 2020, and has an ID of 90000898002. The listing is for a 2098 m² area, 1 floor, and is located in Podolsk, Moscow region. The listing is for sale and includes a contact number: +7 (919) 773-16-45. The listing is for sale and includes a contact number: +7 (919) 773-16-45. The listing is for sale and includes a contact number: +7 (919) 773-16-45.

Производственное помещение в Московская область, Подольск .

Производственные помещения площадь 2098 м² 1 этаж

14 августа 2020 ID: 90000898002

69 000 000 ₪
917 800 \$ или 774 900 €
[Рассчитать ипотеку](#)

[Оценка стоимости](#)

Автор объявления

Сердце города - офис Москва

+7 (919) 773-16-45

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

69 000 000 ₪
917 800 \$ или 774 900 €
[Рассчитать ипотеку](#)

[Оценка стоимости](#)

Автор объявления

Сердце города - офис Москва

+7 (919) 773-16-45

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

Информация об помещении

2098 м²
Площадь

1
Этаж

Состояние и оснащение

Количество этажей **2**

Описание объекта

Вашему вниманию предлагается промышленное здание площадью 2 098,5 кв.м, находящееся на охраняемой территории Подольского машиностроительного завода. К зданию примыкает административно-бытовой комплекс, площадью 390,9 кв.м. и открытая площадка в 2 956,5 кв.м. В административно-бытовом комплексе проведен капитальный ремонт: установлены пластиковые стеклопакеты, теплый пол на первом этаже и выполнена качественная отделка всех помещений. Территория площадки огорожена забором из профнастила, по периметру и в цехе установлены камеры видеонаблюдения, имеется железно-дорожный тупик. На открытой площадке установлен мостовой кран грузоподъемностью 20 тонн. В цехе установлено 2 мостовых крана грузоподъемностью 5 тонн каждый в идеальном рабочем состоянии. На территории завода установлен пропускной режим и усиленная охрана. Использование весовой входит в стоимость вместе с пропускным режимом. Основные характеристики:- Площадь земельного участка 5 055 кв.м.- Площадь административного корпуса 390,9 кв.м.- Площадь цеха 1707,6 кв.м.- Возможно увеличение мощности до 1 мвт, после реконструкции подстанции - Централизованная канализация и водоснабжение- Высота крыши по коньку 16,5 м- Высота до фермы 12,6 м- Высота до кран-балки 8,7 м- Ширина от колонны до колонны 22,037 м- Длина 71,239 мостались вопросы? Звоните прямо сейчас

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a production facility (Производство (В), 4 000 м²) located at ul. Zavodskaya, 2 in Podolsk. The price is 125,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the interior of the facility, showing a spacious industrial space with high ceilings and large windows. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing details include: 4,000 m² area, 1 floor, 9m high ceiling, and free space. The location is in Klimovsk, near the 1st line of the industrial zone. The listing also includes a list of features and amenities, such as communication infrastructure, land area, power supply, water supply, sewerage, heating, and telephone/internet. The price is 125,000,000 RUB. The listing is categorized as 'Производство (В), 4 000 м²' and is located at 'ул. Заводская, 2, Подольск, Московская область, мкр. Климовск - база ЦИАН, объявление 6848556'. The listing is viewed 1122 times today. The listing is categorized as 'Производство (В), 4 000 м²' and is located at 'ул. Заводская, 2, Подольск, Московская область, мкр. Климовск - база ЦИАН, объявление 6848556'. The listing is viewed 1122 times today. The listing is categorized as 'Производство (В), 4 000 м²' and is located at 'ул. Заводская, 2, Подольск, Московская область, мкр. Климовск - база ЦИАН, объявление 6848556'. The listing is viewed 1122 times today.

Производство (В), 4 000 м²
в производственно-складском комплексе «на ул. Заводская, 2»
Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2 На карте
■ Симферопольское шоссе, 26 км от МКАД

125 000 000 Р
31 250 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO ID 3540
Агентство недвижимости
+7 903 969-56-75
+7 495 969-56-75
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30м² готова к въезду.
Паркинг на 2000 м.м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

Бизнес-центр DM Tower
Продажа выданных офисов от 100 м2. В сентябре - готовность новостройки и повышение цен. От 180 000 руб/м².
+7 (495) 125-02-91
Застрахован «РП Протектикс». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru и на наш дом.рф.

4 000 м² 1 из 1 9 м Свободно
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

г. Климовск, (г.Подольск) 1-я линия. Промзона города. Отличная транспортная доступность. Все коммуникации.
-Производственная площадь - 4000 м2, (в собственности). Состоит из 4-х корпусов разной площади. 2200 кв.м., 250 кв.м., 600 кв.м., 800 кв.м.)
-Площадь земельного участка -12400 м2, (в собственности).
-Выделенная мощность - 800 кВа. (2 трансформатора по 400 кВа, свой фидр).
-Водоснабжение - 2 скважины,
-Канализация - есть (непромышленная).
-Отопление - перегретая вода .
-Телефония - два московских номера и интернет.
-Ж/д ветка - есть (требуется ремонт и дог на обслуживание),
-Ограждение - бетонный забор по всему периметру,
-Территория асфальтирована.
-Офисное здание 300 кв.м.
-КПП, шлагбаум.
-Имеется возможность строительства на территории производственного помещения площадью 2000-3000 м.
-Цена 125000000 рублей. Торг.

125 000 000 Р
31 250 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO ID 3540
Агентство недвижимости
+7 903 969-56-75
+7 495 969-56-75
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Объект-аналог №3

Продажа помещения под производство 2700м² Комсомольская ул., 1с33, Подольск, Московская область - база ЦИАН, объявление 235253699

сегодня, 11:53 104 просмотра, 3 за сегодня

Производство, 2 700 м²

Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1с33 На карте
■ Варшавское шоссе, 13 км от МКАД

SimpleFinance
КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

99 000 000 Р
36 667 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Резиденция
Агентство недвижимости
Еще 68 объектов
+7 965 135-20-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Деловой квартал «Симовский»
Аренда офиса от 30м² готовый к въезду.
Паркинг на 2000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

11 фото

2 700 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продажа. Коммерческая недвижимость. Подольск, Варшавское ш. 13 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 2.700 м2, теплый, Н = 7-8 м. Электрич. 175 кВт. Газ. Отопление своя газовая котельная, водопровод, канализация центральные. Кран-балки 3 шт. Одновременная разгрузка 3-х фур. АБК 200 м2. Ж/д ветка на соседней территории (можно пользоваться). Земли 0,5 га в собственности, промназначения, огорожено ж/б забором.

Цена продажи: 99.000.000 руб.
Подольск г, Комсомольская улица 1с33, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 2700 кв.м., 1/1 этаж, Номер лота: 3583030

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 965 135-20-20

Объект-аналог №4

Продажа помещения под производство 6716м² Нефтебазовский проезд, 7, Подольск, Московская область м. Аннино - база ЦИАН, объявление 194212739

14 авг, 00:33 1 033 просмотра, 3 за сегодня

Производство, 6 716 м²

Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 7 На карте
■ Аннино - 20 мин. на транспорте
■ Бульвар Дмитрия Донского - 20 мин. на транспорте
■ Варшавское шоссе, 14 км от МКАД
■ Симферопольское шоссе, 14 км от МКАД

SimpleFinance
КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

245 000 000 Р
36 481 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
ID 523930
Еще 4 объекта
+7 905 797-79-67
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ЖК «Сиреневый парк» - скоро сдадут!
Помещения от 220 000 р./м2 в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м2. Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход. Ипотека, рассрочка. м. Бульвар Рокоссовского
+7 (495) 023-36-55

10 фото

6 716 м² 1 из 3 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается производственно-промышленный комплекс. На территории участка располагается собственная охраняемая парковка под шлагбаумом. Подольск, Варшавское ш. 12 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 6.700 м2 1/3 этаж. Основной цех 3.800 м2, теплый, Н = 10 м. Кран-балки 3 - 5 т. Электрич. 250 кВт, своя ТП. Газ. Ворота с нулевым уровнем разгрузки. Отопление своя газовая котельная, водопровод, канализация центральные. Своя АЭС. Мойка грузовых машин 190 м2 Керхер, со встроенным шиномонтажем. АБК 1.040 м2. Интернет, телефония. Земли 4,1 га в собственности.

Объекты-аналоги, использованные в сравнительном подходе (Земельные участки)

Объект-аналог №1

Продаю коммерческую землю 156сот. Московская область, Подольск городской округ, Покров село - база ЦИАН, объявление 236510369

17 авг, 23:35 45 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 156 сот.

Московская область, Подольск городской округ, Покров село На карте

- Симферопольское шоссе, 12 км от МКАД
- Домодедовское шоссе, 15 км от МКАД

6 фото

156 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Продается земельный участок площадью 15621 кв.м., расположенный в непосредственной близости от Симферопольского шоссе. С шоссе имеется обустроенный съезд. Участок ровный, без перепадов высот, без строений. Категория земель: земли населенных пунктов. Можно рассматривать практически под любой вид деятельности. Есть возможность подключения газоснабжения, электричества, водоснабжения и водоотведения. Расстояние до МКАД 12 километров. Г.о. Подольск, с. Покров, КН 50:27:0020508:1534. Цена 57 млн.

57 000 000 Р

365 385 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Регион
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 81 объект

+7 926 629-80-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК «Среднеый парк» - скоро сдастся!
Помещения от 220 000 р./кв в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 кв. Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход. Ипотека, распродажа, м. Бульвар Рокоссовского
+7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный Банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Распоряжение застройщика АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте найдем.рф

57 000 000 Р

365 385 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

Объект-аналог №2

Участок 1,7 га (промназначения) на продажу в Подольске | Продажа земельных участков в Подольске | Avito

Участок 1.7 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 28 августа в 09:06

55 000 000 Р

Кредит наличными под залог: Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 916 115-08-41

Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Avito с июля 2010

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1041374711, ☎ 6980 (+10)

Площадь: 170 сот.; Расстояние до города: 20 км

Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино
Варшавское шоссе, 20 км Показать карту

НА ПРОДАЖУ ПРЕДЛАГАЕТСЯ
Два участка земли по 1,7 га по 32,5 млн Р за 1 га
Участки категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенное использование: для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра объектов придорожного сервиса. Полностью готовы к освоению в целях Вашего бизнеса. Участки смежные, расположены в 20 км от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе. Расположены участки в непосредственной близости к крупным населенным пунктам - г. Подольск и г. Климовск, которые исторически имеют промышленную специализацию, а также крайне удачное транспортное расположение, выезд на скоростное Симферопольское шоссе, а расположение в 20 км от Московской Кольцевой Автомобильной Дороги и 5 км от строящейся Центральной Кольцевой Автомобильной Дороги обеспечивает лучшую логистическую доступность к крупнейшему для большинства отраслей рынка России - Московскому региону. Преимущества
Участки смежные, вдоль одного проходит новая дорога, по границе вода, канализация (колодезь в углу участка, ГАЗ через дорогу мощность зарезервирована, электрическая подстанция через дорогу 12000 руб/кВт.
Симферопольское шоссе 1500 м удобной подъезда!
При покупке ДВУХ УЧАСТКОВ ОДНОВРЕМЕННО ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СКИДКА!!! Решается вопрос об объединении участков !!!
Готовы обсудить Ваше предложение!

6 333 146 Р

О застройщике и проектных декларациях

Доходные апартаменты от 6,4 млн Р

Рост стоимости выкупа до 30%, 3 программы доходности. Гостиничный сервис 24/7

55 000 000 Р

Кредит наличными под залог: Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 916 115-08-41

Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Avito с июля 2010

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

2 ГОДА БОЛЬШИХ

Объект-аналог №3

Участок 2.6 га (промназначения) на продажу в Подольске | Продажа земельных участков в Подольске | Avito

Участок 2.6 га (промназначения) ~ 104 000 000 ₽

8 916 037-10-60

Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Галина

№ 1979717613, ☎ 592 (+10)

Площадь: 260 сот.; Расстояние до города: 18 км

Московская область, Подольск
Варшавское шоссе, 18 км

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок промышленного назначения 2,6 Га (50:55:0020227:13) с возможностью увеличения еще на 1,7 Га в промышленной зоне, расположенный в г. Подольск в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе (М-2) или Варшавскому шоссе. Отличный подъезд с ул. Орджоникидзе. Категория земель- Земли населённых пунктов. Разрешенное использование- Для строительства производственной базы. Идеально подходит для строительства офиса, склада, базы. Также возможно легкое производство. Есть ПЗЗ. Коммуникации по границе: - электричество - вода - канализация - газ - ливневка Рядом остановки общественного транспорта. Есть разные площади. Собственность. Добро пожаловать! С ув., Галина

КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ 0,01%

GRAND HOUSE

GLOBAX

Все коммуникации центральные по границе участка.

Объекты-аналоги, использованные в доходном подходе

Объект-аналог №1

Сдам помещение под производство 700м² ул. Ленина, 1с2, Подольск, Московская область, мкр. Климовск - база ЦИАН, объявление 220681499

вчера, 09:31 311 просмотров, 1 за сегодня

Производство (В), 700 м²
Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Ленина, 1с2 На карте
Симферопольское шоссе, 26 км от МКАД

245 000 Р/мес.
4 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

PRD
Респект Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 313 объектов
+7 925 483-53-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Продажа от 6,7 млн р. Ипотека 0,01%
Помещение от 31 м2. Цена 110 647 р./м2. Скидка 2%. Первые этажи. 16 лент.
Высокие потолки
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101» - АО «101 DEVELOPMENT». Ипотека от ПАО «Сбербанк», лив. №763 от 05.12.14. Служба 0,01%, первые 6 мес., далее 10,99%, ПВ от 30% мес., сумма до 200 млн руб., срок до 30 лет. ГДК на миним. дм. доф. Акции до 30.09.2020, скидки при ипотеке или 100% оплате. Подробности на www.a101.ru

Бизнес-центр DM Tower
Панорамные виды на воду и город.
Свободные планировки, высокие потолки
4 к. павильона
+7 (495) 125-02-91
Застрахован «Р Протекст». Проектная декларация на сайте отомониторинг.ру на наш домен.

700 м² Площадь
1 из 1 Этаж
7 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Помещение под склад или производство, площадь 700 кв. м, и 1000 кв м. лотолок 7 м, пол анти-пыль, электричество 500 кВт; офис, раздельный с/у.

Объект-аналог №2

Снять помещение под производство 1062м² Вишневая ул., 3, Подольск, Московская область м. Аннино - база ЦИАН, объявление 239350671

6 сен, 18:36 12 просмотров, 1 за сегодня

Производство, 1 062 м²
Московская область, Подольск, Вишневая ул. 3 На карте
Аннино - 30 мин. на транспорте
Варшавское шоссе, 13 км от МКАД

415 000 Р/мес.
4 690 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС: без комиссии

PRD
Садовое Кольцо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 635 объектов
+7 925 010-57-00
+7 495 766-24-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Деловой центр Aero City
Аренда и продажа офисов А класса. От 3 месяцев арендные каникулы. Шаттл от метро в октябре
+7 (495) 104-28-17
Действие акции арендные каникулы бесконечно. Застрахован ООО «ГрандВест».

1 062 м² Площадь
1 из 1 Этаж
10 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Сдается отапливаемое помещение 1060 м2 под производство или склад на длительный срок.
Прямая аренда от собственника, арендная ставка - 400 р. кв. м/ мес. с НДС.
Стоимость включает в себя все коммунальные платежи. Дополнительно оплачивается электричество по счетчику. Эл-во 200 кВт при необходимости, можно увеличить.
В помещении установлены две кран-балки грузоподъемностью 3.2 тонны.
Имеются административно-бытовые помещения для управленческого и рабочего персонала.
При необходимости окажем услуги по ПРР автопогрузчиками 1,5 т, 3 т.
Удобная транспортная доступность, в шаговой доступности остановки общественного транспорта.
Производственное помещение расположено по адресу: МО г Подольск ул. Вишневая д 3. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Объект-аналог №3

Снять помещение под производство 1500м² Комсомольская ул., 1, Подольск, Московская область м. Подольск – база ЦИАН, объявление 231904986

4 сен, 15:59 26 просмотров, 1 за сегодня

Производство (В), 1 500 м²

в бизнес-центре «Zinger-Plaza (Зингер-плаза)»
Московская область, Подольск, Комсомольская ул. 1 На карте
Подольск 13 мин. пешком
Варшавское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

10 фото

1 500 м² Площадь
1 из 1 Этаж
5 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Сдается помещение 1500 кв.м возможно увеличение до 2 300 кв.м мощность 150 к. Вт, первый этаж

450 000 Р/мес. 3 600 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС: без комиссии

ID 66260
+7 916 229-37-13
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Деловой квартал «Симоновский»
Арочка обрывает от ЗСМ! гитовка к Кледы: Паркинг на 2000 м.к. Развитая инфраструктура. Зонител! Выгодные условия аренды
+7 (495) 135-26-96

Бизнес-центр DM Tower
Продажа выданных обрсов от 100 м.к. В сентябре: «полнотаь меканата и повышение цен. От 180 000 Р/м²»
+7 (495) 125-02-91

Застройщик «МР Прометей». Проектная декларация на сайте девелопера и на нашем фр.

Объект-аналог №4

Снять помещение под производство 1300м² ул. Заводская, 2, Подольск, Московская область, мкр. Климовск – база ЦИАН, объявление 240257865

вчера, 19:46 4 просмотра, 1 за сегодня

Производство (В), 1 300 м²

в производственно-складском комплексе «на ул. Заводская, 2»
Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2 На карте
Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

8 фото

1 300 м² Площадь
1 из 1 Этаж
9 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Номер ЛОТА: 2715-26. Сдается в аренду часть отапливаемого, отдельно стоящего двух этажного здания площадью 1300 м²
Двое ворота в ноль
Хорошая транспортная доступность, возможность въезда фуры внутрь помещения
Возможность подключения Интернет/телефон
Прямая аренда. Сдается в аренду двухэтажное здание производственного и складского характера.Общая площадь 2100м Высота потолков 9 м .Полы ровные бетонные,нагрузка на перекрытие 5 тонн на 1кв м
Для организации производства имеются большие мощности электроэнергии.Охраняемая зона.
Пропускной контроль. Помещение можно разделить.
Ставка 360 руб./ м² с учетом НДС (в арендную ставку входит плата за пользование помещением, услугами пропускного режима, отопление).
Электроэнергия и водоснабжением оплачивается на основании отдельного договора.

468 000 Р/мес. 4 320 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС: без комиссии

PRO ПСН-Сервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 194 объекта
+7 926 682-61-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Технопарк Ретегва
Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк недвижимости, доступ 24/7, охрана. Скидка в августе до 15%
+7 (495) 125-21-90
Скидка до 31.08.20. Подробнее на ретегва.рф

Документы объекта оценки

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 18.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.10.2018 № 99/2018/205975222			
Кадастровый номер:		50:55:0000000:3689	
Номер кадастрового квартала:	50:55:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 206:063-1806/Э		
Адрес:	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3		
Площадь, м ² :	3069.7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Пристройка к цеху № 7		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1989		
Кадастровая стоимость, руб.:	13764780.38		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 18.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
19.10.2018 № 99/2018/205975222			
Кадастровый номер:		50:55:0000000:3689	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Пристройка», количество этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
19.10.2018 № 99/2018/205975222		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:55:0000000:3689	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2218/2 от 11.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3, кад.№ 50:55:0000000:30396, Пристройки, назначение: нежилое, площадь 3 069, 7 кв.м., количество этажей: 2
		дата государственной регистрации:	11.08.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2218/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.05.2016 по 01.03.2031
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "НАВИГАТОР", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Копия

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

Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) г. Подольск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 3 по улице (пер.) ул. Бронницкая Лит. Э.Э1.Э2

Инвентарный номер	<u>206-063-1806/Э</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 15 марта 2007 г.
дата обследования объекта в натуре

3431140

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера 2 (Присройка к плану № 7) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера 21 (Присройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера 22 (Присройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
 погреб, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 (интерьер (интерьер))

Строительный объем - 27433 куб.м.

Итого общая площадь здания: 3069,7 м². из нее:

эит. Э общая площадь 2977,1 м².

эит. Э1 общая площадь 18,6 м².

эит. Э2 общая площадь 74,0 м².

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 5069,7 м².

в том числе основная площадь нежилых помещений - 2758,7 м². вспомогательная площадь 311,0 м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
помещение	3069,7	2654,7	311,0
помещение	74,0	74,0	
Всего:	3069,7	2758,7	311,0

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Литера Э	Физический износ здания - <u>10</u> % Число этажей 2
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки
2	Стены, перегородки и колонны	сбитые панели, перегородки - кирпичные
3	Перекрытия и плиты	железобетонные плиты
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - металлические
7	Отделочные работы	стены и потолки - оштукатурены, окрашены
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отсутствуют
1	Литера Э1	Физический износ здания - <u>10</u> % Число этажей 2
1	Фундаменты 14.031.0	ж/бетонные блоки
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные
3	Перекрытия и плиты	железобетонные плиты
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - деревянные
7	Отделочные работы	стены и потолки - оштукатурены, окрашены
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отсутствуют
1	Литера Э2	Физический износ здания - <u>10</u> % Число этажей 2
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки, диаметр 50%
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные : диаметр 30%
3	Перекрытия и плиты	железобетонные
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	металлические перемычки
7	Отделочные работы	потолки, стены - оштукатурены
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отсутствуют

13. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
подоконник	3069,7
канализация	3069,7
отделочные материалы, предусмотренные проектом	3069,7
установка	3069,7

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - (инициал, фамилия, отчество); для юридических лиц - (наименование)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, метра)
1	2	3	4
18.10.2003	ООО "Завод Микропробод"	План приватизации № 822 от 05.10.1992 г. Свидетельство о гос. регистрации права от 03.10.2003 г. ИЛ/03/0169	1

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

3 869 877,70 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ №	Наименование документа	Примечание
1	2	3

Особые отметки

Паспорт изготовлен 16 марта 2007 г.

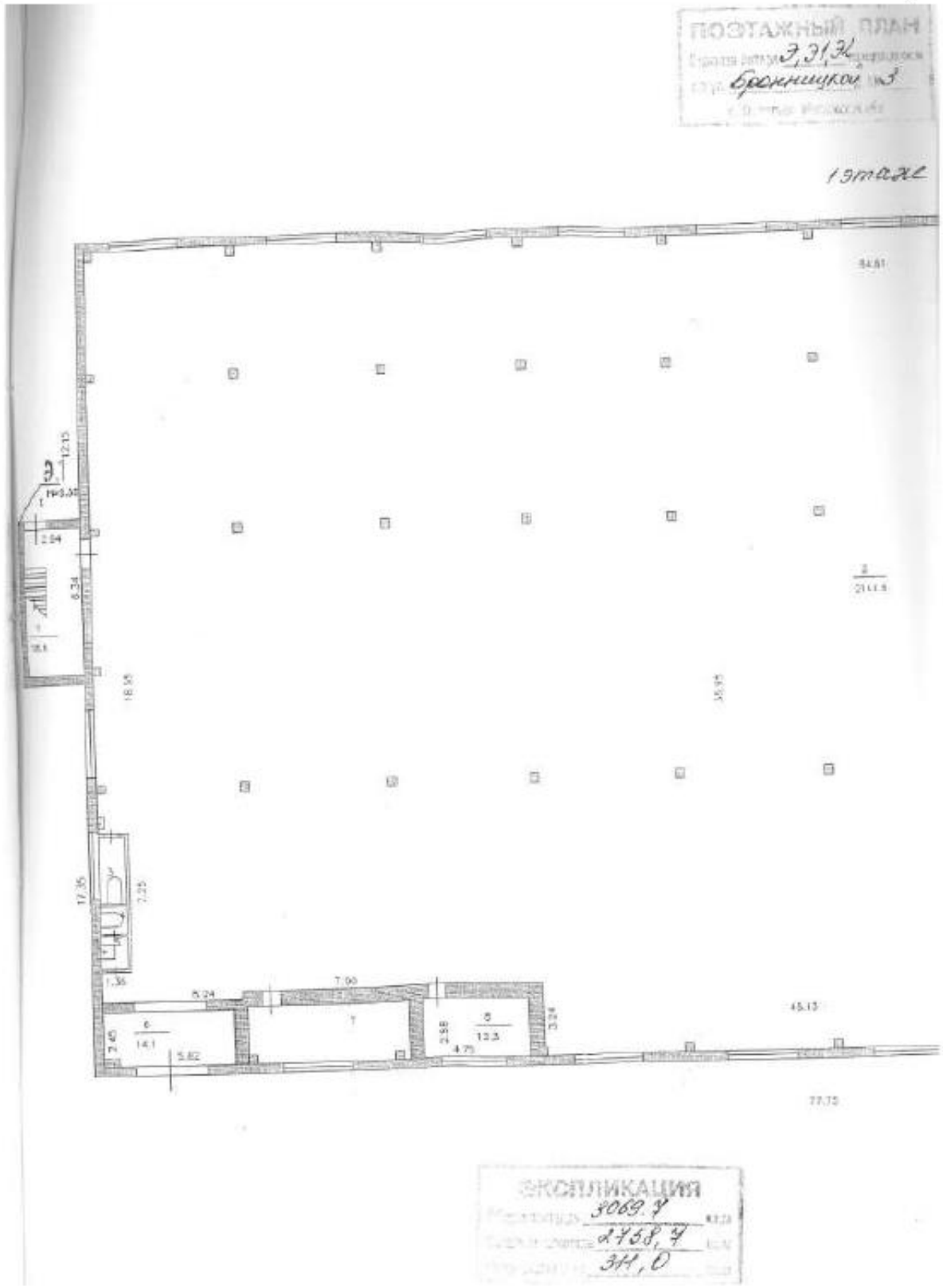
Исполнил Николаев А.В.

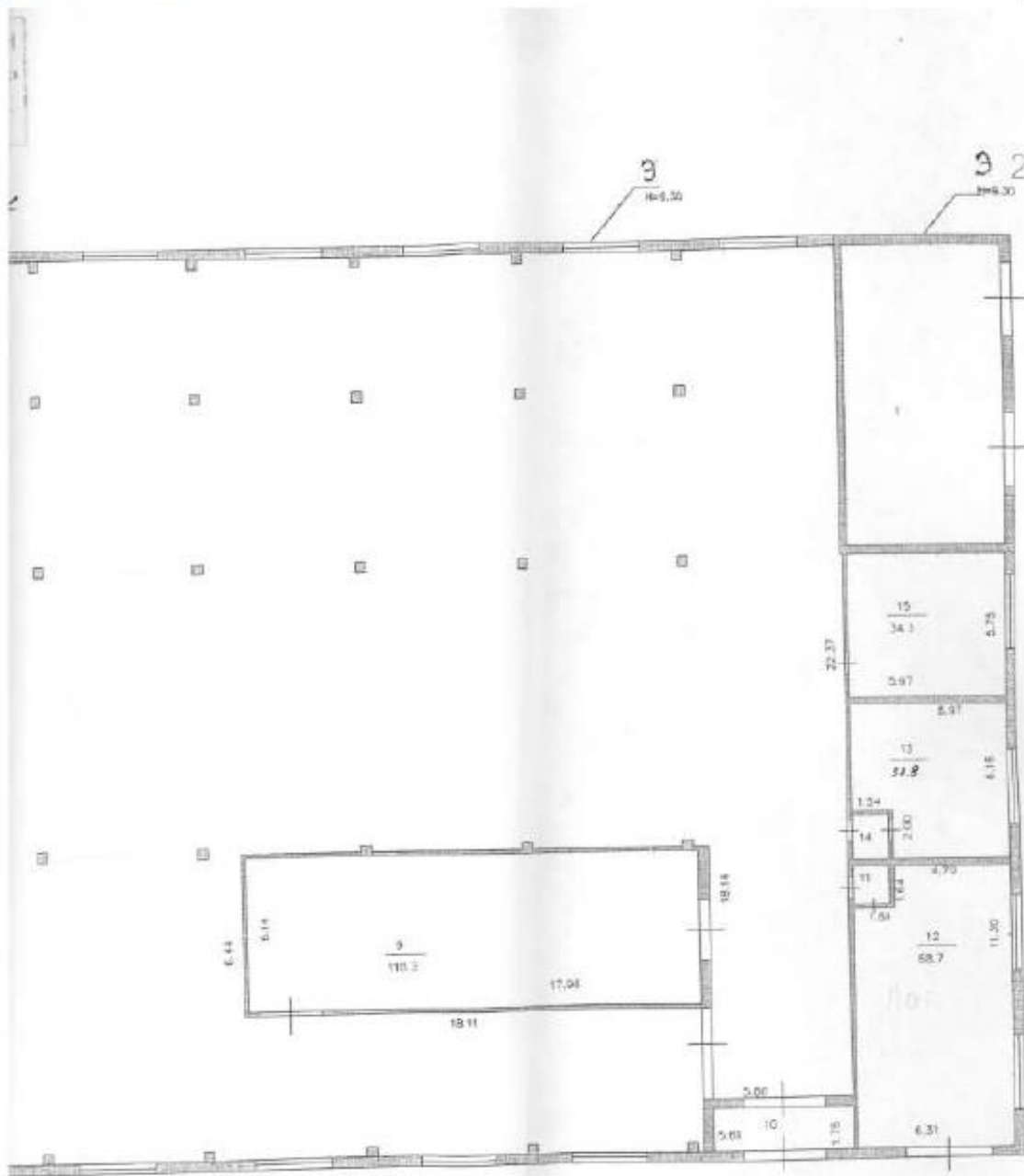
Проверил Панчева Т.В.

Паспорт выдан " 14 " 2007 г.

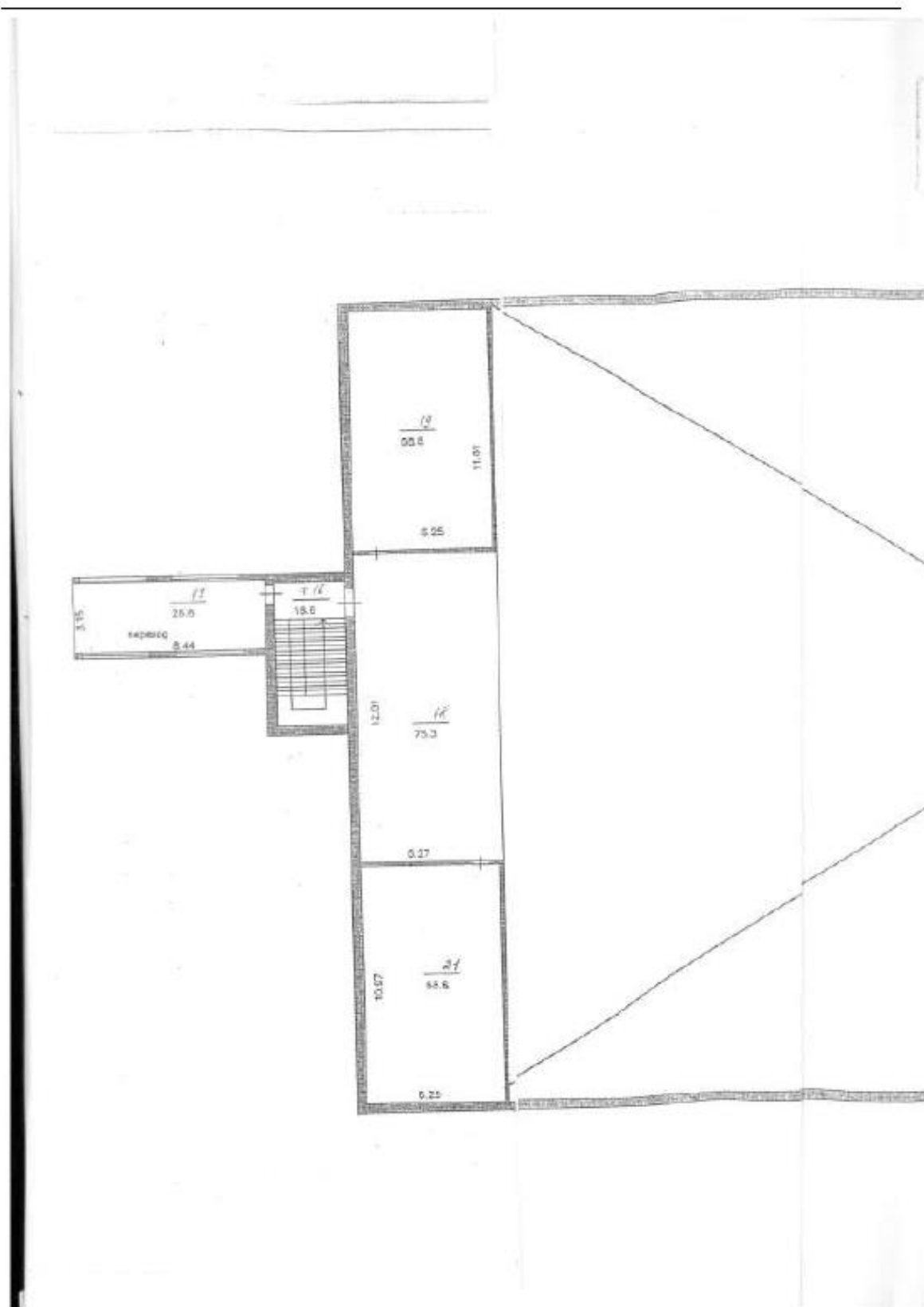
Директор филиала Фосин В.С.



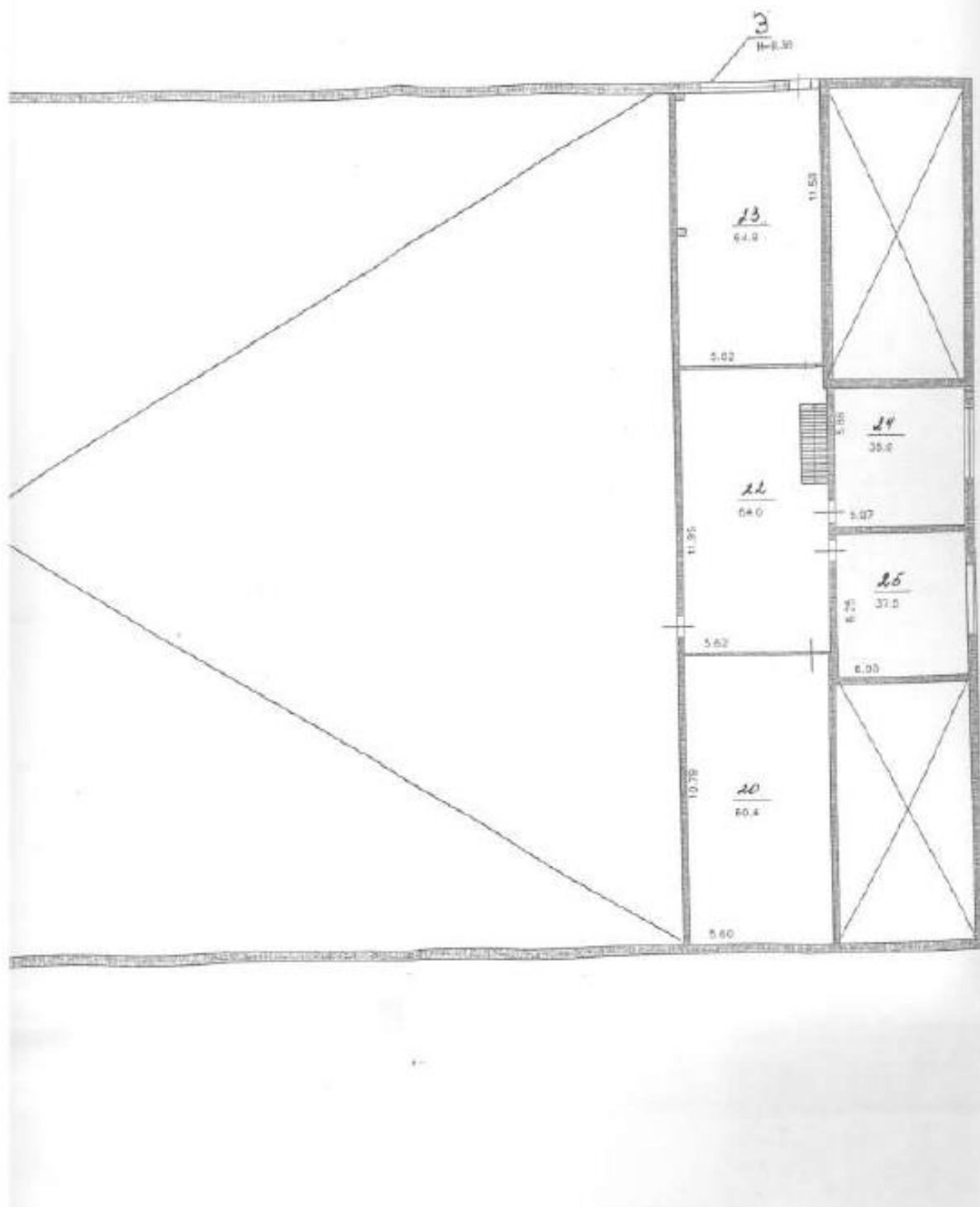




Дата обследования - 16. 03. 04
№ осмотра № 15. 03. 04
Композитчик Никодимов
Получила Манусва



ЭКСПЛИКАЦИЯ



Экспликация
к поэтажному плану производственного нежил.,

расположенного в городе (другом поселении) г. Подольск
по улице (пер.) ул. Бронницкая
дом № 3

Этаж	№ помещения	№ помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средняя высота	
						основания	остаточной			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	основание		18,6		18,6			
1	1	2	основание		2144,8	2144,8				
1	1	3	основание		3,5		3,5			
1	1	4	основание		1,4		1,4			
1	1	5	основание		1,7		1,7			
1	1	6	основание		14,1		14,1			
1	1	7	основание		17,8		17,8			
1	1	8	основание		12,3		12,3			
1	1	9	основание		110,3		110,3			
1	1	10	основание		9,8		9,8			
1	1	11	основание		2,2		2,2			
1	1	12	основание		68,7		68,7			
1	1	13	основание		33,8		33,8			
1	1	14	основание		2,7		2,7			
1	1	15	основание		44,3		44,3			
2	1	16	основание		18,6		18,6			
2	1	17	основание		26,0		26,0			
2	1	18	основание		73,3		73,3			
2	1	19	основание		68,8		68,8			
2	1	20	основание		60,4		60,4			
2	1	21	основание	16,976,25	68,6		68,6			
2	1	22	основание		64,0		64,0			
2	1	23	основание		64,9		64,9			
2	1	24	основание		35,0		35,0			
2	1	25	основание		37,3		37,3			
				Итого помещение 1:	2995,7	2684,7	311,0			
1	2	1	основание		74,0		74,0			
				Итого помещение 2:	74,0	74,0				
				Итого:	3069,7	2758,7	311,0			

**Отчет № 1110/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3**

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/7/0607/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		16 мая 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (Страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков утвержденных Страховщиком 02.11.2019» (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/036834, 77030161 р/с: 407071910993130000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102000000000593. БИН 04050593		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Юриной Анастасии Вячеславовны Адрес регистрации: ИНН: 50271891098		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФОРУМ: Формула не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 000,00 руб. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 июня 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в разделе «Объект страхования».		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователем) 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 заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВЫЙ РИСК: Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 июня 2020 г. по 31 мая 2021 г. - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным субъектом, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июня 2020 г. по 31 мая 2021 г. (обе даты включительно) и позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключенных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный и установленный в законную силу решением арбитражного суда (гражданской Стрaхователем) факт применения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что		

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Формула настоящего Договора». По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ТРЕБА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляет Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Партнер представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Гинсарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: RikarevTS@alfast.ru ; Перечь представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юриной Анастасии Вячеславовны, эл. почта: uab@alfast.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Юриной Анастасии Вячеславовны

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»
в лице Руководителя филиала страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №060420 от 01 апреля 2020 г.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДОБРОТКЕ

772400408377

ЮРИНА Анастасия Вячеславовна
прошед(а) профессионального переподготовку в (на) **НОУ ВПО «Московский Финансово-арбитражный Университет «Спериум»** по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от **04 октября 2013 года** аттестована на выполнение профессиональной деятельности в сфере **Оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

Документ о квалификации

Регистрационный номер **0636**
Город **Москва**
Дата выдачи **04 октября 2013 года**



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004199-1 « 06 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Юриной Анастасии Вячеславовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор  **А.С. Бунин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 06 » марта 2021 г.



002656 - KA1



СВИДЕТЕЛЬСТВО

10.07.2018

№ 9/2

выдано

Юриной Анастасии Вячеславовне

Номер 434 в реестре СРО СФСО

Дата включения 14.04.2017

О том, что она

**ПРОШЛА СЕРТИФИКАЦИЮ ПРИ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

«СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
по следующему направлению

- оценка недвижимости.

Срок действия настоящего Свидетельства

с 10.07.2018 до 10.07.2019

Президент СРО «СФСО»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
104 (сто четыре) листа

Печать/подпись _____

