



ОТЧЕТ №230/20

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

Дата оценки по состоянию на 10.03.2020 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 № 230/20

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от «05» марта 2020 г. к Договору №2018-08-06/4 на оказание услуг по оценке от «06» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 230/20, составленного «10» марта 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» марта 2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фото материалы предоставлены заказчиком
Период проведения работ по оценке	«05» марта 2020 г. - «10» марта 2020 г.
Дата составления Отчета	«10» марта 2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ 230/20 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.
Используемые стандарты оценки	
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) и	
2. 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	55 028 576	45 857 146,67	9 171 429,33

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	10
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
3.3. МОНИТОРИНГ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ.....	39
3.5 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 .	43
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	47
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА.....	47
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	48
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	48
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	49
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	50
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	64
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	66
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ.....	68
7.3. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	69
7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	71
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ.....	73
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	73
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	74
9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	75
10. Заявление о соответствии.....	76
Список использованных данных для оценки	77

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» марта 2020 г.
Срок проведения оценки	«05» марта 2020 г. - «10» марта 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 Техническим 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 14.04.2017 г.
№, 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/776/90100/19 от 23.05.2019 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2019 г. по 31 мая 2020 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
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

	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.
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	№ 230/20
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 4 от «05» марта 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» марта 2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился. Фото материалы предоставлены заказчиком
Период проведения оценки	«05» марта 2020 г. - «10» марта 2020 г.
Дата составления отчета	«10» марта 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

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Таблица 1.6.

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	55 028 576	45 857 146,67	9 171 429,33

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 № 230/20.

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 стоящего нежилого здания. 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.

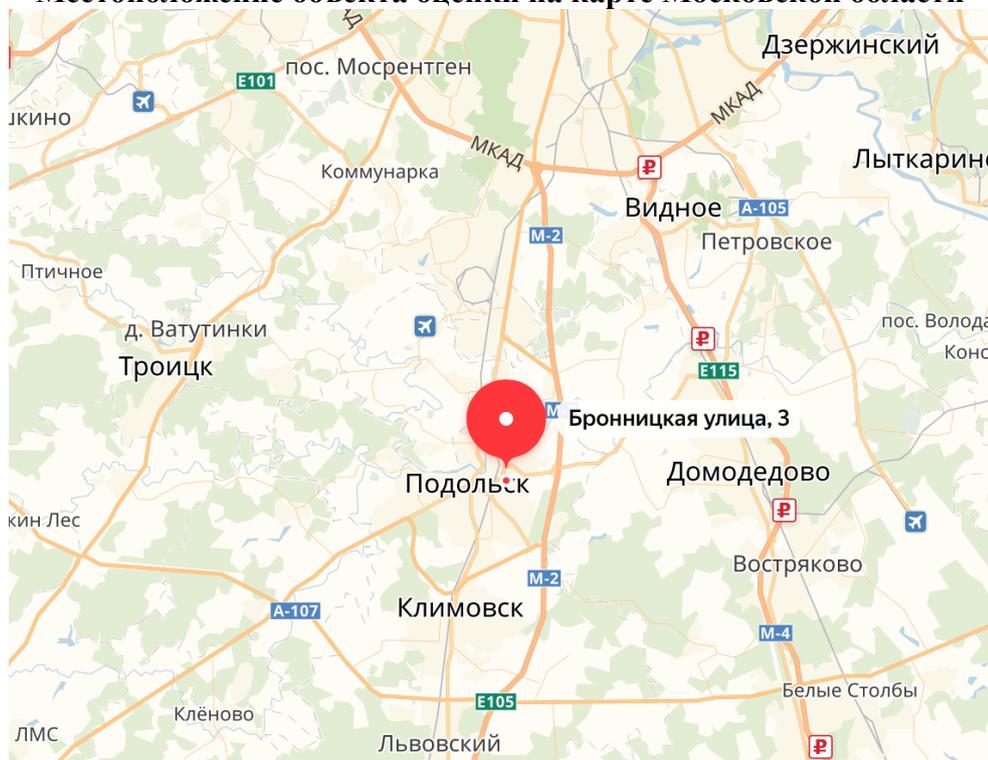
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

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

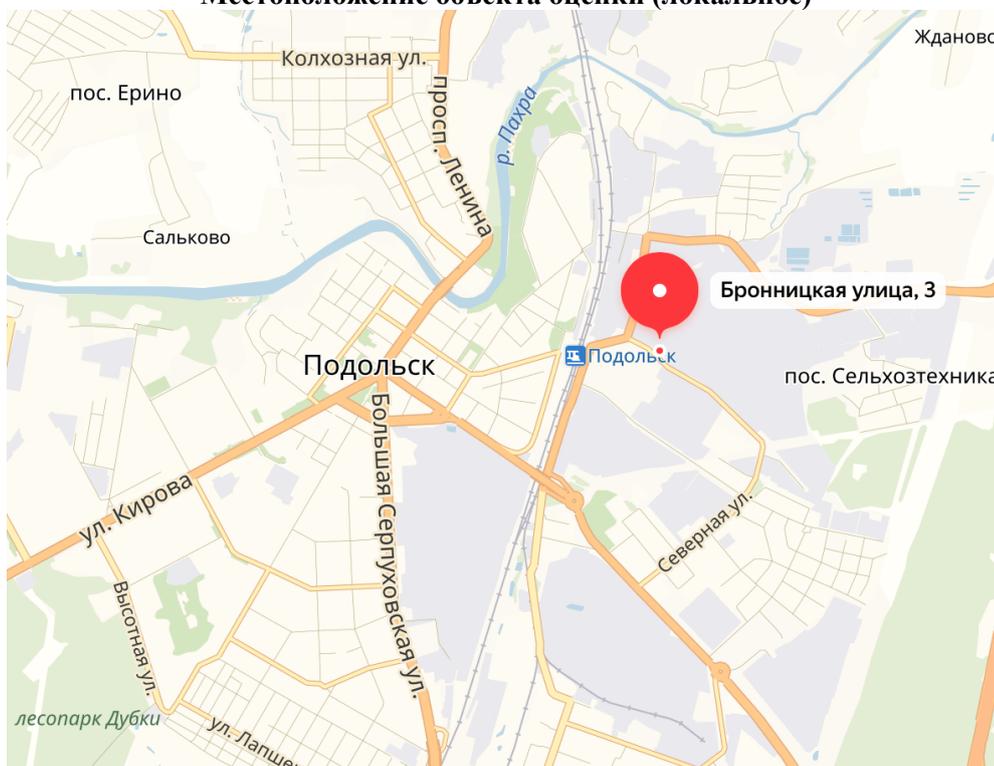
2.3. Местоположение объекта оценки

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 № 230/20 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.

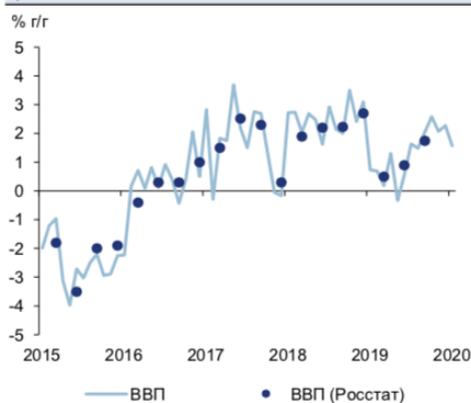
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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. Февраль 2020 года¹

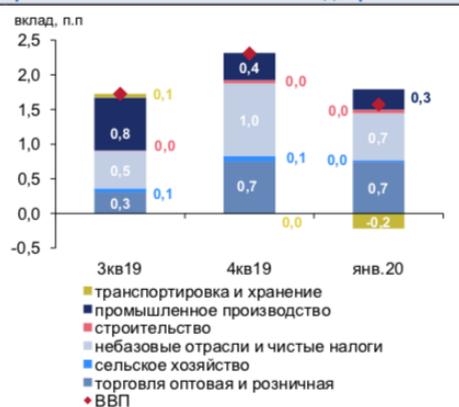
По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ https://economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220_pic.pdf

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели

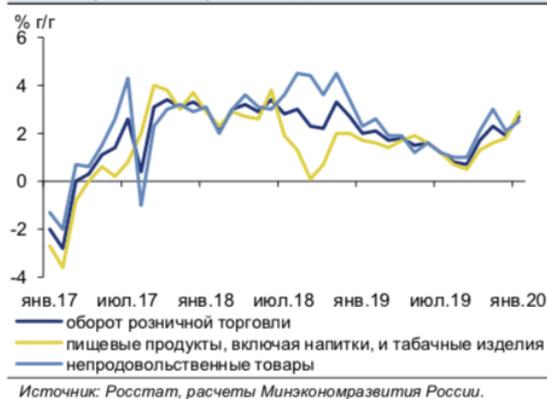


Рис. 4. Объем строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился



В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется околонулевая динамика (+0,2% г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.

Рис. 5. Безработица третий месяц подряд остается на минимальном уровне



Рис. 6. В декабре 2019 г. рост заработной платы ускорился



Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	сен.19	авг.19	июль.19	2018
ВВП	1,6*	1,3	2,3*	2,1*	2,6*	2,0*	1,5*	1,6*	2,5
Сельское хозяйство	2,9	4,0	5,6	5,7	5,0	5,4	3,2	6,1	-0,2
Строительство	1,0	0,6	0,4	0,3	1,1	1,0	0,2	0,2	6,3
Розничная торговля	2,7	1,6	1,9	2,3	1,7	0,7	0,8	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,4	0,6	-1,3	-1,2	0,2	0,5	-0,3	-0,9	0,2
Промышленное производство	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,8	2,8	2,8	3,5
Добыча полезных ископаемых	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	1,4	2,1	2,0	3,8
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	5,9	3,4	3,7	3,6
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	3,7	1,1	0,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	-8,4	-2,4	-3,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	2,1	-0,2	1,2	1,6	1,7	0,9	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,7	2,0	0,2	1,3	2,4	2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	1,0	-1,8	0,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	0,1	0,3	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,5	-0,8	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	0,3	0,4	-
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,4	-	75,5	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	72,1	-	72,1	72,1	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	59,3	59,4	-
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Февраль 2020 года²

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года: повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и

² https://economy.gov.ru/material/file/0f61e08fb574a74c25f6a838dedb27ef/20200207_cpi_pic.pdf

тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

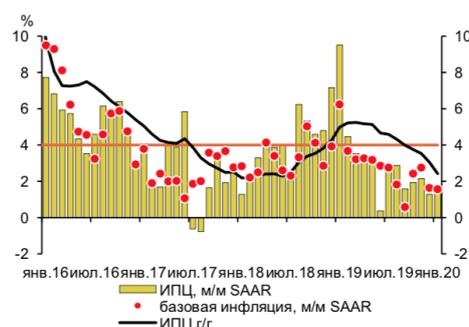
В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

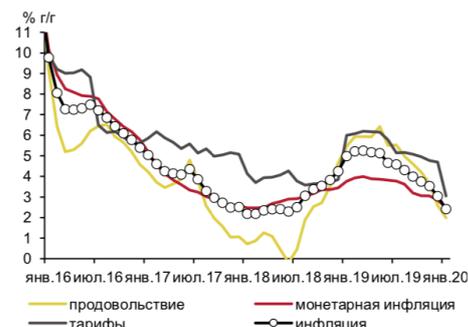
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне 0,3–0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3–2,4 % г/г. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая.

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,0	3,5	3,8	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,7	4,2	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	3,1	3,2	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,8	3,9	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,5	3,7	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,9	3,1	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-

*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 старой 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, непроизводственных 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
Вид 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.

Отчет № 230/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

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 соцкульты; 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 итогам IV квартала 2019 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 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

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

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 иным 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. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (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	Новорязанское (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. Фряново	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щёлковское (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	Новорязанское (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)	

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; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	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)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
за пределами БМК (А-108)	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

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	140	315	370	153	978	386	399	387	376	1 548
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	127	207	259	177	770	278	361	276	352	1 267
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	139	236	154	217	746	206	316	142	257	921
за пределами МБК (А-108)	87	130	92	139	448	96	179	61	73	409
Итого:	493	888	875	686	2 942	966	1 255	866	1 058	4 145

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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
			Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)							
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	72 200	95 300	77 800	32 900	10 000	19 000	12 700	5 300
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	82 200	108 600	97 700	41 800	10 800	18 600	13 700	4 900
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	79 700	112 700	81 400	41 800	10 200	18 700	12 800	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	90 200	121 300	112 700	40 700	9 300	20 900	13 700	4 800
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	91 600	130 300	106 800	42 100	11 200	22 400	14 100	5 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	104 600	107 300	105 300	49 100	13 000	21 700	14 700	5 400
	Запад	г. Красногорск; г. Москва	78 900	133 200	108 900	51 600	13 200	22 200	15 600	5 500
Северо-запад	г. Химки; г. Москва	86 400	120 000	103 700	44 900	12 000	22 500	13 300	5 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	58 100	76 900	63 800	26 700	8 900	13 900	9 700	4 100
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	50 500	72 600	65 700	27 200	8 700	13 700	9 800	3 900
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	52 800	69 400	62 300	24 900	7 100	11 900	9 700	3 200
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	66 400	78 600	67 800	28 900	8 800	13 000	10 000	3 200
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	64 500	90 500	78 200	34 800	8 900	16 800	11 400	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	57 100	72 900	63 700	39 200	9 800	14 800	10 400	4 200
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	51 700	72 800	56 500	29 800	8 400	14 000	9 600	4 000
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	73 800	90 500	88 800	38 200	11 000	16 900	13 200	5 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома	47 100	61 400	48 400	21 400	6 800	8 900	7 400	2 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	44 300	70 400	51 800	21 100	7 600	11 900	9 300	2 800
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	30 400	53 300	44 400	13 900	7 000	10 200	7 800	2 100
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	48 500	63 800	53 800	11 300	6 300	9 800	9 000	2 300
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов	42 000	61 700	50 600	19 300	7 500	10 200	9 700	2 200
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	38 600	62 000	54 200	21 800	8 200	11 200	9 400	3 100
	Запад	г. Истра; г. Руза	38 000	63 500	49 600	21 400	8 300	11 900	9 200	2 800
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	52 500	64 800	60 100	18 200	7 800	11 300	10 300	2 700
за пределами МБК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом	44 500	59 200	47 500	16 800	5 000	8 300	7 100	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г. Шагура; г. Рошаль	28 100	45 800	40 400	9 600	5 500	9 800	7 100	1 400
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы	39 000	54 000	50 900	11 100	6 300	11 100	8 400	2 300
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	38 300	56 800	49 500	10 200	7 400	10 200	9 500	2 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 100	53 200	37 500	12 300	7 500	9 300	7 900	2 600
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	31 300	40 200	36 100	14 000	6 700	8 100	6 800	2 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 3.5 Характеристика экономических зон

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
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
	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
за пределами МБК (А-108)	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
	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. Шагура; 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 КУПИЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.6 Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД
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)									Производственно-складского назначения		
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			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	57 800	96 600	72 200	52 200	153 800	95 300	42 000	133 300	77 800	19 400	63 000	32 900
	Северо-восток	до ≈10 км	39 100	122 600	82 200	31 100	241 200	108 600	37 100	182 200	97 700	18 200	78 300	41 800
	Восток	до ≈12 км	42 600	125 000	79 700	32 500	257 700	112 700	31 900	165 900	81 400	15 100	83 300	41 800
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	90 200	38 000	286 100	121 300	42 100	200 000	112 700	19 300	85 000	40 700
	Юг	до ≈10 км	42 300	125 000	91 600	50 000	284 500	130 300	54 600	160 700	106 800	18 800	80 000	42 100
	Юго-запад	до ≈15 км	62 200	150 000	104 600	47 800	274 800	107 300	54 700	186 700	105 300	19 700	96 000	49 100
	Запад	до ≈10 км	52 900	115 400	78 900	43 800	249 800	133 200	40 000	190 600	108 900	27 200	84 000	51 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	35 000	122 600	86 400	40 000	272 700	120 000	42 000	192 500	103 700	25 300	85 000	44 900
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	58 100	36 900	132 700	76 900	27 200	85 000	63 800	12 000	48 900	26 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	79 400	50 500	25 400	134 200	72 600	22 900	115 000	65 700	10 300	70 000	27 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	80 600	52 800	19 900	155 500	69 400	21 700	116 800	62 300	6 700	56 700	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 800	100 000	66 400	25 700	165 700	78 600	25 700	114 400	67 800	12 600	50 000	28 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 200	100 000	64 500	33 100	167 100	70 500	43 700	124 800	78 200	12 000	59 400	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 300	93 500	57 100	25 000	157 700	72 900	23 200	120 000	63 700	11 000	60 300	39 200
Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 700	51 700	33 200	151 200	72 800	22 200	103 600	56 500	9 000	48 900	29 800	
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 300	73 800	22 000	205 200	90 500	35 000	150 000	88 800	13 700	68 000	38 200	

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)									Производственно-складского назначения		
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Мин.	Макс.	Сред. по выборке
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке			
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	22 500	82 200	47 100	19 200	120 400	61 400	23 100	82 500	48 400	7 800	46 000	21 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	20 000	70 000	44 300	19 300	125 500	70 400	24 400	94 000	51 800	3 900	54 400	21 100
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 800	55 000	30 400	14 500	133 300	53 300	21 000	94 100	44 400	4 100	39 300	13 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	19 000	84 700	48 500	22 100	115 400	63 800	24 800	99 100	53 800	3 500	29 200	11 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 700	83 100	42 000	14 800	140 500	61 700	18 000	95 700	50 600	4 500	44 800	19 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	15 700	72 500	38 600	23 400	127 400	62 000	16 500	95 200	54 200	4 500	44 000	21 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	57 800	38 000	20 800	124 600	63 500	33 000	80 000	49 600	7 200	45 000	21 400
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	20 700	85 900	52 500	20 000	126 700	64 800	18 800	109 800	60 100	3 100	42 000	18 200
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	20 000	68 300	44 500	21 900	110 400	59 200	22 000	110 000	47 500	5 000	40 000	16 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	12 000	53 200	28 100	11 600	89 600	45 800	18 300	74 900	40 400	2 700	25 000	9 600
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	15 900	71 600	39 000	15 200	125 900	54 000	15 200	82 000	50 900	1 900	30 300	11 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	9 800	84 000	38 300	17 500	137 800	56 800	20 000	110 400	49 500	1 900	36 000	10 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	14 100	50 000	26 100	18 300	100 800	53 200	20 000	90 000	37 500	2 000	26 000	12 300
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	11 800	68 100	31 300	15 500	95 000	40 200	17 000	75 000	36 100	2 500	39 400	14 000	
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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	19 400	63 000	32 900	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	41 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	41 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 300	85 000	40 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 800	80 000	42 100	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	27 200	84 000	51 600	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	44 900	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 400	81 800	43 100	-

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

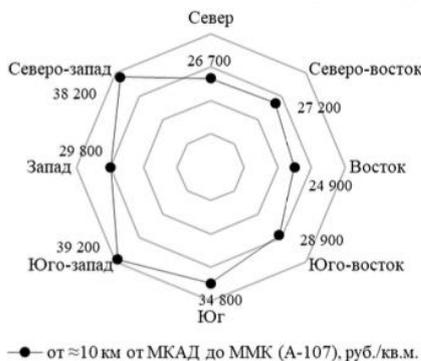
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 32 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 51 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 100 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	48 900	26 700	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	27 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 700	56 700	24 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 600	50 000	28 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 000	59 400	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 000	60 300	39 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	13 700	68 000	38 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 900	57 800	31 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 39 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 200 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	7 800	46 000	21 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 900	54 400	21 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	4 100	39 300	13 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 500	29 200	11 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 500	44 800	19 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	4 500	44 000	21 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	7 200	45 000	21 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 100	42 000	18 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 800	43 100	18 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Отчет № 230/20 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 ММК (А-107) до МБК (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 МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **11 300 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **21 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **18 600 руб./кв.м.**

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

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (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	5 000	40 000	16 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 700	25 000	9 600	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	30 300	11 100	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 900	36 000	10 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	2 000	26 000	12 300	г.Можайск
Запад	2 500	39 400	14 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 700	32 800	12 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.4

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **9 600 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **16 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **12 300 руб./кв.м.**

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

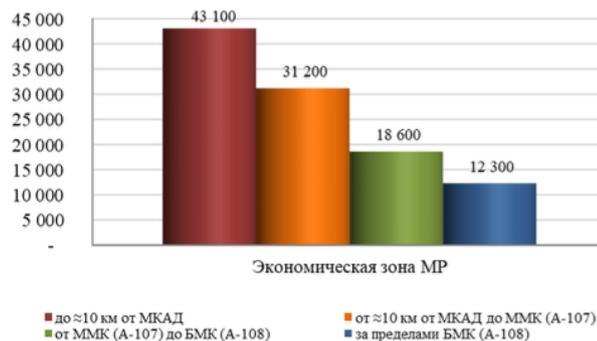
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	32 900	26 700	21 400	16 800
Северо-восток	41 800	27 200	21 100	-
Восток	41 800	24 900	13 900	9 600
Юго-восток	40 700	28 900	11 300	11 100
Юг	42 100	34 800	19 300	10 200
Юго-запад	49 100	39 200	21 800	12 300
Запад	51 600	29 800	21 400	14 000
Северо-запад	44 900	38 200	18 200	-
Среднее значение по ЭЗ	43 100	31 200	18 600	12 300

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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	43 100	31 200	18 600	12 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,61%	-40,38%	-33,87%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,61%	-56,84%	-71,46%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **71,46%** 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	Значение																
			3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19
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
		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
		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
		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
от ≈10 км от МКАД до МКАД (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
		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
		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
		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
от МКАД (А-107) до МКАД (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
		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
		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
		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
за пределами МКАД (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
		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
		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
		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

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	6 600	14 400	10 000	6 000	57 500	19 000	6 000	24 000	12 700	2 400	8 000	5 300
	Северо-восток	до ≈10 км	6 000	15 000	10 800	5 400	60 000	18 600	4 500	24 000	13 700	2 600	7 800	4 900
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 000	10 200	5 500	58 600	18 700	5 000	24 000	12 800	2 400	7 800	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 000	15 400	9 300	7 400	54 000	20 900	7 300	26 000	13 700	2 200	7 900	4 800
	Юг	до ≈10 км	5 900	18 000	11 200	7 200	65 000	22 400	5 100	33 300	14 100	3 000	7 200	5 100
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	31 200	13 000	6 000	60 000	21 700	6 000	33 400	14 700	2 400	8 600	5 400
	Запад	до ≈10 км	6 600	21 000	13 200	6 000	60 000	22 200	5 400	31 800	15 600	2 400	7 500	5 500
	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	22 800	12 000	5 600	60 000	22 500	6 000	27 000	13 300	2 300	7 800	5 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 900	12 000	8 900	3 800	36 000	13 900	3 900	18 500	9 700	1 200	7 200	4 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 700	14 400	8 700	4 200	31 700	13 700	4 200	18 000	9 800	1 200	6 500	3 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 700	12 000	7 100	4 100	30 000	11 900	4 200	18 500	9 700	1 200	5 600	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 200	13 200	8 800	6 000	30 000	13 000	5 400	18 300	10 000	1 200	6 000	3 200
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 100	8 900	6 000	36 000	16 800	4 200	23 100	11 400	2 200	6 600	3 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	14 400	9 800	4 800	30 000	14 800	3 600	23 500	10 400	1 800	6 400	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	8 400	3 600	32 600	14 000	3 600	18 000	9 600	1 300	7 000	4 000
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 200	18 000	11 000	4 500	37 400	16 900	6 000	24 000	13 200	1 900	8 500	5 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 200	12 600	6 800	3 000	20 400	8 900	3 200	12 000	7 400	900	5 400	2 700
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	2 800	12 000	7 600	3 800	25 000	11 900	3 600	18 000	9 300	1 200	5 100	2 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 000	12 900	7 000	3 000	28 000	10 200	4 000	15 500	7 800	900	3 600	2 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	11 100	6 300	3 000	23 200	9 800	3 000	16 400	9 000	700	4 800	2 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	12 000	7 500	3 000	29 100	10 200	3 600	20 000	9 700	600	6 000	2 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 200	13 600	8 200	3 500	28 000	11 200	5 000	15 000	9 400	1 000	6 000	3 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	13 300	8 300	3 000	30 000	11 900	4 800	18 500	9 200	600	6 000	2 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 600	14 400	7 800	4 000	26 000	11 300	3 700	18 700	10 300	800	5 400	2 700

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.15 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	8 000	5 300	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 600	7 800	4 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 400	7 800	4 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 200	7 900	4 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	3 000	7 200	5 100	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	2 400	8 600	5 400	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 400	7 500	5 500	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 300	7 800	5 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 500	7 800	5 100	-

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»

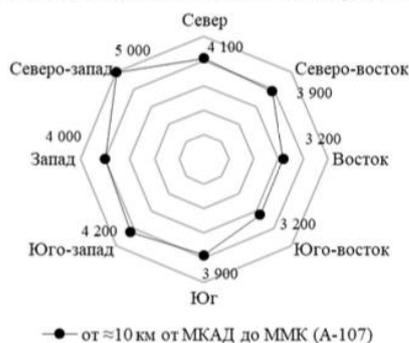
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 4 700 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 5 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 100 руб./кв.м./год.

Таблица 3.16 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	1 200	7 200	4 100	г.Лобня
Северо-восток	1 200	6 500	3 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 200	5 600	3 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электротли
Юго-восток	1 200	6 000	3 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 200	6 600	3 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 400	4 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	1 300	7 000	4 000	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	1 900	8 500	5 000	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 500	6 700	3 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 3.6

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном и юго-восточном** направлении 3 200 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 5 000 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)

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	900	5 400	2 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	5 100	2 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	900	3 600	2 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электротгорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	700	4 800	2 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	600	6 000	2 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	1 000	6 000	3 100	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	600	6 000	2 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	5 400	2 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	800	5 300	2 600	-

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 3.7

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 2 100 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 3 100 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 руб./кв.м./год.

Таблица 3.18 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	1 000	4 500	2 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	600	3 500	1 400	г.Шагура; г.Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	400	3 900	2 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 200	4 200	2 600	г.Можайск
Запад	1 000	4 800	2 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	800	4 500	2 100	-

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)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.8

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 2 600 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв.м./год.

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

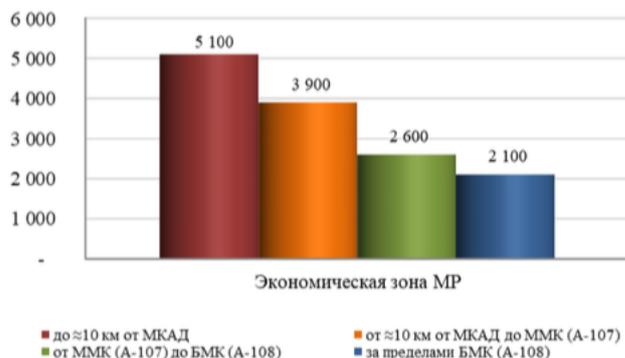
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

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 МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 300	4 100	2 700	2 300
Северо-восток	4 900	3 900	2 800	-
Восток	4 700	3 200	2 100	1 400
Юго-восток	4 800	3 200	2 300	2 300
Юг	5 100	3 900	2 200	2 100
Юго-запад	5 400	4 200	3 100	2 600
Запад	5 500	4 000	2 800	2 000
Северо-запад	5 100	5 000	2 700	-
Среднее значение по ЭЗ	5 100	3 900	2 600	2 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Отчет № 230/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от
экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)*



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.9

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 БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 100	3 900	2 600	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,53%	-33,33%	-19,23%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,53%	-49,02%	-58,82%

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 **58,82%** 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	Значение																
			3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19
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	10 700	11 300	11 400	11 200
		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
		Производственно-складского назначения	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
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного 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	5 200	5 100
		Торгового 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
		Производственно-складского 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
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	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
		Торгового 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
		Производственно-складского 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	7 300	7 500	7 500	7 200	7 400
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного 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
		Торгового назначения	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
		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
		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
		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
		Производственно-складского назначения	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
		Офисного назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 300	2 300	2 100	

3.3. 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>	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... Написать сообщение ID 12205741</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>Показать те... Написать сообщение ID 15384196</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>Показать те... Написать сообщение ID 523930</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>Показать те... Написать сообщение ID 523930</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>Показать те... Написать сообщение Ольга С. Азбука Жилья</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>Показать те... Написать сообщение Ольга С. Азбука Жилья</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>Показать те... Индустриал Фасилити Менеджмент</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>Показать те... Индустриал Фасилити Менеджмент</p>								

Отчет № 230/20 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>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>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>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>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>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 № 230/20 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

3.5 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 учетом 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.

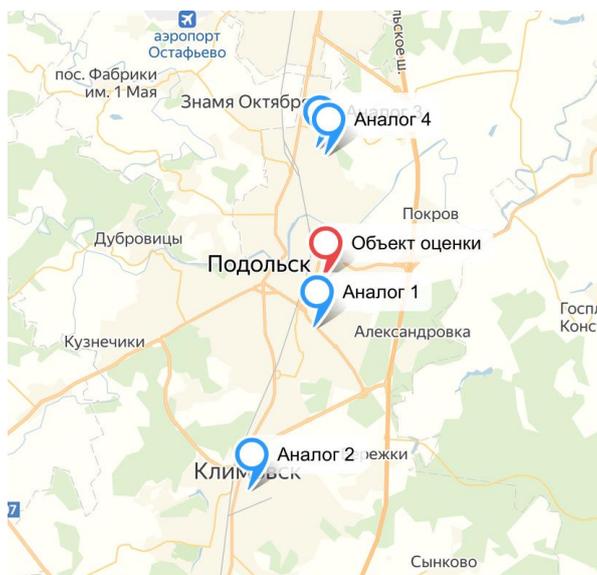
Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных комплексов в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

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.

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	Московская область, Подольск, Окружная ул., 2А	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	март 2020	март 2020	март 2020	март 2020	март 2020
Общая площадь строений, кв. м., в т.ч.	3 069,70	7 886,00	7 000,00	5 000,00	13 700,00
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые), кв. м	3 069,70	1 707,60	3 850,00	2 685,00	5 660,00
Общая площадь административного назначения, кв. м	-	390,90	300,00	100,00	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.	68 900 000	125 000 000	99000000	245 000 000
Контакты	-	+7 909 075-44-01	+7 (903) 969-56-75	+7 (966) 081-54-04	+7 905 797-79-67
Источник информации	-	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/226686668/	https://afy.ru/podolsk/kupit-prom-pomeshchenie/900689171	https://realty.yandex.ru/offer/5176902155507056864/	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, Подольск, ул. Орджоникидзе	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино	Московская область, Подольск, Плещеевская ул.
Дата предложения/ актуальность объявления	март 2020	март 2020	март 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	17 км	20 км	14 км
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь, соток	460	170	100
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электричество на участке, остальные по границе	Центральные коммуникации по границе	Центральные коммуникации по границе
Наличие ж/д инфраструктуры	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.	160 000 000	54 400 000	38 000 000,00
Стоимость, руб./сотка	347 826,09	320 000,00	380 000,00
Источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/215306274/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1041374711	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1883380009

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, Подольск, ул. Орджоникидзе	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск, Плещеевская ул.
Цена продажи, руб.	-	160 000 000	54 400 000	38 000 000
Общая площадь, сот.	50,55	460,00	170,00	100
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		347 826	320 000	380 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Общая площадь, сот.	50,55	460	170	100
Корректировка на площадь		51,80%	25,76%	13,76%
Скорректированная цена		467 279,88	356 152,32	382 574,88
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		397 187,90	356 152,32	382 574,88
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		397 187,90	356 152,32	382 574,88
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		78,30%	37,26%	25,26%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,28	2,68	3,96
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		16,16%	33,84%	50,00%
Коэффициент вариации		5,49%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		375 995		
Стоимость земельного участка, руб.		19 006 547		

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	Московская область, Подольск, ул. Орджоникидзе	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино	Московская область, Подольск, Плещеевская ул.
Цена продажи, руб.	-	160 000 000	54 400 000	38 000 000
Общая площадь, сот.	124,00	460,00	170,00	100,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		347 826	320 000	380 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Общая площадь, сот.	124	460	170	100
Корректировка на площадь		28,12%	6,14%	-3,98%
Скорректированная цена		394 386,68	300 588,48	322 915,26
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		335 228,68	300 588,48	322 915,26
Наличие ж/д ветки	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена		388 865,27	348 682,64	374 581,70
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		70,62%	33,64%	31,48%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,42	2,97	3,18
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		18,76%	39,23%	42,01%
Коэффициент вариации		5,49%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		367 101		
Стоимость земельного участка, руб.		45 520 524		

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, Окружная ул., 2А	Московская область, Подольск, ул. Орджоникидзе	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск, Плещеевская ул.
Цена продажи, руб.	-	160 000 000	54 400 000	38 000 000
Общая площадь, сот.	50,00	460,00	170,00	100,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		347 826	320 000	380 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Общая площадь, сот.	50	460	170	100
Корректировка на площадь		52,11%	26,02%	14,00%
Скорректированная цена		468 234,14	356 888,64	383 382,00
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		397 999,02	356 888,64	383 382,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		397 999,02	356 888,64	383 382,00
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		78,61%	37,52%	25,50%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,27	2,67	3,92
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		16,16%	33,97%	49,87%
Коэффициент вариации		5,49%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		376 744		
Стоимость земельного участка, руб.		18 837 200		

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, Подольск, ул. Орджоникидзе	Московская область, г.о. Подольск, д.Коледино	Московская область, Подольск, Плещеевская ул.
Цена продажи, руб.	-	160 000 000	54 400 000	38 000 000
Общая площадь, сот.	410,00	460,00	170,00	100,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		347 826	320 000	380 000
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		307 826,01	283 200,00	336 300,00
Общая площадь, сот.	410	460	170	100
Корректировка на площадь		2,20%	-15,33%	-23,41%
Скорректированная цена		314 598,18	239 785,44	257 572,17
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		267 408,45	239 785,44	257 572,17
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		267 408,45	239 785,44	257 572,17
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		28,70%	26,83%	34,91%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,48	3,73	2,86
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		34,56%	37,04%	28,40%
Коэффициент вариации		5,49%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		254 383		
Стоимость земельного участка, руб.		104 297 030		

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 рыночных корректировок - 2020» (СРК-2020), под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», март 2020 г. Скидки на торг при продаже земельных участков в Московской области в марте 2020 г. составляет 11,5%

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	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 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 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

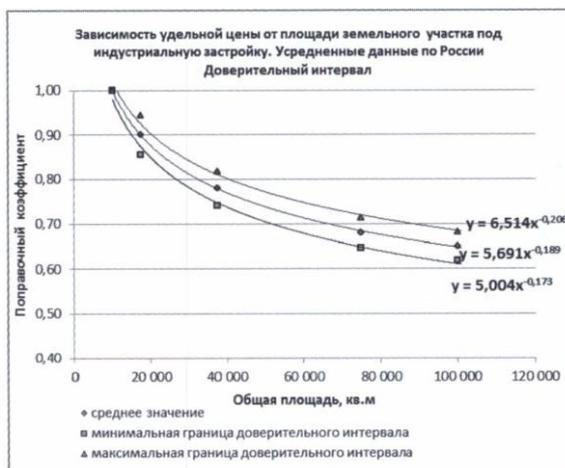
Корректировка на наличие железнодорожных путей проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018.

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	460	170	100
	2,711348148	1,786188773	2,155925451	2,383354179
		51,80%	25,76%	13,76%
Объект-аналог №2	124	460	170	100
	2,288399726	1,786188773	2,155925451	2,383354179
		28,12%	6,14%	-3,98%
Объект-аналог № 3	50	460	170	100
	2,716960064	1,786188773	2,155925451	2,383354179
		52,11%	26,02%	14,00%
Объект-аналог № 4	410	460	170	100
	1,825460486	1,786188773	2,155925451	2,383354179
		2,20%	-15,33%	-23,41%

Корректировка на наличие коммуникаций

Земельный участок объекта оценки рассчитывается как условно свободен. У объекта-аналога №1 электричество находится на участке.

Для учета данной корректировки эксперт-оценщик использовал данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018.

Таблица 6.8.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 6.2

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э, Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Для объекта-аналога №1 вводится корректировка в размере -15%.

Определение стоимости объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов

Таблица 6.9

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена предложения с учетом земельного участка, руб.	68 900 000	125 000 000	99 000 000	245 000 000
Стоимость земельного участка, руб.	19 006 547	45 520 524	18 837 200	104 297 030
Стоимость зданий без учета земельного участка, руб.	49 893 453	79 479 476	80 162 800	140 702 970
Общая площадь зданий, кв.м	2 098,50	4 150,00	2 785,00	6 700,00
Площадь производственно-складских зданий, м ²	1 707,60	3 850,00	2 685,00	5 660,00
Площадь административных зданий, м ²	390,90	300,00	100,00	1 040,00
Стоимость зданий без учета земельного участка, руб./м ²	23 776	19 152	28 784	21 000
Стоимость производственно-складских зданий* без учета земельного участка, руб./м²	21 750	18 484	28 276	19 488

*Мотивация корректировок.

Поскольку в настоящем пункте рассчитывается стоимость производственно-складских объектов, а объекты-аналоги №1,3 имеют также встроенные помещения офисного назначения, оценщик провёл корректировку полученного значения на наличие офисных помещений. Корректировка проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Согласно данным данного справочника, отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части офиса составляет 1,50.

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:

$$0,8137 * X + 0,1863 * Y = 23 776$$

Отношение офисной части к производственной составляет 1,5, т.о.:

$$0,8137 * X + 0,1863 * 1,5 * X = 23 776$$

Таким образом полученное удельное значение стоимости объекта-аналога №1 составляет 21 750 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 зданий объекта-оценки

Таблица 6.10

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м		21 750	18 484	28 276	19 488
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		19 031	16 174	24 742	17 052
Общая площадь строений, кв. м	3 069,70	2 098,50	4 150,00	2 785,00	6 700,00
Корректировка		-4,80%	4,00%	-1,30%	10,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 118	16 821	24 420	18 877
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 2	Московская область, Подольск, мкр. Климовск	Московская область, Подольск, Окружная ул., 2А	Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 7
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 118	16 821	24 420	18 877
Уровень отделки, техническое состояние здания	Рабочее 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 хорошем состоянии	Рабочее состояние (не требует ремонта), здание в удовлет. состоянии
Корректировка, руб.		0%	0%	-19%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 118	16 821	19 780	18 877
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		17,30%	16,50%	32,80%	23,20%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		5,78	6,06	3,05	4,31
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	30,10%	31,56%	15,89%	22,45%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	18 143				
Стоимость объекта оценки, руб.	55 693 567				

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 рыночных корректировок - 2020» (СРК-2020), под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», март 2020 г. Скидки на торг при продаже объектов производственно-складского назначения в Московской области в марте 2020 г. составляет 12,5%

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., %

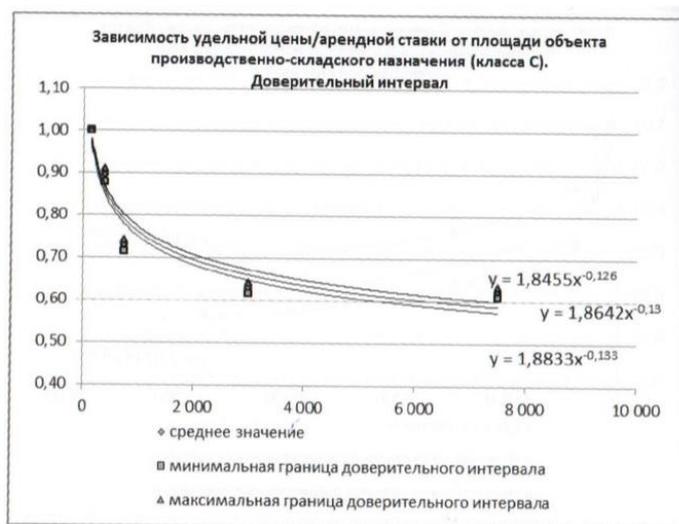
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	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 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 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-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018



Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

$$K_s = 1,8642 * S^{-0,13}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.11

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	3 069,7	2 098,5	4 150,0	2 785,0	6 700,0
Корректирующий коэффициент	0,6564	0,6897	0,6312	0,6648	0,5931
Корректировка на общую площадь, %		-4,8%	4,0%	-1,3%	10,7%

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-2018», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., – М., 2018

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	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:

55 693 567 руб.

(Пятьдесят пять миллионов шестьсот девяносто три тысячи пятьсот шестьдесят семь рублей)

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:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - 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.

7.1. Формирование денежного потока

Определение ставки аренды для производственно-складских площадей

Для определения рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов – производственно-складские площади.
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в городе Подольске Московской области, в районах сопоставимых с местоположением помещений Объекта оценки.

Описание аналогов и расчет величины валовой арендной ставки для отопляемых производственно-складских помещений

Таблица 7.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/225645963/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/225233015/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/227367486/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/227428883/
Контакты продавца		+7 915 278-35-45	+7 495 150-03-23	+7 966 185-38-58	+7 495 369-67-52
Адрес месторасположения	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Серпуховская, 5	Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 8Б	Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43к101	Московская область, Подольск, мкр. Северный, Северная ул., 3
Дата предложения/актуальность объявления		март 2020	март 2020	март 2020	март 2020
Общая площадь	Сдается блоками	420	600	350,0	1 000
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	134 400	162 000	105 000	316 667
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	320	270	300	317
Предложение, руб. кв. м в год		3 840	3 240	3 600	3 804

Карта-схема оцениваемого объекта и объектов-аналогов

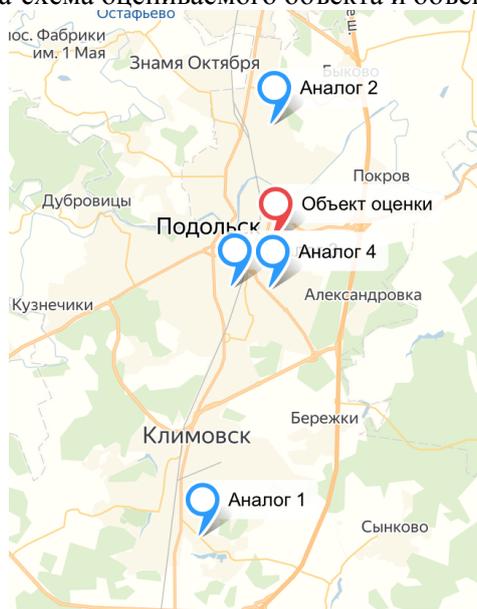


Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		134 400	162 000	105 000	316 667
Общая площадь	м2	Сдается блоками	420	600	350	1 000
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		134 400	162 000	105 000	316 667
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		320,00	270,00	300,00	316,67
<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		296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Переданные имущественные права</i>						
		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Условия рынка (время продажи)</i>						
		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Местоположение</i>						
		Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Серпуховская, 5	Московская область, Подольск, нефтебазовский проезд, 8Б	Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43к101	Московская область, Подольск, мкр. Северный, Северная ул., 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц	Сдается блоками	296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Площадь объекта</i>						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Состояние объекта</i>						
		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Прочие корректировки</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		296,00	249,75	277,50	292,92
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>						
		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		296,00	249,75	277,50	292,92
<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		279,04			

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 рыночных корректировок - 2020» (СРК-2020), под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», март 2020 г. Скидки на торг при аренде объектов производственно-складского назначения в Московской области в марте 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 (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)	9-12 (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 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)
<small>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.</small>									

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, 2018 г.

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

В качестве значения недозагрузки для производственно-складских объектов принята ставка в размере 13,3%

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

Пунктом 1 статьи 374 Налогового Кодекса определено, что объектом налогообложения по

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

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 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, 2018 г. В качестве операционных расходов для производственно-складских объектов принята ставка в размере среднего значения 15,3%.

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

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-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

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	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

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-миллионников, 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).

Для расчета используется среднее значение между нижним и средним значением коэффициента капитализации для производственных помещений (0,11-0,16) равное 0,135 или 13,5%.

7.4. Расчет стоимости методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.3

Наименование показателя	Ед. изм.	Пристройки к цеху №7, общая площадь 3069,70 кв. м.
Расчет потенциального валового дохода		
Общая площадь	кв.м.	3 069,70
Арендопригодная площадь отопляемых производственных помещений	кв.м.	3 069,70
Арендопригодная площадь офисных помещений		0,0
Доходная часть		
Ставка аренды для отопляемых производственных помещений	руб./кв.м/мес.	279,04
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей по рыночным ставкам	руб./год	10 278 829
Расчет действительного валового дохода		

Коэффициент недозагрузки для отапливаемых производственных площадей	%	13,3%
Действительный валовый доход	руб.	8 911 745
Расчет операционных расходов		
Операционные расходы для отапливаемых производственных площадей	%	15,3%
Чистый операционный доход	руб.	7 339 084
Коэффициент капитализации	%	13,50%
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	руб.	54 363 585

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%):

54 363 585 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона триста шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять рублей).

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.	54 363 585	55 693 567	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	Затратный
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.	55 693 567	0,5	54 363 585	0,5	не использовался	55 028 576

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	55 028 576	45 857 146,67	9 171 429,33

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 49 525 718 до 60 531 434 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, апартаменты, 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 встроенно-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 использованием 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

Продаю помещение под производство 2098.5м² Железнодорожная ул., 2, Подольск, Московская область м. Подольск - база ЦИАН, объявление 226686668

4 мар, 13:28 34 просмотра, 4 за сегодня Платное

Производство, 2 098,5 м²

Московская область, Подольск. Железнодорожная ул., 2 На карте
Подольск · 18 мин. пешком
Варшавское шоссе, 22 км от МКАД · Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



18 фото

2 098,5 м² **1 из 2** **12,6 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

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 м

Остались вопросы? Звоните прямо сейчас!

68 900 000 ₪
32 833 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Сердце города - офис Москва
Агентство недвижимости
На рынке с 2019 года
Еще 3 объекта

+7 909 075-44-01
+7 800 550-66-26
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Аренда помещений от 1 033 ₪ в месяц, от 32 м²

Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места под автоски. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

68 900 000 ₪
32 833 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Сердце города - офис Москва
Агентство недвижимости
На рынке с 2019 года
Еще 3 объекта

+7 909 075-44-01
+7 800 550-66-26
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Объект-аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for a production facility. The main title is "Производственное помещение в Московская область, Подольск Климовск". Key details include a price of 125,000,000 RUB, an area of 4000 m², and 1 floor. The listing is published on February 29, 2020, with ID 900689171. A large photo shows the interior of the facility, which is currently empty. The right sidebar contains contact information for Realty5, including a phone number (+7 (903) 969-56-75) and social media sharing options. Below the main image, there is a gallery section and a table with property details.

Информация об помещении	Состояние и оснащение
4000 м² Площадь	Количество этажей _____ 1
1 Этаж	

Описание объекта

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 квт. (2 трансформатора по 400 квт, 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. -Цена. Торг.

[Скрыть](#)

Объект-аналог №3

Купить склад Подольск, ул.Окружная: продажа склада в микрорайоне Ново-Сырово на Яндекс.Недвижимости.

Москва и МО · Московская область · Городской округ Подольск · Подольск · Сырово

Склад, 2785 м²

Подольск, ул.Окружная

Силикатная, 18 мин. · Остафьево, 21 мин. · Подольск, 24 мин. · Щербинка, 24 мин.

6 июня 2018 г. (обновлено 2 марта) · Просмотры: 1 045 · № 5176902155507056864

99 000 000 Р
Следить за ценой
35 548 Р за м²
+7 (966) 081-54-04
Century21 Street Realty
Агентство

Описание

2785 м ² — общая площадь	1 этаж из 1	
Интернет	Электроснабжение	Водопровод
Охраняемая парковка	Канализация	Газ

Комментарий продавца

Номер лота 62474. Продажа складского комплекса в 12 км. от МКАД, 300 м. от Варшавского шоссе. 3 здания, капитальные, отапливаемые. 2012 м² (3 ворот, 1 с пандусом) + 603 м² (3 ворот) + 70 м² (котельная). Есть офис 100 м². Высота потолков 6-8м. Подъезд еврофуфр. Своя огороженная охраняемая территория. Земля 0,5 га в собственности. Мощность электричества 50 кВт с возможностью увеличения до любой величины. Все центр. коммуникации - газ, вода, канализация.

+7 (966) 081-54-04 · Century21 Street Realty Агентство

Двухкомнатная с отделкой 5,1 млн.Р

Объект-аналог №4

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

вчера, 20:28 · 883 просмотра, 2 за сегодня

Производство, 6 716 м²

Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 7

Аннино - 20 мин. на транспорте · Бульвар Дмитрия Донского - 20 мин. на транспорте · Варшавское шоссе, 14 км от МКАД · Симферопольское шоссе, 14 км от МКАД

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

6 716 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Продается производственно-промышленный комплекс. На территории участка располагается собственная охраняемая парковка под сглабаумом. 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 АЗС. Мойка грузовых машин 190 м² Керхер, со встроенным шиномонтажем.
АБК 1.040 м². Интернет, телефония.
Земли 4,1 га в собственности.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 905 797-79-67
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

Помещения от Level Group
Коммерческие помещения (свободного назначения) в проектах Level Group от 175 тыс. руб/м². Скидки до 15% до 31.03. +7 (495) 154-41-34
Монтажные работы Level Group. Срок действия акции до 31.03.2020. Подробнее и пр. декларация на level.ru

Технопарк Regena
Продажа офисного здания рядом с м. Мадина. 15 000 руб/м². Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 032-34-82

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

Объект-аналог №1

Коммерческая земля, 4,6 га
Московская область, Подольск, ул. Орджоникидзе [На карте](#)
Аннино - 20 мин. на транспорте | Бульвар Дмитрия Донского - 30 мин. на транспорте
Симферопольское шоссе, 20 км от МКАД | Варшавское шоссе, 25 км от МКАД

160 000 000 Р
34 782 609 Р за га
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Классик риэлти
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 24 объекта

+7 965 384-63-55
+7 965 163-43-17

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

Помещение от Level Group
Коммерческое помещение свободного назначения в проекте Level Group от 175 тыс. руб./кв. Скидки до 15% до 31.03.
+7 (495) 154-41-34

Застройщик Level Group. Срок действия акции до 31.03.2020. Подробнее и пр. декларация на level.ru

Технопарк Ренессанс
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 95 000 руб./кв.
Инфраструктура, паркинг.
+7 (495) 032-34-82

160 000 000 Р
34 782 609 Р за га
Следить за изменением цены
УСН

4,6 га
Площадь
Земли промышленности
Категория

Продается земельный участок производственно-складского назначения 4,6 га (возможна продажа от 50 сот) в черте г. Подольск на ул. Орджоникидзе, при съезде с трассы М-2 (Симферопольское шоссе). Категория земель: земли промышленности, вид разрешенного использования: для производственно-складских целей. Все центральные городские коммуникации по границе. Электричество уже на участке 1 МВт; возможно увеличение. Соседняя территория складские комплексы класса А. Очень удобный заезд для большегрузного транспорта, транспортная развязка трассы М2 в оба направления движения. В то же время участки расположены в городской черте, автобусная остановка в 2-х минутах ходьбы. До ж.д. платформы Подольск 15 мин. Человеческий ресурс и инфраструктура г. Подольск. Идеально подойдет для строительства складского комплекса в т.ч. холодильно-морозильного. Возможно межевание и продажа от 50 сот. Документы готовы к сделке.

Объект-аналог №2

Участок 1,7 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявления на сайте Avito

Все объявления в Москве / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 1,7 га (промназначения)
Добавить в избранное | Добавить заметку | 20 февраля в 11:25

54 400 000 Р

8 916 115-08-41
Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Avito с июля 2010

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1041374711, ☎ 6784 (+8)

ОАО «РЖД» проводит открытый аукцион в электронной форме по продаже имущественного комплекса «Локомотив» (дом спорта площадью 865,9 кв. м, спортивный легкатлетический манеж площадью 3957 кв. м, теннисный корт площадью 725,8 кв. м, 20 ед. движимого имущества), расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Красных Партизан, д. 31.

Помещения в новостройках
Помещение свободной планировки на 1-й линии домов. Выгодные условия продажи!

Узнать больше | Поделиться

НА ПРОДАЖУ ПРЕДЛАГАЕТСЯ
Два участка земли по 1,7 га по 32 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 рынку России - Московскому региону. Преимущество.

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 удобный подъезд! При покупке ДВУХ УЧАСТКОВ ОДНОВРЕМЕННО, ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СКИДКА!!!
Готовы обсудить Ваше предложение!

54 400 000 Р

8 916 115-08-41
Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Avito с июля 2010

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

и через 30 минут
ЗАБИРАЙТЕ
В АПТЕКЕ

Объект-аналог №3

Участок 100 сот. (промназначения)

38 000 000 ₽

8 958 763-92-01

Написать сообщение

Респект
Агентство
На Avito с июля 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 1883380009, 240 (+10)

Респект
Компания «Респект» предоставляет весь спектр услуг, связанных с покупкой или продажей любой недвижимости.

69 объявлений агентства

Начальная цена продажи объекта – 37 431 236,4 рубля с учетом НДС.
Аукцион открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене № 14/ОАЭ-МОСК/20 состоится 15 марта 2020 г. в 12 час. 15 мин. на "Электронной торговой-закупочной площадке ОАО "РЖД" в сети Интернет по адресу http://etpz.rzd.ru.
Заявки принимаются до 26 февраля 2020 г. не позднее 12 часов 00 минут.

Аренда помещений под склад!
От 250 кв.м. Арендуем без комиссий и переплат. Склады от собственника. Звоните!

Узнать больше office-for-you.ru

CLARINS®
до 50%
на Clarins.ru

CLARINS®
Узнайте обо всех

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 14 км

Московская область, Подольск, Плещеевская ул.
Симферопольское шоссе, 14 км

Показать карту

Продается земельный участок промназначения - 1 Га.
На участке две скважины. Газ по границе. Электричество не заводилось (на столбе).
Фундамент и каркас под склад 1000 кв. м, документы на собственность.
Опороженная территория, охрана. Удобное месторасположение, 2 км. до жд станции Силикатная.
Собственник - юридическое лицо. Наличие всех документов.
Цена - 38 млн. рублей.

38 000 000 ₽

Все коммуникации центральные по границе участка.

Объекты-аналоги, использованные в доходном подходе

Объект-аналог №1

Производство, 420 м²
Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Серпуховская, 5 [На карте](#)
Авино - 30 мин. на транспорте
Симферопольское шоссе, 28 км от МКАД

3 840 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Садовое Кольцо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 271 объект

+7 915 278-35-45
+7 495 766-24-02

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

Технопарк Perena
Продажа офисного здания рядом с м. Морино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 032-34-82

БЦ «Барский парк»
Продажа помещений от 169 000 руб/м². Газовый теплый пол. Футуризм. пр-т - 500 м. Выгодные условия продаж! +7 (495) 106-43-73

Выгодные условия действуют до 31.03.2020, подробности на сайте [banklay.com/ru](#)

420 м² Площадь
1 из 1 Этаж
5,7 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Помещение 420 кв. м отапливаемое. С туалетом, офисом. Чистая складская площадь. 312,5 м. высота 5,7 м. Электрическая мощность любая по запросу клиента., Стоимость 320 р за кв. м электричество по счетчику. Охраняемая территория, круглосуточный доступ. Прямая аренда от собственника без комиссии.

Объект-аналог №2

Производство (С), 600 м²
Московская область, Подольск, Нефтебазовский проезд, 85 [На карте](#)
Симферопольское шоссе, 15 км от МКАД # Варшавское шоссе, 13 км от МКАД

3 240 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
PENNY LANE REALTY - Индустриальная Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 401 объект

+7 495 150-03-23

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

Технопарк Perena
Продажа офисного здания рядом с м. Морино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 032-34-82

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

Предлагается к аренде 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 этаже, высота потолков 10 м., покрытие - стяжка. Нагрузка на пол 6 т/м.кв.
ТУ, коммуникации и безопасность: вода, канализация, естественная вентиляция, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, телефония, и интернет.
Объект под охраной (ЧОП).
Ставка аренды: - пол 2700 руб. м2/год
Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу
На объекте возможно организовать сухой склад, сборочное пр-во, деревообработка, металлообработка, жбн / камень, машиностроение.
ID 10303-A-1

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 150-03-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Объект-аналог №3

Снять помещение под производство 350м² ул. Большая Серпуховская, 43к101, Подольск, Московская область - база ЦИАН, объявление 227367486

сегодня, 01:05 2 просмотра, 1 за сегодня

Производство, 350 м²

Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43к101 [На карте](#)
■ Варшавское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)

20 фото

350 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

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.

Теплый склад, расположенный на закрытой территории, охрана, въезд по пропускам.

Потолки: с перепадом. В одной части склада 4 метра, в другой 10 м.

Условия аренды: Арендная ставка 300 руб. за 1 м2. (БЕЗ НДС) Из коммуникаций свет, вода, канализация, отопление, (оплачиваются отдельно по счетчикам)

Обеспечительный платеж составляет одну арендную месячную плату. Предоставляются арендные каникулы на заезд.

Помещение готово для аренды.

Есть кран балки (2шт)

Зона разгрузки ворота 1 шт.

Подсобное помещение есть

Полы - асфальтовые плиты.

Мощность 300 кВт (возможно увеличение)

Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону! Номер в базе: 3538603.

[Отзыв о сайте](#)

105 000 Р
3 600 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
ЭТАЖИ Подольск
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 232 объекта

+7 966 185-38-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Бурхович Бурхович Иван
Нет отзывов

ЖК «Передельно Ближние»
Продажа помещений от 65 м² в ЖК «Передельно Ближние». 1 этаж, отдельный вход, м. Рассказовка
+7 (495) 106-43-73

Объект-аналог №4

Сдам помещение под производство от 1000 до 2000м² Северная ул., 3, Подольск, Московская область, мкр. Северный - база ЦИАН, объявление 227428883

сегодня, 10:30 0 просмотров, 0 за сегодня

Производство, от 1 000 до 2 000 м²

Московская область, Подольск, мкр. Северный, Северная ул., 3 [На карте](#)
■ Варшавское шоссе, 22 км от МКАД ■ Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)

5 фото

от 1 000 до 2 000 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Лот 129056 Предложение от Собственника! Сдаются в аренду производственные помещения площадью от 1000 м2. Электрические мощности без ограничений (1,2 мВт), мощные вентиляционные системы, высота потолка 12 м, 2 мостовых крана 10 и 15 тн. Центральные: отопление, канализация, водоснабжение. На территории есть административные помещения

[Отзыв о сайте](#)

от 316 667 до 633 334 Р/мес.
3 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 12 объектов

+7 495 369-67-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%
+7 (495) 032-45-17

Застраивающие «КР Прометей». Проектная декларация на сайте флиппера - если Представленная окупаемость и доходность возможны при площади актива 2068 м2, цена 380 000 руб/м2, ставка аренды 27 000 руб/м2/год

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 <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	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 <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	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

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	сегментные панели, перегородки - кирпичные
3	Перекрытия и плиты	железобетонные плиты
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - металлопластик
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 - металлопластик
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, периметр 50%
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные : периметр 30%
3	Перекрытия и плиты	железобетонные
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	металлопластиковые окна
7	Отделочные работы	штукатурка стен, мажорировка пола
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
подоконники	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 № 622 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:

№ № д/п	Наименование документа	Примечание (лимиты, количество листов, прочее)
1	2	3

Особые отметки

Паспорт изготовлен 16 марта 2007 г.

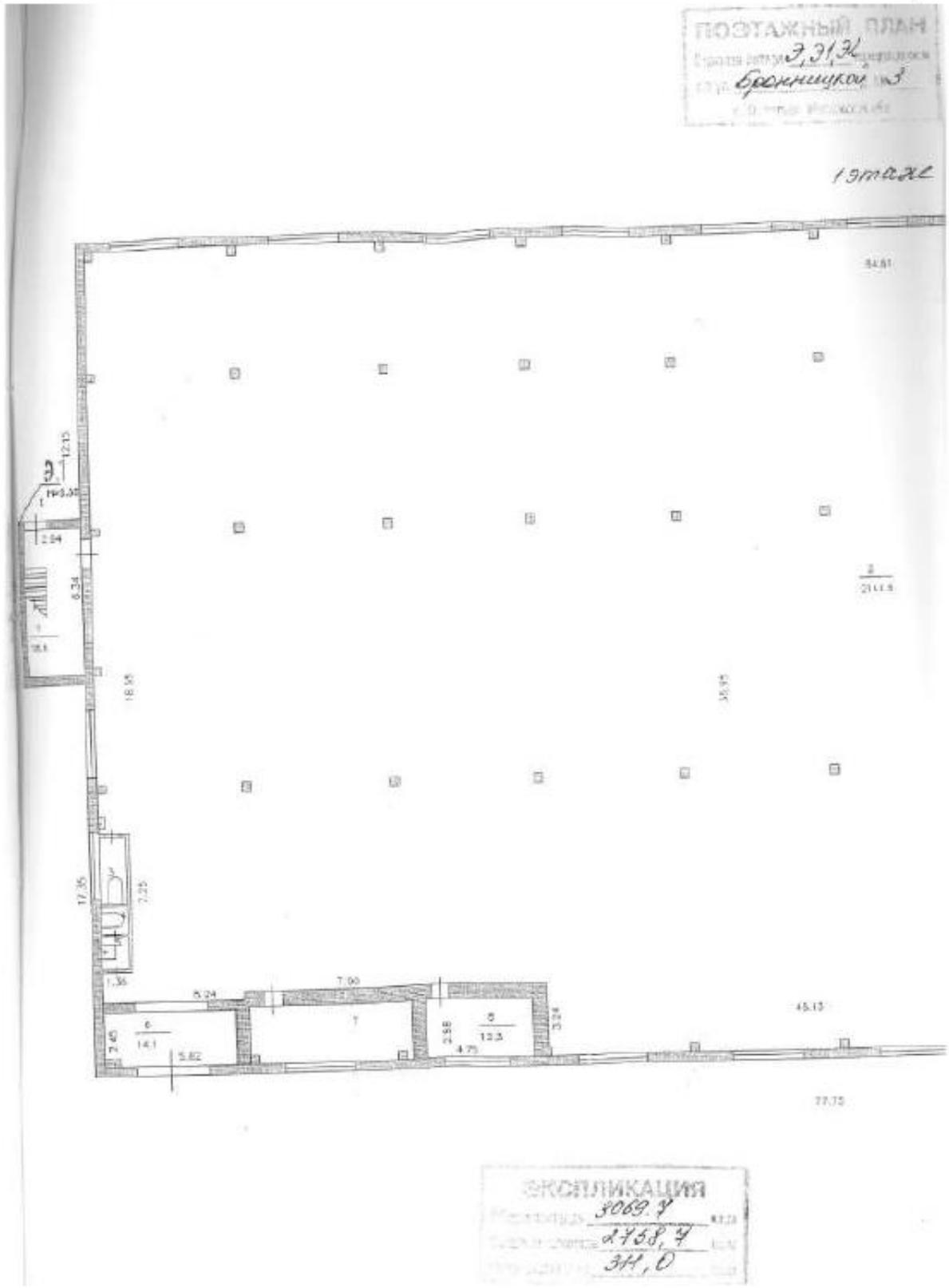
Исполнил Николаев А.В.

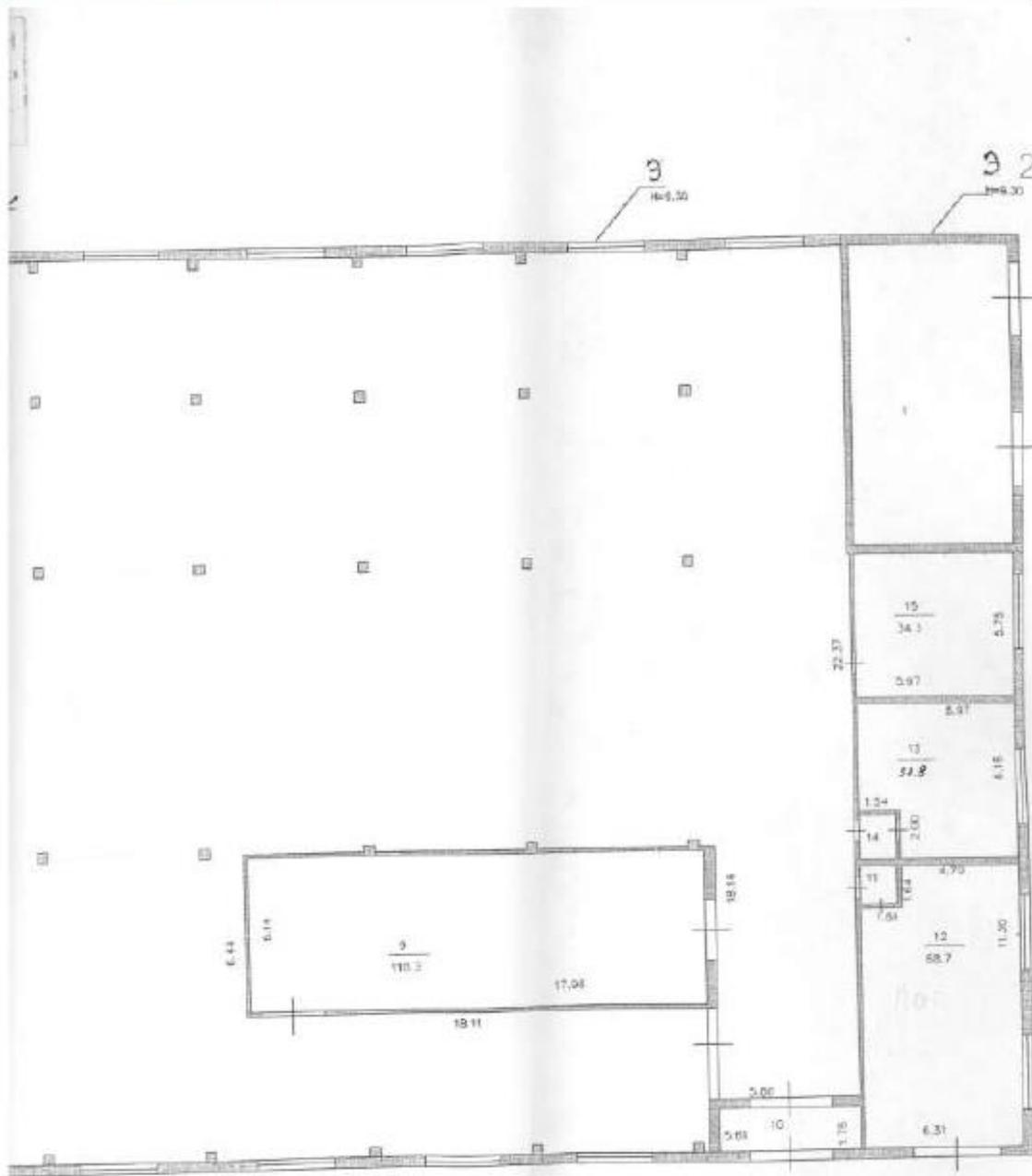
Проверил Панчева Т.В.

Паспорт выдан " 1 " _____ 2007 г.

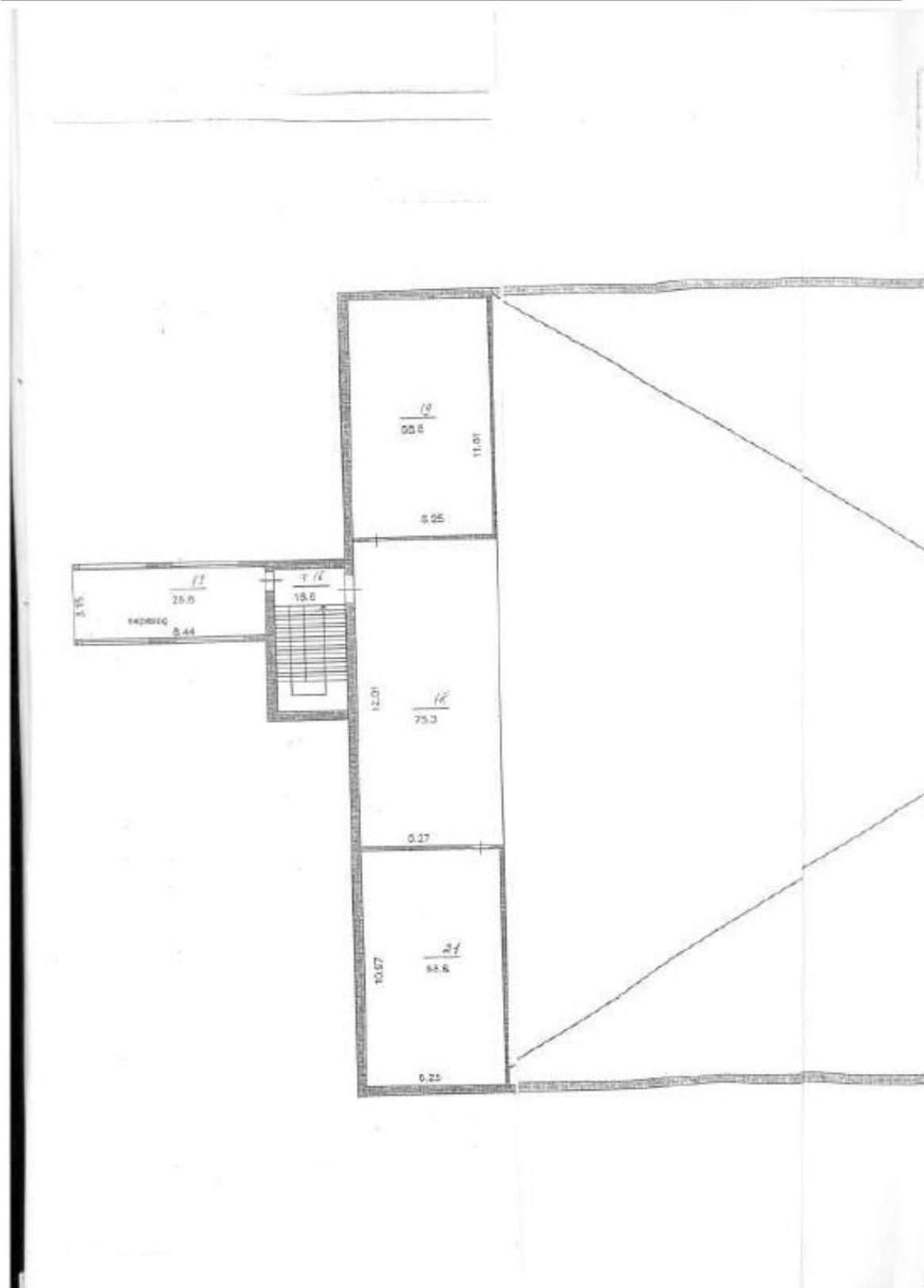
Директор филиала Фосин В.С.



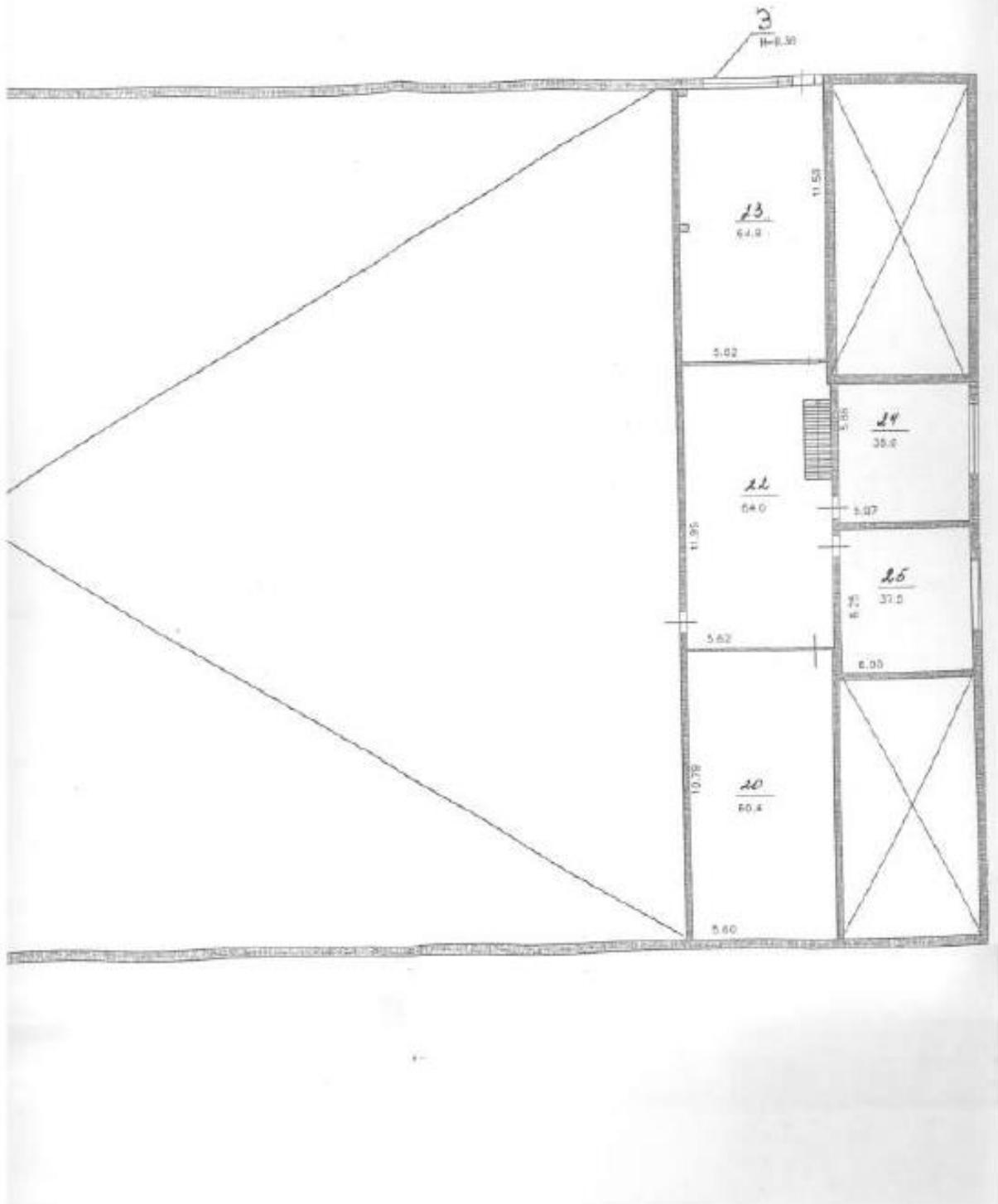




Дата отчета - 16. 03. 04
№ отчета - 15. 03. 04
Композит: Николаев
Получил: Манусва



Экспертное заключение



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			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Итого по этажу 1</i>						2 550,0	2 496,0	54,0		
<i>Итого по этажу 2</i>						519,7	262,7	257,0		
<i>Итого по зданию (строению)</i>						3 069,7	2 758,7	311,0		

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-000295

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «14» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) и соответствует с Правилами страхования ответственности оценщиков Страховщика от 19.07.2018 (далее – Правила страхования. Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000		
ЛИЦО, ответственность которого страхуется	ООО «ОМ-Консалт» Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьего лица в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный наступлением в законном силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьего лица в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия договора факта наступления страхового случая, в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Взыскание в соответствии с п. 4.7., 4.8. Правил страхования.		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части взысканий, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.		
СТРАХОВАЯ СУММА	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).		
Лимит ответственности по одному страховому случаю	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).		
ФРАНШИЗА	Не установлена.		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	63 000,00 (Шестидесят три тысячи руб. 00 коп.). Иными условиями: Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок 05 «20» декабря 2018г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «14» декабря 2018г. по «13» декабря 2020г. Страхование осуществляется на основании Договора, распространяемого на случаи причинения вреда, произошедшие на период 05 часов 00 минут 00 секунд за день уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «14» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«14» декабря 2018г., город Москва.		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес	101000, г. Москва, Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
ИНН	7702263726	ИНН	7728778683
БИК	044523187	БИК	044523187
Расчетный счет	4070211000000000009	Расчетный счет	407028108200000000003
Банк	ПАО «ВТБ - Москва»	Банк	АО «ВЕСТБОУТ Банк» (ЗАО)
Кор. счет	3010181070000000187	Кор. счет	30101810820000000276
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.
На основании	Доверенности № 042/17 от 01.12.2017г.	На основании	Образованного на основании Договора распоряжением на случай причинения вреда, произошедшего на период 05 часов 00 минут 00 секунд за день уплаты страховой премии.

www.fsosro.ru
119049, г. Москва, а/я 6

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ
info@fsosro.ru
+7 (495) 998-75-83

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.

Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Клименко И.В.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ
info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357, выдан 24.07.2012 г.
ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани
код подразделения 160-007

включен в реестр СРО «СФО»: 14.04.2017, регистрационный № 434

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «12» июля 2019г.

Президент

М.П.

М.А. Скатов

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



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
103 (сто три) листа

Печать/подпись _____

