



ОТЧЕТ №1370/19

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

Дата оценки по состоянию на 10.09.2019 г.

г. Москва 2019 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 № 1370/19

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от «06» сентября 2019 г. к Договору №2018-08-06/4 на оказание услуг по оценке от «06» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 1370/19, составленного «10» сентября 2019 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки (состав объекта оценки)	Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000:3689
Адрес	Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Собрание» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание».
Правообладатель(и)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки по состоянию на	«10» сентября 2019 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился «06» сентября 2019 г.
Период проведения работ по оценке	«06» сентября 2019 г. - «10» сентября 2019 г.
Дата составления Отчета	«10» сентября 2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1370/19 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.
Используемые стандарты оценки	
<ol style="list-style-type: none">1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;6. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г);7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».	

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки			
Наименование элементов в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)	В том числе НДС 20%, руб.
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689	52 064 056	43 386 713,33	8 677 342,67

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.....	15
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.....	41
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 .	44
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	48
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА.....	48
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	49
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	49
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	50
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	51
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	64
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	66
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ.....	69
7.3. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	70
7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	72
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» сентября 2019 г.
Срок проведения оценки	«06» сентября 2019 г. - «10» сентября 2019 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

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

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

Требования о независимости выполнены:

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

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

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

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

1.5 Основные факты и выводы

Таблица 1.4.

Порядковый номер Отчета	№ 1370/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 2 от «06» сентября 2019 г. к Договору №2018-08-06/4 на оказание услуг по оценке от «06» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Дата оценки по состоянию на	«10» сентября 2019 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр проводился «06» сентября 2019 г.
Период проведения оценки	«06» сентября 2019 г. - «10» сентября 2019 г.
Дата составления отчета	«10» сентября 2019 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	52 064 056	43 386 713,33	8 677 342,67

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.

Используемая 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 № 1370/19.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость

объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

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

1.9 Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

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

Таблица 2.1

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

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

Таблица 2.2

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

2.2. Оцениваемые права

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

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

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

Анализ достаточности информации

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

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

Анализ достоверности информации

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

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

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

Таблица 2.3

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

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

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

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

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

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

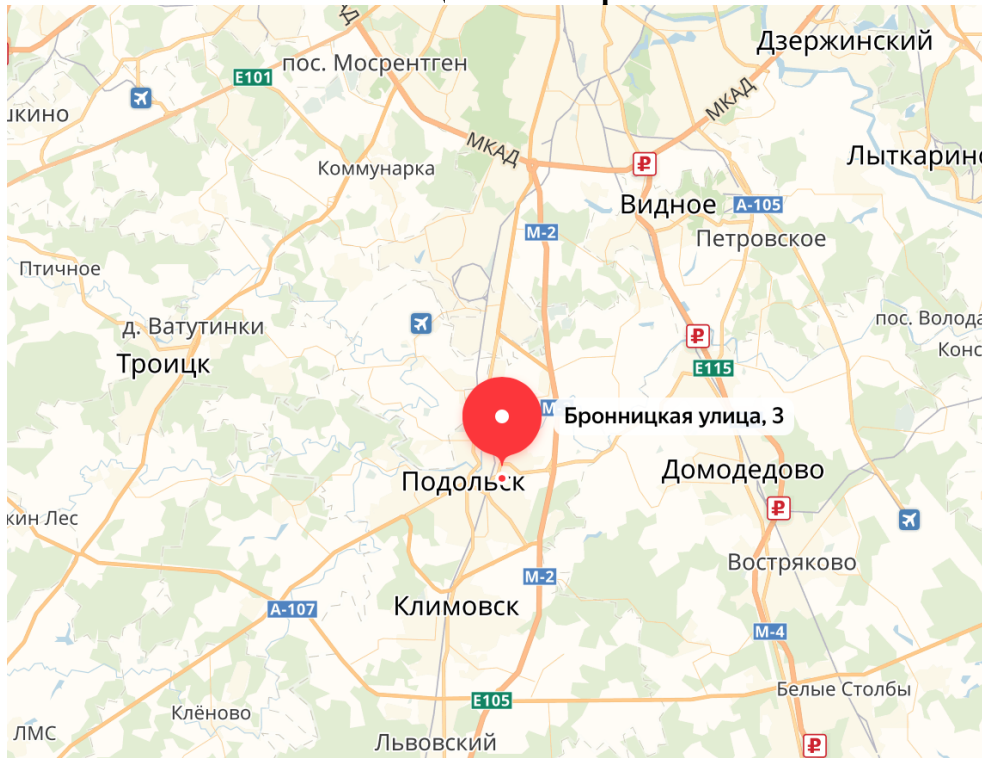
Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

2.3. Местоположение объекта оценки

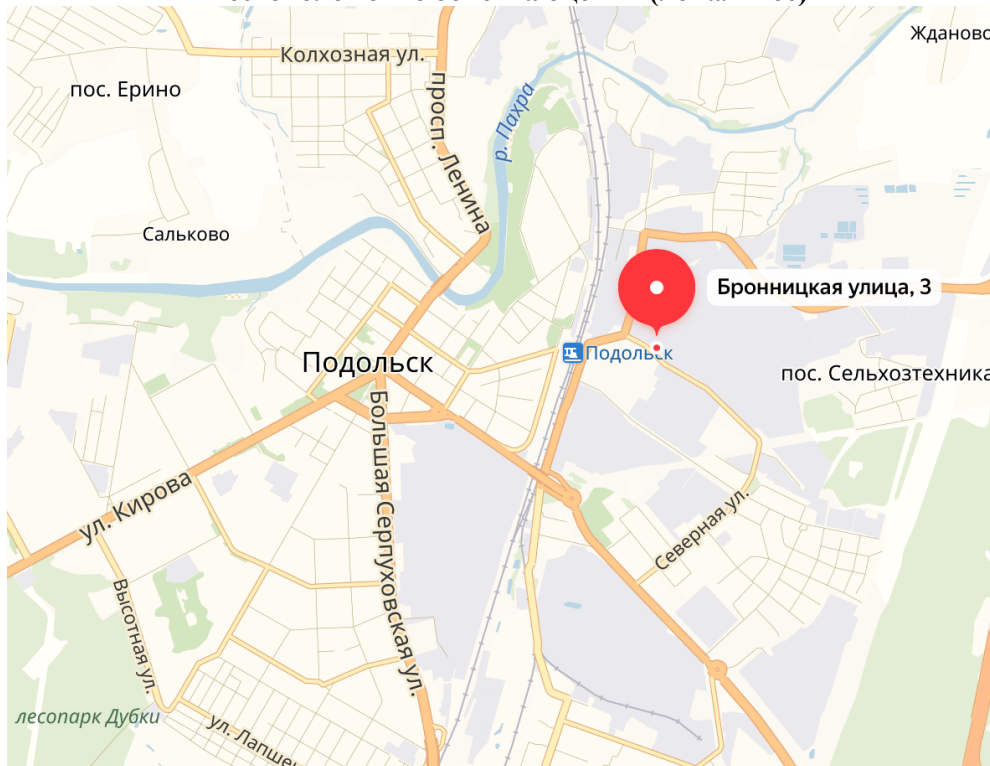
Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

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 расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019, срок экспозиции производственной недвижимости составляет 8-11 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.5 признается низкой.

Отчет № 1370/19 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.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры									
1	1-комнатные квартиры									
	Москва	3...5	3...5	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3...6	2...5	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры									
	Москва	3...6	4...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...7	3...5	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...7	4...5	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квар- тиры									
	Москва	6...10	6...8	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	6...8	5...7	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...8	4...6	3...7	3...5	4...6	5...8			
	Земельные участки									
1	Под дачное строительство									
	Московская область	4...6	3...5	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...7	4...7	6...7			5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели									
	Москва	3...6	2...4	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торго- вые цели)	3...5	3...6	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно- складские цели									
	Москва	4...7	5...6	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...9	6...8	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
	Помещения (здания)									
1	Производственные									
	Иркутск	5...8	5...7	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	5...8	5...8	6...9	7...9		4,5...5,5			6,1...10, 8
	Москва	5...8	4...6	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	7...9	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	7...9	7...8	6...8	5...9	5...8	6...10			

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

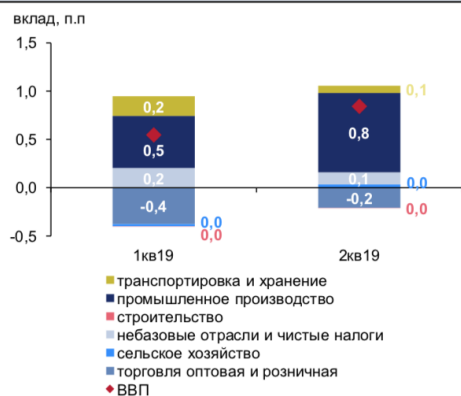
Картина экономики. Июль 2019 года¹

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

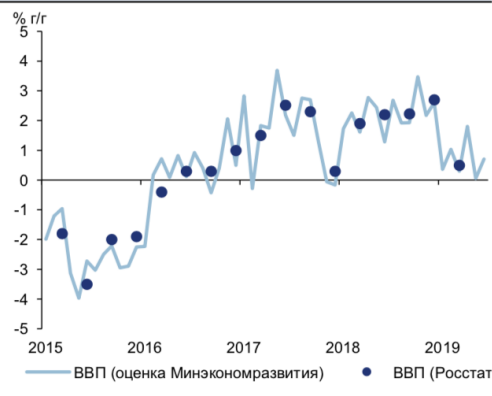
¹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaec2059

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в июне несколько ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

- 1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).
- 2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.
- 3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Рис. 3. Во 2кв19 резко замедлился рост импорта...



Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... и числа вакансий на рынке труда



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г¹ в мае). основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

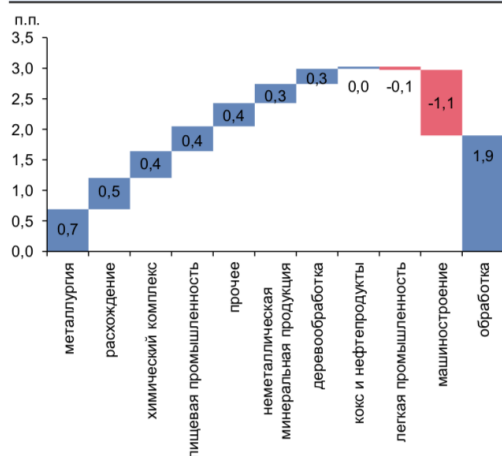
В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

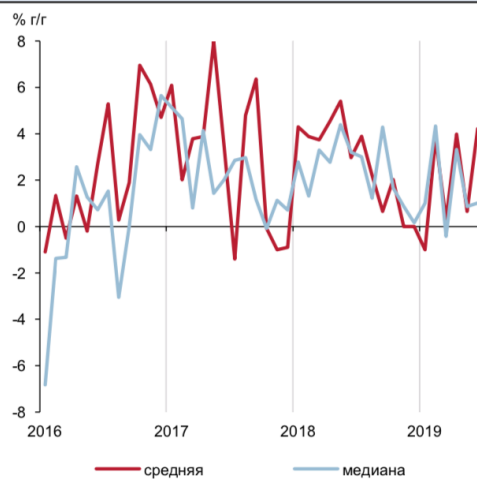
Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июне 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

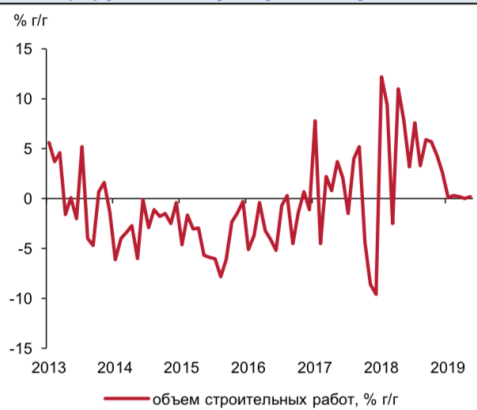
В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г² в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Рис. 9. Безработица четвертый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост реальных заработных плат по 2кв19 ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. — оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв.19	июн.19	май.19	апр.19	1кв.19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0.1	-0.9	0.2	0.1	3.1	4.2	3.7
добыча сырой нефти и природного газа	3.1	2.3	2.8	4.0	4.5	2.8	0.4
добыча металлических руд	5.3	3.3	6.2	6.4	10.9	4.6	3.5
добыча прочих полезных ископаемых	1.4	1.8	-7.7	9.8	-3.5	4.0	15.6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0.7	-1.9	-1.2	5.1	4.0	4.4	1.5
легкая промышленность	-4.6	-6.2	-6.8	-1.0	-2.6	2.3	5.4
деревообработка	3.1	0.9	1.2	7.3	7.3	11.7	3.9
производство кокса и нефтепродуктов	-1.6	-4.8	-4.3	4.3	2.0	1.8	1.1
химический комплекс	5.1	3.1	-0.9	12.9	3.3	3.3	5.8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5.8	1.7	5.4	10.5	8.4	4.4	11.2
металлургия	3.9	13.4	-0.8	-0.7	2.6	1.6	0.8
машиностроение	-4.6	-0.9	-9.5	-3.3	-7.7	1.2	5.6
прочие производства	6.7	2.9	5.3	11.7	6.9	1.4	-2.3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	0,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 ³	-2,0	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-0,7	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ³	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		72,4	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4		59,7	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
Источник: <http://economy.gov.ru>.*

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, 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.

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

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

3.4. Обзор рынка недвижимости

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 года²

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.

² http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР_2кв2019_ПФК.pdf

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с 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. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Кулава; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	

Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; 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)
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
за пределами БМК (А-108)	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 завысить или занижить показатели рынка.

РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3.3 Количество объектов в выборке

Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				Итого:
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				
	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
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	71 100	109 400	96 400	42 500	9 800	16 500	11 300	5 400
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	85 200	90 000	81 300	43 600	9 800	17 900	12 300	4 800
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	81 600	109 200	92 500	50 800	9 100	20 000	12 400	4 600
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	77 500	122 300	105 200	45 900	9 900	17 300	12 800	4 400
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шербинка	77 100	136 400	103 500	37 500	10 700	21 700	13 700	5 000
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	99 200	116 000	94 400	51 800	13 000	18 700	14 100	5 100
	Запад	г. Красногорск; г. Москва	88 800	126 000	97 000	47 000	11 800	18 300	13 200	4 900
Северо-запад	г. Химки; г. Москва	86 300	128 900	99 000	42 300	11 500	23 800	13 100	4 800	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	54 600	74 500	61 800	28 800	8 900	14 000	10 400	4 200
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	58 100	75 600	69 500	33 400	8 300	13 000	10 200	3 600
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	51 100	64 200	59 400	27 900	7 500	12 900	11 300	3 100
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	68 100	80 600	71 400	29 700	8 700	11 800	11 100	3 200
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	64 100	85 700	75 000	36 500	8 500	15 200	11 100	3 700
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	64 000	76 700	66 400	38 900	8 600	14 600	8 900	4 100
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Деловск	52 600	84 400	62 400	30 200	9 300	14 300	10 100	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	80 300	112 400	79 200	36 100	11 200	18 300	12 500	4 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома	45 500	61 900	44 000	19 200	6 800	9 500	7 100	2 900
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	46 600	62 200	51 500	19 900	7 700	11 100	8 200	3 000
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	31 900	58 400	41 900	14 700	6 800	11 200	8 000	1 900
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	45 400	56 300	54 100	14 500	7 000	9 500	9 400	2 100
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов	41 200	65 200	47 700	21 100	7 300	10 800	8 800	2 300
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	39 200	52 200	50 900	22 200	7 300	10 800	8 800	2 700
	Запад	г. Истра; г. Руза	36 200	62 400	47 500	24 500	7 800	13 000	9 900	2 700
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	46 100	58 900	54 300	21 200	7 300	13 900	9 500	3 000
за пределами МБК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом	43 100	47 100	45 700	14 800	5 700	7 900	6 900	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г. Шатура; г. Рoshаль	30 000	45 900	39 800	7 800	4 800	8 400	5 800	1 300
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы	44 400	51 100	50 400	9 500	6 200	10 100	7 700	2 100
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	34 200	57 200	54 600	11 500	7 100	10 200	9 500	2 400
	Юго-запад	г. Можайск	27 700	52 000	41 000	12 900	6 000	9 100	8 000	2 400
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	31 600	44 800	38 000	14 200	5 800	10 800	6 200	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 3.5 Характеристика экономических зон

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

РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	96 600	66 300	52 200	155 400	95 300	42 000	133 300	89 000	19 400	63 000	38 700
	Северо-восток	до ≈10 км	38 900	130 000	83 900	31 100	257 100	107 800	37 100	182 200	95 500	18 200	78 300	43 100
	Восток	до ≈12 км	42 500	125 000	79 700	32 500	273 300	116 000	31 900	165 900	87 300	15 100	83 300	43 300
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	82 600	38 000	286 100	126 000	42 100	200 000	105 700	19 500	85 000	40 800
	Юг	до ≈10 км	42 300	126 400	85 800	50 000	283 500	142 300	52 000	174 000	105 400	18 900	84 300	40 600
	Юго-запад	до ≈15 км	60 000	150 000	98 700	47 800	274 800	116 400	53 000	192 300	104 800	19 700	96 000	51 800
	Запад	до ≈10 км	56 500	115 000	84 000	43 800	269 800	122 500	40 000	198 600	108 700	25 800	90 000	47 700
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	55 300	36 900	142 900	71 300	27 200	90 200	64 300	12 000	48 900	27 500
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	81 300	49 400	25 400	144 000	71 900	22 900	120 700	64 300	10 300	70 000	28 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	87 000	47 100	19 900	155 500	63 400	22 100	119 100	58 100	6 800	58 000	26 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	25 700	100 000	62 100	25 700	173 400	87 100	29 200	120 000	74 600	12 000	59 000	31 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	26 000	100 000	65 100	30 500	167 700	86 100	43 700	124 800	76 600	12 700	60 900	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 000	95 200	58 400	25 000	159 200	78 300	21 100	120 900	71 000	10 500	68 700	35 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 400	47 800	30 800	151 200	77 800	24 100	103 600	63 000	9 000	48 900	29 300
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 400	76 200	22 000	226 600	104 600	30 000	150 000	81 700	13 600	70 000	37 100	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	20 900	83 900	43 700	19 200	120 000	60 800	25 000	88 700	45 300	8 600	44 800	22 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	20 000	74 600	49 200	18 500	130 000	61 300	25 000	94 000	51 300	4 000	54 500	18 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 800	55 000	29 500	16 000	133 300	56 400	21 000	97 600	45 300	4 100	39 300	15 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	19 000	82 600	44 400	22 100	133 300	57 900	25 400	99 100	53 700	3 000	38 200	13 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	20 000	77 600	45 100	20 000	140 500	63 000	20 000	98 800	50 300	4 000	45 000	19 700
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 500	72 400	41 400	22 000	123 600	55 700	30 000	110 800	52 800	11 000	43 900	22 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	60 000	37 800	23 300	123 200	56 800	33 000	72 200	49 100	6 500	45 000	23 100
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	17 400	79 100	39 200	13 700	118 400	56 200	18 600	100 000	46 100	2 500	40 400	15 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	10 200	60 800	27 100	8 500	103 600	47 000	13 800	78 000	42 200	1 800	28 800	8 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	18 700	75 000	42 000	14 200	120 000	52 700	20 000	100 000	50 700	1 900	29 700	9 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 900	85 400	37 800	20 000	120 000	57 100	17 600	110 000	49 000	1 500	36 000	11 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	50 000	28 100	19 300	100 800	53 400	19 300	100 000	39 500	2 000	26 000	14 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	11 800	68 100	29 400	14 200	90 000	43 000	17 000	70 000	39 500	1 700	43 200	13 200
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)

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	38 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	43 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	43 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	85 000	40 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 900	84 300	40 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	25 800	90 000	47 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	45 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 200	83 100	43 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.1

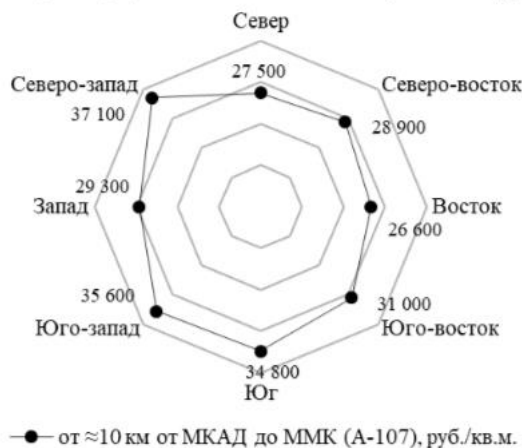
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 38 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 51 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 руб./кв.м.

Таблица 3.8 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	27 500	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	28 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 800	58 000	26 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 000	59 000	31 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 700	60 900	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 500	68 700	35 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	13 600	70 000	37 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 900	60 600	31 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)*



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.2

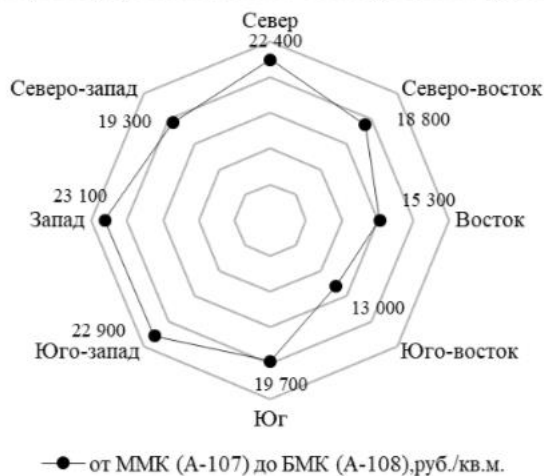
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 26 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 37 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 400 руб./кв.м.

Таблица 3.9 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	8 600	44 800	22 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	54 500	18 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	4 100	39 300	15 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	38 200	13 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 000	45 000	19 700	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	11 000	43 900	22 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 500	45 000	23 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	41 700	19 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 500	44 100	19 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.3

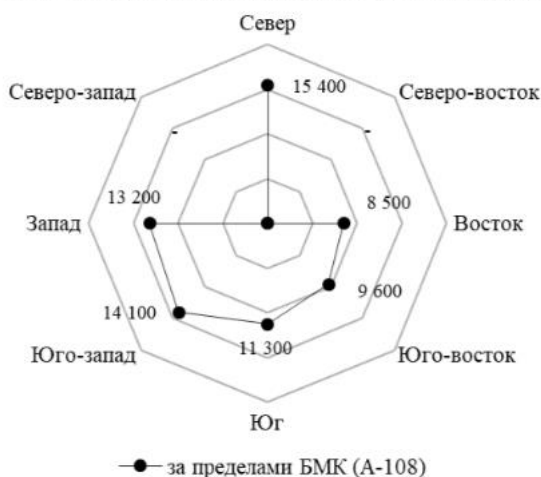
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 13 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 23 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 300 руб./кв.м.

Таблица 3.10 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	2 500	40 400	15 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	28 800	8 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	29 700	9 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 500	36 000	11 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	2 000	26 000	14 100	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	13 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	1 900	34 000	12 000	-

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 8 500 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 15 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 000 руб./кв.м.

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

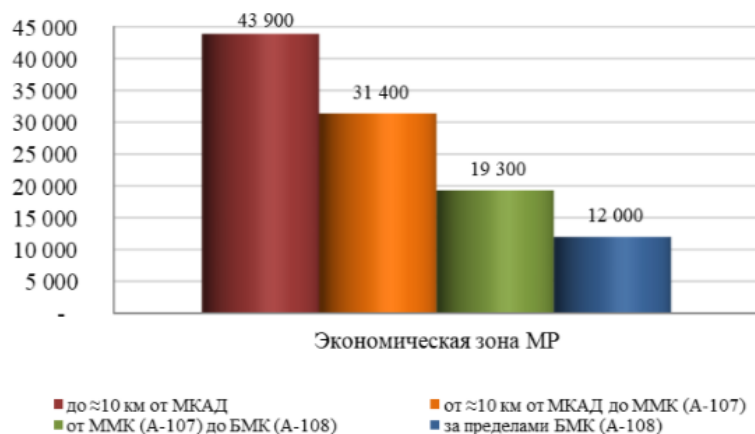
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	38 700	27 500	22 400	15 400
Северо-восток	43 100	28 900	18 800	-
Восток	43 300	26 600	15 300	8 500
Юго-восток	40 800	31 000	13 000	9 600
Юг	40 600	34 800	19 700	11 300
Юго-запад	51 800	35 600	22 900	14 100
Запад	47 700	29 300	23 100	13 200
Северо-запад	45 300	37 100	19 300	-
Среднее значение по ЭЗ	43 900	31 400	19 300	12 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
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)

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.	43 900	31 400	19 300	12 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-28,47%	-38,54%	-37,82%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-28,47%	-56,04%	-72,67%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,67%** 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	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	
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
		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
		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
		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
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
		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
		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
		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
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
		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
		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
		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
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
		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
		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
		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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

РЫНОК АРЕНДЫ

Таблица 3.14 Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.6

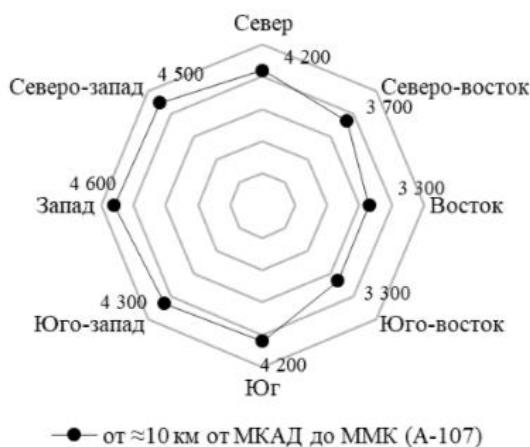
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-западном** направлении 4 600 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 5 700 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 000 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	2 200	6 600	4 200	г.Лобня
Северо-восток	1 900	5 800	3 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 100	6 500	3 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 400	5 400	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 700	6 000	4 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 300	4 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 500	4 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 300	8 400	4 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 400	4 000	-

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 3.7

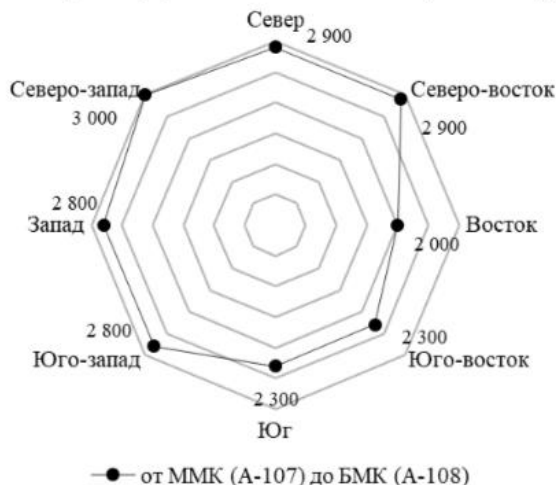
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном и юго-восточном** направлении **3 300 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **4 600 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **4 000 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	800	5 400	2 900	г.Дмитров; г.Яхромы
Северо-восток	1 200	4 800	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	800	3 100	2 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 000	4 800	2 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	600	4 200	2 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	900	3 900	2 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	600	5 400	2 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	6 000	3 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	800	4 700	2 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

*Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3
Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне:
«от ММК (А-107) до МК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)*



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.8

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 2 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 3 000 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 МК (А-108)» (с НДС)

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.9

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 2 800 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 300 руб./кв.м./год.

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

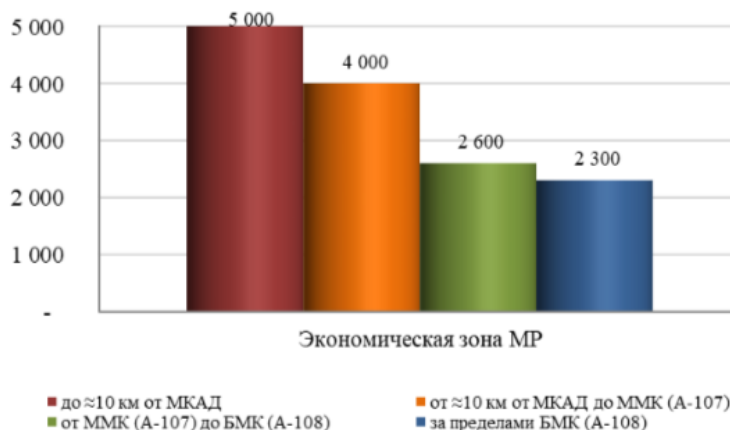
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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	4 200	2 900	2 400
Северо-восток	5 100	3 700	2 900	-
Восток	4 700	3 300	2 000	1 400
Юго-восток	4 700	3 300	2 300	2 300
Юг	4 800	4 200	2 300	2 300
Юго-запад	5 200	4 300	2 800	2 800
Запад	5 700	4 600	2 800	2 300
Северо-запад	4 600	4 500	3 000	-
Среднее значение по ЭЗ	5 000	4 000	2 600	2 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.10

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 000	4 000	2 600	2 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,00%	-35,00%	-11,54%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,00%	-48,00%	-54,00%

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 **54,00%** 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	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	
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	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700	10 700	11 300
		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	19 800	19 500
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900	12 800	13 000	13 000
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900	8 900	8 900	8 800
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300	13 800	13 800	
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700	10 700	10 600	
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	4 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300	7 500	7 500	7 500
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200	10 600	11 000	
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700	8 900	8 900	
		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	
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	6 000	6 300	
		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	
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400	7 300	7 600	
		Производственно-складского 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	2 200	2 200	2 300

3.3. Мониторинг рынка предложений

Таблица 3.22. Продажа имущественные комплексы

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв.м.	Площадь зу., кв.м.	Стоимость, руб.	Система налогообложения	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	Источник
1	Сентябрь 2019	Подольск, Шамотная ул., 8	производственно - складской комплекс	5 285,9	57 525,0	399 000 000	с НДС	75 483,8	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/154963141/
2	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск	производственно - складской комплекс	2 000,0	10 000,0	95 000 000	с НДС	47 500	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/212356348/
3	Сентябрь 2019	Подольск, Комсомольская ул., 1	производственно - складской комплекс	58 000	н/д	720 000 000	с НДС	12 414	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/216009364/
4	Сентябрь 2019	Подольск, Плещеевская ул., 15	производственно - складской комплекс	4 500	8 386	97 000 000	с НДС	21 556	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/147619241/
5	Сентябрь 2019	Подольск, Железнодорожная ул., 20	производственно - складской комплекс	13 700,0	9 500	290 000 000	с НДС	21 168	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/211720263/
6	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск, ул. Симферопольская	производственно - складской комплекс	4 000,0	12 400,0	125 000 000	с НДС	31 250	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6848556/
7	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский	производственно - складской комплекс	5 000,0	25 000,0	120 000 000	с НДС	24 000	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/192668310/
8	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский	производственно - складской комплекс	1 500,0	3 000,0	38 000 000	с НДС	25 333	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/153640242/
9	Сентябрь 2019	Подольск, Нефтебазовский проезд, 7	производственно - складской комплекс	6 716	41 000,0	245 000 000	с НДС	36 480	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/194212739/
10	Сентябрь 2019	Подольск, ул. Кутузовская, 9	производственно - складской комплекс	5 725	20 000,0	340 000 000,0	с НДС	59 389	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/194739077/
11	Сентябрь 2019	Подольск, Окружная ул., 4	производственно - складской комплекс	7 886	5 000	118 800 000,0	с НДС	15 065	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/202801139/
12	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Центральный	производственно - складской комплекс	7 000	38 000	210 000 000	с НДС	30 000	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/189520276/
13	Сентябрь 2019	Подольск, Симферопольское шоссе. д 21. стр. 2	производственно - складской комплекс	15 444,6	91 048,0	250 000 000	с НДС	16 187	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_15444_m_simferopolskoe_shoss_404382501
14	Сентябрь 2019	Подольск, Цементный проезд, 6	производственно - складской комплекс	5 000	24 000	150 000 000	с НДС	30 000	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/208623243/
	Максимальное значение							75 484	
	Минимальное значение							12 414	
	Среднее значение							31 722	

Таблица 3.23. Аренда производственно-складской недвижимости

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Класс	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Система налогообложения	Стоимость, руб./кв.м./год без НДС	Назначение	Наличие отопления	Источник
1	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский, проезд Metallургов, 9	1 300,0	Класс С	1	4 080	НДС	3 400	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/185590234/1
2	Сентябрь 2019	Подольск, Гаражный проезд, вл26А	1 630,0	Класс С	1	3 000	УСН	2 830	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/201398620/
3	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский, проезд Metallургов, 9	864,0	Класс С	1	3 960	НДС	3 300	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198790939/
4	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский, проезд Metallургов, 9	432,0	Класс С	1	4 080	НДС	3 400	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/153214897/
5	Сентябрь 2019	Подольск, ул. Станционная, 22с13	2 500,0	Класс В	1	5 590	НДС	4 658	складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/170437963/
6	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Силикатная, Рязановское ш., 9	3 800,0	Класс В	1	4 800	НДС	4 000	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/201932165/
7	Сентябрь 2019	Подольск, Шамотная ул., 3	1 000,0	Класс В	1	3 600	УСН	3 396	складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/191101501/
8	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Центральный	1 000,0	Класс В	1	6 000	НДС	5 000	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/191810217/
9	Сентябрь 2019	Подольск, Комсомольская ул., 1	2 000,0	Класс В	1	2 760	УСН	2 604	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/192999214/
10	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Центральный	400,0	Класс В	2	2 880	НДС	2 400	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/164071780/
11	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский, проезд Metallургов, 9	432,0	Класс С	1	4 800	НДС	4 000	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/153214897/
12	Сентябрь 2019	Подольск, Бронницкая ул., 12	1 000,0	Класс С	1	3 600	НДС	3 000	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198509774/
13	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск, ул. Климовская, 59	1 000,0	Класс В	1	3 960	НДС	3 300	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/167618015/
14	Сентябрь 2019	Подольск, Комсомольская ул., 1	2 000,0	Класс В	2	2 760	УСН	2 604	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/192999214/
15	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Центральный	1 000,0	Класс В	1	6 000	НДС	5 000	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/191810217/
16	Сентябрь 2019	Подольск, ул. Большая Серпуховская, 25	3 000,0	Класс В	1	4 560	НДС	3 800	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/199473800/
17	Сентябрь 2019	Подольск, Окружная ул., 2В	648,0	Класс В	1	5 400	УСН	5 094	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/202446025/
18	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2	900,0	Класс С	1	2 400	НДС	2 000	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/191509570/
19	Сентябрь 2019	Подольск, Вишневая ул., 9Б	125,0	Класс С	1	4 890	УСН	4 613	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/180686253/
20	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск	390,0	Класс С	1	4 680	НДС	3 900	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/202441303/
21	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2	992,0	Класс С	2	4 200	НДС	3 500	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/190467819/
22	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Львовский	1 350,0	Класс С	1	3 244	УСН	3 060	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/190604628/

*Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Класс	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Система налогообложения	Стоимость, руб./кв.м./год без НДС	Назначение	Наличие отопления	Источник
23	Сентябрь 2019	Подольск, мкр. Климовск, ул. Заводская, 2к2	1 300,0	Класс С	1	4 200	НДС	3 500	производственно-складское	есть	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/196261681/
	Максимальное значение					6 000,0					
	Минимальное значение					2 400,0					
	Среднее значение					4 147,5					

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-аналогами³.

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.

³ *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.

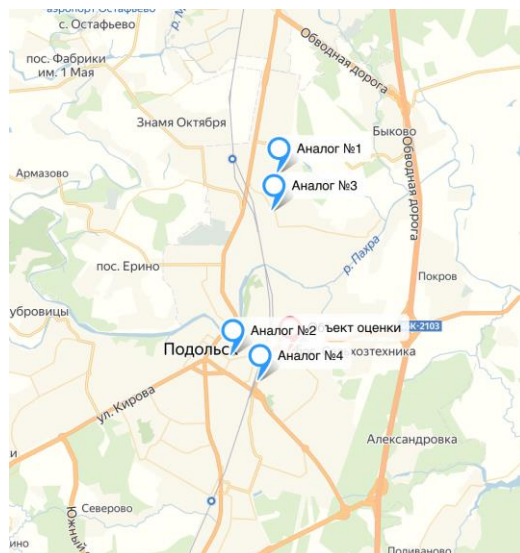
Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных комплексов в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

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, Окружная, д. 4.	Московская область, Подольск, мкр. Центральный	Московская область, Подольск, Цементный проезд, 6	Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 20
Тип объекта	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями	Земельный участок с расположенными на нем зданиями
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Дата публикации/ актуальность объявления	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Общая площадь строений, кв.м	3 069,70	7 886,00	7 000,00	5 000,00	13 700,00
Площадь земельного участка, кв.м	-	5 000,00	38 000,00	24 000,00	9 500,00
Техническое состояние	Состояние рабочее, За выездом арендатора	Состояние рабочее, ремонт не требуется.	Состояние рабочее, ремонт не требуется.	Состояние рабочее, ремонт не требуется.	Состояние рабочее, ремонт не требуется.
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	Нет	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.	118 800 000	210 000 000	150 000 000	290 000 000
Контакты	-	+7 (495) 185-24-41	+7 (495) 510-66-02	+7 (495) 777-54-45	+7 (916) 903-09-21
Источник информации	-	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/202801139/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/189520276/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/209096854/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/211720263/
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	Подольск, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольский район, возле д.Коледино	Московская область, Подольск, д. Ознобишино.
Дата предложения/ актуальность объявления	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Разрешенное использование	Строительство коммерческой недвижимости	Строительство коммерческой недвижимости	Строительство коммерческой недвижимости
Удаленность от центра	17 км	20 км	25 км
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь, соток	100	170	455
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Центральные коммуникации по границе	Центральные коммуникации по границе	Центральные коммуникации по границе
Наличие ж/д инфраструктуры	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.	28 000 000	49 300 000	110 000 000
Стоимость, руб./сотка	280 000,00	290 000,00	241 758,24
Источник информации	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promzheniya_1_ga_podolsk/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1041374711	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.55_ga_promnaznacheniya_1793093279

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, Окружная, д. 4.	Подольск, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольский район, возле д.Коледино	Московская область, Подольск, д. Ознобишино.
Цена продажи, руб.	-	28 000 000	49 300 000	110 000 000
Общая площадь, сот.	50,00	100,00	170,00	455
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		280 000	290 000	241 758
Корректировка на торг продавца и покупателя		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Общая площадь, сот.	50,00	100	170	455
Корректировка на площадь		14,00%	26,02%	51,80%
Скорректированная цена		277 704,00	317 948,46	319 280,12
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		277 704,00	317 948,46	319 280,12
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		277 704,00	317 948,46	319 280,12
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		27,00%	39,02%	64,80%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,70	2,56	1,54
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		47,44%	32,82%	19,74%
Коэффициент вариации		7,75%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		299 119		
Стоимость земельного участка, руб.		14 955 950		

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. Центральный	Подольск, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольский район, возле д.Коледино	Московская область, Подольск, д. Ознобишино.
Цена продажи, руб.	-	28 000 000	49 300 000	110 000 000
Общая площадь, сот.	380,00	100,00	170,00	455,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		280 000	290 000	241 758
Корректировка на торг продавца и покупателя		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Общая площадь, сот.	380	100	170	455
Корректировка на площадь		-22,30%	-14,10%	3,46%
Скорректированная цена		189 277,20	216 725,70	217 606,86
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		189 277,20	216 725,70	217 606,86
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		189 277,20	216 725,70	217 606,86
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		35,30%	27,10%	16,46%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,83	3,69	6,08
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		22,46%	29,29%	48,25%
Коэффициент вариации		7,75%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		210 986		
Стоимость земельного участка, руб.		80 174 680		

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, Цементный проезд, 6	Подольск, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольский район, возле д.Коледино	Московская область, Подольск, д. Ознобишино.
Цена продажи, руб.	-	28 000 000	49 300 000	110 000 000
Общая площадь, сот.	240,00	100,00	170,00	455,00
<i>Местоположение</i>				
2. Цена 1 сот общей площади		280 000	290 000	241 758
Корректировка на торг продавца и покупателя		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Общая площадь, сот.	240	100	170	455
Корректировка на площадь		-15,25%	-6,31%	12,85%
Скорректированная цена		206 451,00	236 379,87	237 356,80
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		206 451,00	236 379,87	237 356,80
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		206 451,00	236 379,87	237 356,80
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>		28,25%	19,31%	25,85%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>		3,54	5,18	3,87
<i>Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия</i>		28,12%	41,14%	30,74%
<i>Коэффициент вариации</i>		7,75%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот	228 264			
Стоимость земельного участка, руб.	54 783 360			

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, Железнодорожная ул., 20	Подольск, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольский район, возле д.Коледино	Московская область, Подольск, д. Ознобишино.
Цена продажи, руб.	-	28 000 000	49 300 000	110 000 000
Общая площадь, сот.	95,00	100,00	170,00	455,00
Местоположение				
2. Цена 1 сот общей площади		280 000	290 000	241 758
Корректировка на торг продавца и покупателя		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		243 600,00	252 300,00	210 329,46
Общая площадь, сот.	95	100	170	455
Корректировка на площадь		0,97%	11,63%	34,45%
Скорректированная цена		245 962,92	281 642,49	282 787,96
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		245 962,92	281 642,49	282 787,96
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		245 962,92	281 642,49	282 787,96
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		13,97%	24,63%	47,45%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		7,16	4,06	2,11
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		53,71%	30,46%	15,83%
Коэффициент вариации		7,75%		
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		262 660		
Стоимость земельного участка, руб.		24 952 700		

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 данных-24» (СРД-24), под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», май 2019 г. Скидки на торг при продаже земельных участков в Московской области в мае 2019 г. составляет 13%



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

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 13%.

Корректировка на вид права

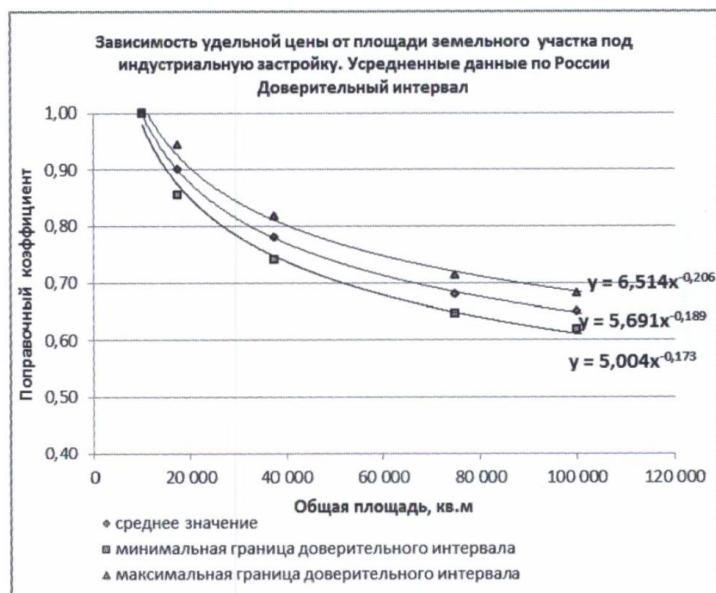
Все участки находятся на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие железнодорожных путей

Все аналоги без железнодорожных путей, корректировка не требуется.

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	100	170	455
	2,716960064	2,383354179	2,155925451	1,789882128
		14,00%	26,02%	51,80%
Объект-аналог №2	380	100	170	455
	1,851865692	2,383354179	2,155925451	1,789882128
		-22,30%	-14,10%	3,46%
Объект-аналог № 3	240	100	170	455
	2,01989438	2,383354179	2,155925451	1,789882128
		-15,25%	-6,31%	12,85%
Объект-аналог № 4	95	100	170	455
	2,406571805	2,383354179	2,155925451	1,789882128
		0,97%	11,63%	34,45%

Корректировка на наличие коммуникаций

Земельный участок объекта оценки рассчитывается как условно свободен. У объектов-аналогов все центральные коммуникации по границе, корректировка не требуется.

Определение стоимости объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов

Таблица 6.8

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена предложения с учетом земельного участка, руб.	118 800 000	210 000 000	150 000 000	290 000 000
Стоимость земельного участка, руб.	14 955 950	80 174 680	54 783 360	24 952 700
Стоимость зданий без учета земельного участка, руб.	103 844 050	129 825 320	95 216 640	265 047 300
Общая площадь зданий, кв.м	7 886,00	7 000,00	5 000,00	13 700,00
Стоимость зданий без учета земельного участка, руб./м2	13 168	18 546	19 043	19 347

Расчет стоимости 1 кв. м зданий объекта-оценки

Таблица 6.9

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м		13 168	18 546	19 043	19 347
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		11 456	16 135	16 567	16 832
Общая площадь строений, кв. м	3 069,70	7 886,00	7 000,00	5 000,00	13 700,00
Корректировка		13,10%	11,30%	6,50%	21,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		12 957	17 958	17 644	20 451
Техническое состояние, износ	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		12 957	17 958	17 644	20 451
Местоположение	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, Окружная, д. 4.	Московская область, Подольск, мкр. Центральный	Московская область, Подольск, Цементный проезд, 6	Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 20
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		12 957	17 958	17 644	20 451
Уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние (не требует ремонта)	Рабочее состояние (не требует ремонта)	Рабочее состояние (не требует ремонта)	Рабочее состояние (не требует ремонта)
Корректировка, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		12 957	17 958	17 644	20 451
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		26,10%	24,30%	19,50%	34,50%
Коэффициент соответствия	100,00%	3,83	4,12	5,13	2,90

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)					
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		23,97%	25,78%	32,10%	18,15%
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	17 111				
Стоимость объекта оценки, руб.	52 525 637				

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 данных-24» (СРД-24), под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019 г. Скидки на торг при продаже объектов производственно-складского назначения в Московской области в мае 2019 г. составляет 12-14%



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

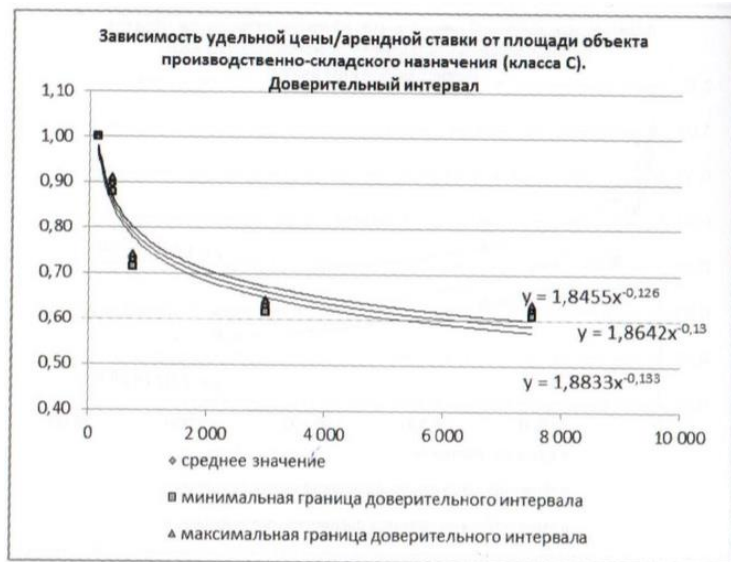
Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	10-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

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 13%.

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 6.10

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	3 069,7	7 886,0	7 000,0	5 000,0	13 700,0
Корректирующий коэффициент	0,6564	0,5806	0,5897	0,6161	0,5404
Корректировка на общую площадь, %		13,1%	11,3%	6,5%	21,5%

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:

52 525 637 руб.

(Пятьдесят два миллиона пятьсот двадцать пять тысяч шестьсот тридцать 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/204957419/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/216531903/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/167618015/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/201398620/
Контакты продавца		926 092-66-15	495 369-67-52	967 126-39-84	909 995-61-99
Адрес месторасположения	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43к101	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев, 14/2	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Климовская, 59	Московская область, Подольск, Гаражный проезд, вл26А
Дата предложения/актуальность объявления		сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Общая площадь	Сдается блоками	725	2 000	1 000,0	1 630
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	221 186	633 334	330 000	489 000
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	305	317	330	300
Предложение, руб. кв. м в год		3 660	3 804	3 960	3 600

Карта-схема оцениваемого объекта и объектов-аналогов

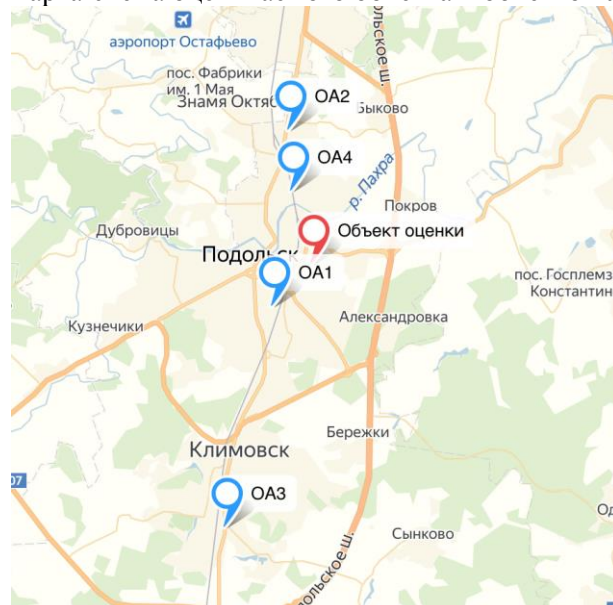


Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		221 186	633 334	330 000	489 000
Общая площадь	м2	Сдается блоками	725	2 000	1 000	1 630
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		221 186	633 334	330 000	489 000
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		305,08	316,67	330,00	300,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Переданные имущественные права</i>		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Местоположение</i>		Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43к101	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев, 14/2	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Климовская, 59	Московская область, Подольск, Гаражный проезд, вл26А
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц	Сдается блоками	280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Площадь объекта</i>			725	2 000	1 000	1 630
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		280,67	291,34	303,60	276,00
<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		280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		280,67	291,34	303,60	276,00
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			12,5	12,5	12,5	12,5
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади отапливаемых производственно-складских помещений	руб./м2 в месяц		287,90			

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 данных-24» (СРД-24), под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019 г. Скидки на торг при аренде объектов производственно-складского назначения в Московской области в мае 2019 г. составляет 6-10%



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (12,5)	12-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

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 8%.

Арендопригодная площадь рассчитана через коэффициент арендопригодной площади. Коэффициент арендопригодной площади определен по данным компании StatRielt (информационный портал недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1902-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-07-2019-goda>)

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на
01.07.2019 года на основе сопоставления технической документации объектов по итогам
2018 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91

Для расчета используется среднее значение коэффициента арендопригодной площади для складских и производственных помещений (0,91-0,93) равное 0,92.

7.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Коэффициент загрузки рассчитывается по формуле:

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

где:

K_з - коэффициент загрузки;

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

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

$$S_{пол} : S_{общ} = 1^4$$

K_с - 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 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 арендатора⁵ 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 (K_з), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

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

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.

⁴ Т.к. при расчете используется ставка аренды за общую площадь, которая включает в себя как полезную площадь, так и вспомогательные помещения.

⁵ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

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 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:

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

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 возмещаться со стороны арендаторов.

Собственником не ведется раздельный 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 высокочассные 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-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>)

Итоги расчетов **Statrielt** на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, 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	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Для расчета используется среднее значение коэффициента капитализации для складских и производственных помещений (0,12-0,15) 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 отапливаемых производственных помещений	кв.м.	2 824,12
Арендопригодная площадь офисных помещений		0,0
Доходная часть		
Ставка аренды для отапливаемых производственных помещений	руб./кв.м/мес.	287,90
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей по рыночным ставкам	руб./год	9 756 770
Расчет действительного валового дохода		
Коэффициент недозагрузки для отапливаемых производственных площадей	%	13,3%
Действительный валовый доход	руб.	8 459 120
Расчет операционных расходов		
Операционные расходы для отапливаемых производственных площадей	%	15,3%
Чистый операционный доход	руб.	6 966 334
Коэффициент капитализации	%	13,50%
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	руб.	51 602 474

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%):

51 602 474 руб.

(Пятьдесят один миллион шестьсот две тысячи четыреста семьдесят четыре рубля).

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Предпосылки согласования

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

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

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

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

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 8.1

Элементы в составе Объекта оценки	Доходный подход, руб. с учетом НДС	Сравнительный подход, руб. с учетом НДС	Затратный подход, руб. с учетом НДС
Пристройки к цеху № 7, назначение: нежилое, площадь 3069,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Подольск, ул. Бронницкая, д.3 Кадастровый № 50:55:0000000: 3689.	51 602 474	52 525 637	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	Загрatный
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.	52 525 637	0,5	51 602 474	0,5	не использовался	52 064 056

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	52 064 056	43 386 713,33	8 677 342,67

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 46 857 650 до 57 270 462 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 (ренты).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

Продажа склад 7886м² Окружная ул., 4, Подольск, Московская область - база ЦИАН, объявление 202801139

Склад (В), 7 886 м²
Московская область, Подольск, Окружная ул., 4 [На карте](#)
= Симферопольское шоссе, 15 км от МКАД
= Варшавское шоссе, 13 км от МКАД

Кредит от 8,5% на коммерческую недвижимость. Онлайн-звонок

118 800 000 Р
15 065 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRD: Knight Frank - Коммерческая недвижимость. Агентство недвижимости. На рынке с 1996 года. Ещё 417 объектов.

+7 495 185-24-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

отдел Industrial 5.0 1 отзыв

Готовый арендный бизнес. Различные торговые центры и стрит-ритейл в ЖК. Сетевые арендаторы. Большой выбор площадей: до 14% годовых! +7 (495) 126-92-05

ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов». Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес: супермаркет, аптека, парик и визажное отделение. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 106-76-82
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте застройщика

7 886 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Лет: 9999руб. В продажу предлагается комплекс из 3-х зданий, 2010 года постройки, в собственности. Три одноэтажных строения: 2012 м², 604 м² и 70 м² (котельная) 200 кв.м. - офис, остальные складские, производственные. Капитальные строения (керамзитный блок, кирпич + утеплитель + профлист), отопляемые. Своя газовая котельная. Система оповещения и пожаротушения, полы - бетон. Хороший подъезд, асфальт, своя огороженная территория (бетонный забор). Земельный участок 0,5 Га в собственности более 5 лет. Все городские центральные коммуникации - вода, канализация, газ.

Объект-аналог №2

Продажа склада 7000м² Московская область, Подольск, мкр. Центральный - база ЦИАН, объявление 189520276

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа складов в Подольске > Симферопольское шоссе > Центральный

3 сен, 12:52 256 просмотров, 4 за сегодня

Склад, 7 000 м²
Московская область, Подольск, мкр. Центральный [На карте](#)
= Варшавское шоссе, 17 км от МКАД
= Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД

Кредит от 8,5% на коммерческую недвижимость. Онлайн-звонок

210 000 000 Р
30 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 13790034
Ещё 4 объекта

+7 495 510-66-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК премиум-класса «Резиденция Ангелитерра». Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Полторы от 4 кв. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте застройщика. "Street retail (стрит-ритейл) - уличная торговля"

Представительский офис в Башне Федорина. В продаже офис на 35 этаже, 1 195 м², панорамные окна, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%. Тел.: (495) 432-50-75

7 000 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Производственно-складской комплекс с офисными помещениями, 7000 кв.м. Комплекс находится в черте города, очень удобная транспортная доступность. Земля 3,8 Га в собственности. Электричество - 2,5 мВт, газ, вода, канализация. Продажа напрямую от собственника. Цена 210 млн. руб., торг.

Объект-аналог №3

Склад, 5 000 м²
Московская область, Подольск. Цементный проезд, 6 [На карте](#)
М. Аннино - 15 мин. на транспорте
Варшавское шоссе, 14 км от МКАД

150 000 000 ₪
30 000 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Кредит от 8,5%
на коммерческую недвижимость
Онлайн-заявка

МИЭЛЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 3047 объектов
+7 495 777-54-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

МИЭЛЬ офис в Подольске
1.0 ★★★★★ 2 отзыва

ЖК бизнес-класса «Резиденция комментаторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арсенал бизнес-кухонь-супермаркет.
Охрана, паркинг и витринное остекление.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте нашдом.рф

5 000 м² **1 из 3** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Арт. 13901194 Продаётся Производственно складская территория 2,4 Га на которой располагается :
-Механический корпус(около 1235 м² с работающей кран-балкой 3 тон. высокими потолками 10,5 м.,вспомогательными помещениями,магистральным водопроводом и канализацией,большим количеством электричества,с двумя въездными воротами-большими под фуру и малыми под газель,капитальный неотапливаемый.
-Цех по производству.
-Три холодных склада готовый продукции.
-Собственная котельная на природном магистральном газе(отдельное здание)
-Железнодорожная ветка(одновременный прием 7-10 вагонов)
-Офисное капитальное здание-три этажа
Земля в настоящий момент находится в бессрочном пользовании.Есть свидетельство.Возможно оформить договор на долгосрочную аренду земельного участка или его выкуп-есть положительное решение Администрации.
Подробная информация по телефону.
г. Подольск в 15-минутной транспортной доступности до метро Аннино в 15.00 км до МКАД.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 777-54-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

150 000 000 ₪
30 000 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

МИЭЛЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 3047 объектов
+7 495 777-54-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

МИЭЛЬ офис в Подольске
1.0 ★★★★★ 2 отзыва

Объект-аналог №4

Производство, 13 700 м²
Московская область, Подольск, Железнодорожная ул., 20 [На карте](#)
Симферопольское шоссе, 12 км от МКАД
Варшавское шоссе, 21 км от МКАД

290 000 000 ₪
21 168 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Азбука Жилья
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Еще 1106 объектов

+7 916 903-09-21
+7 499 372-07-95

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

Ольга Стречная
1.0 ★★★★★ 1 отзыв

13 700 м² 1 из 4 Свободно

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., земельный участок 95 соток. Собственность оформлена.

Здания капитальное, высокотехнологичной с противопожарными сигнализациями, вентиляционной системой. Все помещения отапливаемые, высота потолков 4 метра. Здание делится на секции: первый-второй этаж СКЛАДСКИЕ, третий - ОФИСЫ, четвертый - без характеристик. В здание большой вместительный грузовой лифт. Много функциональных блоков (ландусов). К участку подведены городские коммуникации, электричество - две подстанции по 1000 КВт, газ (центральный). Водоснабжение (центральная), ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ (ЦЕНТРАЛЬНАЯ). На территории комплекса есть своя котельная, территория комплекса охраняемая. Подъезд к комплексу - асфальтирован. Возможное назначение: Офисно-Складское, бизнес центр, гостиничный комплекс, производственный комплекс и т.д.

Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей.

Заезд с Симферопольского шоссе. Хорошая транспортная доступность, ж/д станция Подольск в шаговой доступности, хорошие автомобильные пути. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Парковочная зона. Городская инфраструктура в районе хорошо развита.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 903-09-21, +7 499 372-07-95
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

290 000 000 ₪
21 168 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Азбука Жилья
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Еще 1106 объектов

+7 916 903-09-21
+7 499 372-07-95

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

Ольга Стречная
1.0 ★★★★★ 1 отзыв

ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высший пешеходный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте aфrосtroyaу.лy. "Street retail (cтpиt-ритeйл)" — уличная торговля

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

Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for 'Промземля 1 Га, Подольск'. The page includes a header with the company logo 'Инвест-Недвижимость' and contact information. The main content area features a large photograph of the plot, a price tag of 29,120,000 RUB, and detailed specifications. A sidebar on the right contains a contact form and a map. Below the main text, there is a table with technical details and a small image of a 17-hectare industrial site.

Промземля 1 Га, Подольск

29 120 000 RUB за сотку
280 000 RUB за сотку
лот 33410

Местоположение
Подольск, городской округ Подольск,
Московская область
Шоссе: Симферопольское шоссе (M2)
От МКАД: 17 км

Площадь
Участка: 1,04 га

Цели использования:
Земли под склады
Земли под производство

Участок

Площадь	1,04 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Для размещения торгово-складского и административно-производственного комплекса
Характеристики:	Ровный	Категория земли:	Земли населенных пунктов		

Коммуникации

Электричество:	Есть, 600,00кВт	Водоснабжение:	Центральное	Канализация:	Центральная
Газ:	Магистральный				

Описание
Участок промышленного назначения под склад 1 Га с коммуникациями. Трасса М2, 20 км. от МКАД. Инфраструктура развита. Возможно увеличение площади. Асфальт до участка.

17 ГА
Подольский район, Коледино
ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗЕМЛЯ

Все коммуникации центральные по границе участка.

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 Подольске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 1.7 га (промназначения) 49 300 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 22 августа в 18:36

8 916 115-08-41

Написать сообщение

Дмитрий Валерьевич
Агентство
На Avito с июля 2010

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1041374711, ☎ 4237 (+6)

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

Вблизи деревни Коледино
Симферопольское шоссе

Показать карту

НА ПРОДАЖУ ПРЕДЛАГАЕТСЯ
Два участка земли по 1,7 га по 29 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, в 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 (колодець в углу участка, ГАЗ через дорогу мощность резервирована, электрическая подстанция через дорогу 12000 руб/кВт. При покупке ДВУХ УЧАСТКОВ одновременно, ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ СКИДКА!!!
Агенту бонус 0,5-1%!!!

КОМПЛЕКСНАЯ ПРОВЕРКА
ДЛЯ ВСЕХ ПОСТАВЛЯЕМЫХ
АВТОМОБИЛЕЙ NISSAN
за 999 руб.*

ВОЗМОЖНОСТЬ
ЗАПИСАТЬСЯ
К ДИЛЕРУ НА
СЕРВИС-ЦЕНТРЕ

Участки под производство
от 0.5 га

1.5 км до КАД. Все коммуникации подклю-
чены. Участки от 0.5 га.

100%
СОВЕСТВЕННОСТЬ

Готовый арендный бизнес!

Инвестиции от 2.5 млн руб.! Распорка
на 24 месяца! Надежный арендатор!

Объект-аналог №3

Участок 4.55 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Авито

Участок 4.55 га (промназначения) 110 000 000 ₽

8 929 662-86-33

Написать сообщение

МосПромЗемля
Агентство

Контактное лицо
Владимир

№ 1793093279, +16 (+10)

МосПромЗемля
Интернет-портал компании «МосПромЗемля», созданный с целью упростить покупателям подбор вариантов земельных участков и объектов промназначения.

76 объявлений агентства

МАКФЕСТ

2 - 8 СЕНТЯБРЯ
Бесплатно
МакКомбо
в подарок

СТАВКА

Аренда маленького офиса

Площадь: 455 сот.; Расстояние до города: 21 км

Москва, поселение Щаповское, Озобишинский проезд
Симферопольское шоссе

Показать карту

Земля под производство, склады, рядом с г. Подольск, д. Озобишино, 25 км от МКАД по Варшавскому шоссе, или по Симферопольскому шоссе. Отличный асфальтированный подъезд для любых большегрузов. Территория огорожена, охраняется. Частично заасфальтирована. Все центральные коммуникации:

- электричество 1,5 МВт (3 трансформатора на территории)
- водопровод центральный. Дополнительно есть скважина.
- канализация центральная.
- отопление от котельной.
- газ, по границе участка.

На территории есть быстровозводимый ангар. При необходимости быстро вывезем. Есть проект складов общей площадью 35000 м2.

Возможно межевание на меньшую площадь. Собственность юридического лица. Все документы оформлены для быстрой продажи. Торги!!!

Объекты-аналоги, использованные в доходном подходе


Объект-аналог №1

Сдам помещение под производство 725м² ул. Большая Серпуховская, 43к101, Подольск, Московская область - база ЦИАН, объявление 204957419

Производство, 725 м²

Московская область, Подольск, ул. Большая Серпуховская, 43к101 [На карте](#)
Варшавское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



25 фото

725 м² Площадь
10 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Без комиссии! Прямой представитель собственника!

Предлагается в аренду производственно-складское помещение по адресу: г. Подольск, ул. Большая Серпуховская дом 43 на территории Подольского Электромеханического Завода.

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

Отзыв о сайте

Подъездные пути: Имеются удобные подъездные пути.

Потолки: с перепадом. В одной части 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 балка

Зона разгрузки ворота 1 шт.

Подсобное помещение есть

Полы - асфальтные плиты.

Подъезд евро-фуры - есть.

Мощность 300 кВт (возможно увеличение)


Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 092-66-15
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


221 186 Р/мес.
3 662 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
Белье Паруса
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 232 объекта

+7 926 092-66-15
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Представительский офис в Башне Федерации
В продаже офис на 35 этаже, 1 195 м2, панорамные окна, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%.
Тел.: (495) 432-50-75




ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»
Помещения от 71 до 456 м2 в клубном корпусе бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес - супермаркет.
Охрана, паркинг и витринное остекление.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застраивает AFI Development. Проектная декларация на сайте застройщика


221 186 Р/мес.
3 662 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
Белье Паруса
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 232 объекта

+7 926 092-66-15
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Представительский офис в Башне Федерации
В продаже офис на 35 этаже, 1 195 м2, панорамные окна, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%.
Тел.: (495) 432-50-75



ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»
Помещения от 71 до 456 м2 в клубном корпусе бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес - супермаркет.

Объект-аналог №2

Снять помещение под производство от 2000 до 13400м² просп. Юных Ленинцев, 14/2, Подольск, Московская область, мкр. Ново-Сирово - база ЦИАН, объявление 216531903

вчера, 10:30

Производство, от 2 000 до 13 400 м²

Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сирово, просп. Юных Ленинцев, 14/2 [На карте](#)
■ Варшавское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

6 фото

от 2 000 до 13 400 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Лот 233554 Предложение от Собственника! Сдается в аренду в технопарке производственно-складские корпуса общей площадью 13400 м2, включающие автономные и смежные пролеты и секции: 2000м2, 2500м2, 3800 м2, 5100 м2 соответственно. Бетонный пол с покрытием антипыль. Высота потолков 7..14 м. Современное инженерное оборудование - кран балки г/п 3,2тн, 10 тн. Электрическая мощность 5 мВт. Отопление от собственной котельни. Центральные коммуникации. Офисные помещения. Бесплатные стоянки автотранспорта.

Отзыв о сайте

от 633 334 до 4 243 334 ₽/мес. [▼](#)

3 800 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 396 объектов

+7 495 369-67-52

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

[Написать сообщение](#)

Представительский офис в Башне Осадари
В продаже офис на 35 этаже. 1 195 м2, панорамное окно, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%.
Тел: (495) 432-50-75

Объект-аналог №3

Сдам помещение под производство 1000м² ул. Климовская, 59, Подольск, Московская область, мкр. Климовск - база ЦИАН, объявление 167618015

вчера, 10:30

Производство (В), 1 000 м²

Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Климовская, 59 [На карте](#)
■ Варшавское шоссе, 27 км от МКАД ■ Симферопольское шоссе, 27 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

3 фото

1 000 м² 1 из 1 6x12 8 м Свободно
Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Сдаётся производственно-складской кооплекс от 1000 кв.м. до 2000. потолки 8м. пол анти пыль, все коммуникации, ворота на 0 уровне и пандус, электричество 2 мВт., офисные помещения, охраняемая территория.

Отзыв о сайте

330 000 ₽/мес. [+](#) [▼](#)

3 960 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

PRO
Респект Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 45 объектов

+7 967 126-39-84

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

[Написать сообщение](#)

Торговые помещения, офисы
Аренда торговых помещений в действующем ТЦ, офисы в БЦ, Стригиртея в ЖК Собственик. Помещения от 4,5 млн р.
+7 (495) 126-92-05

Объект-аналог №4

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a production facility with a total area of 1,630 m². The price is listed as 407,500 rubles per month. The location is in Podolsk, Moscow region, near the Varshavskoye Shosse. The listing includes several photos of the facility and its surroundings. The agent's name is Алексей Угтаев, and his phone number is +7 909 995-61-99. The listing also mentions that the facility is suitable for production and storage, and that there is an office building on the site.

Производство, 1 630 м²
Московская область, Подольск, Гаражный проезд, вл26А [На карте](#)
Варшавское шоссе, 14 км от МКАД

407 500 руб./мес. 3 000 руб за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН; без комиссии

Алексей Угтаев
Еще 12 объектов
+7 909 995-61-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

«Башня Федерации»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м². Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21

1 630 м² **1 из 1** **5 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Производственно складская база, на участке 5280 кв.м. Ангары оборудованы кран балками, отоплением, подведенно водоснабжение. Возможное использование под производственно складские цели так же под логистический центр, так же на территории находится офисное помещение, входящее в данный лот.

[Отзыв о сайте](#)

К стоимости аналога прибавляется НДС 20%

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, м²:	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

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

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

Литера 21 (Присройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера 22 (Присройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

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

Строительный объем - 27433 куб.м.

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

эит. Э общая площадь 2977,1 м²:

эит. Э1 общая площадь 18,6 м²:

эит. Э2 общая площадь 74,0 м²:

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

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

Нежилые здания и помещения

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

II. Техническое описание здания или его пристройки

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

13. Техническое описание дворовых сооружений

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

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

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

IV. Сведения о принадлежности

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

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

3 869 877,70 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ №	Наименование документа	Примечание
1	2	3

Особые отметки

Паспорт изготовлен 16 марта 2007 г.

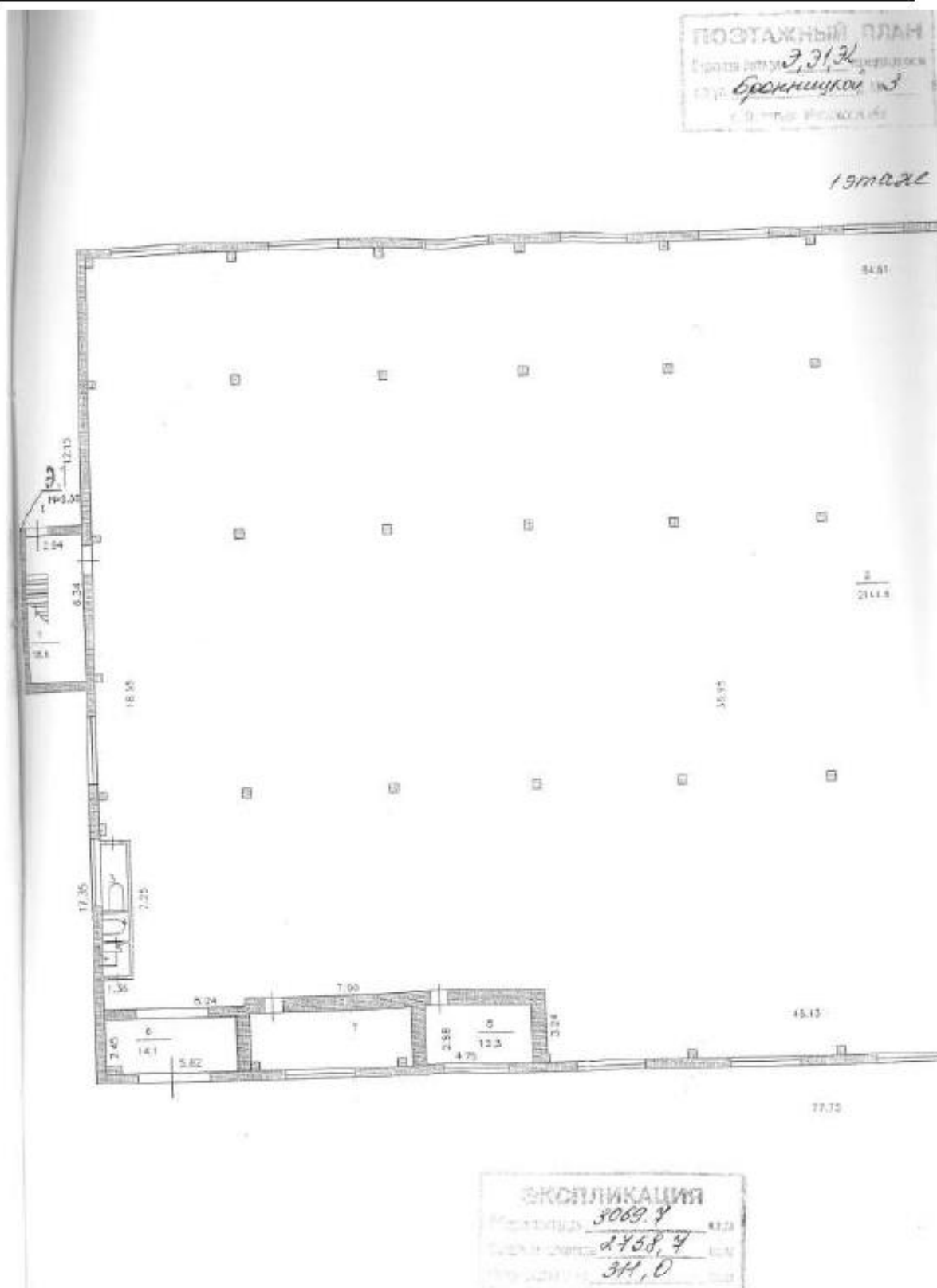
Исполнил Николаев А.В.

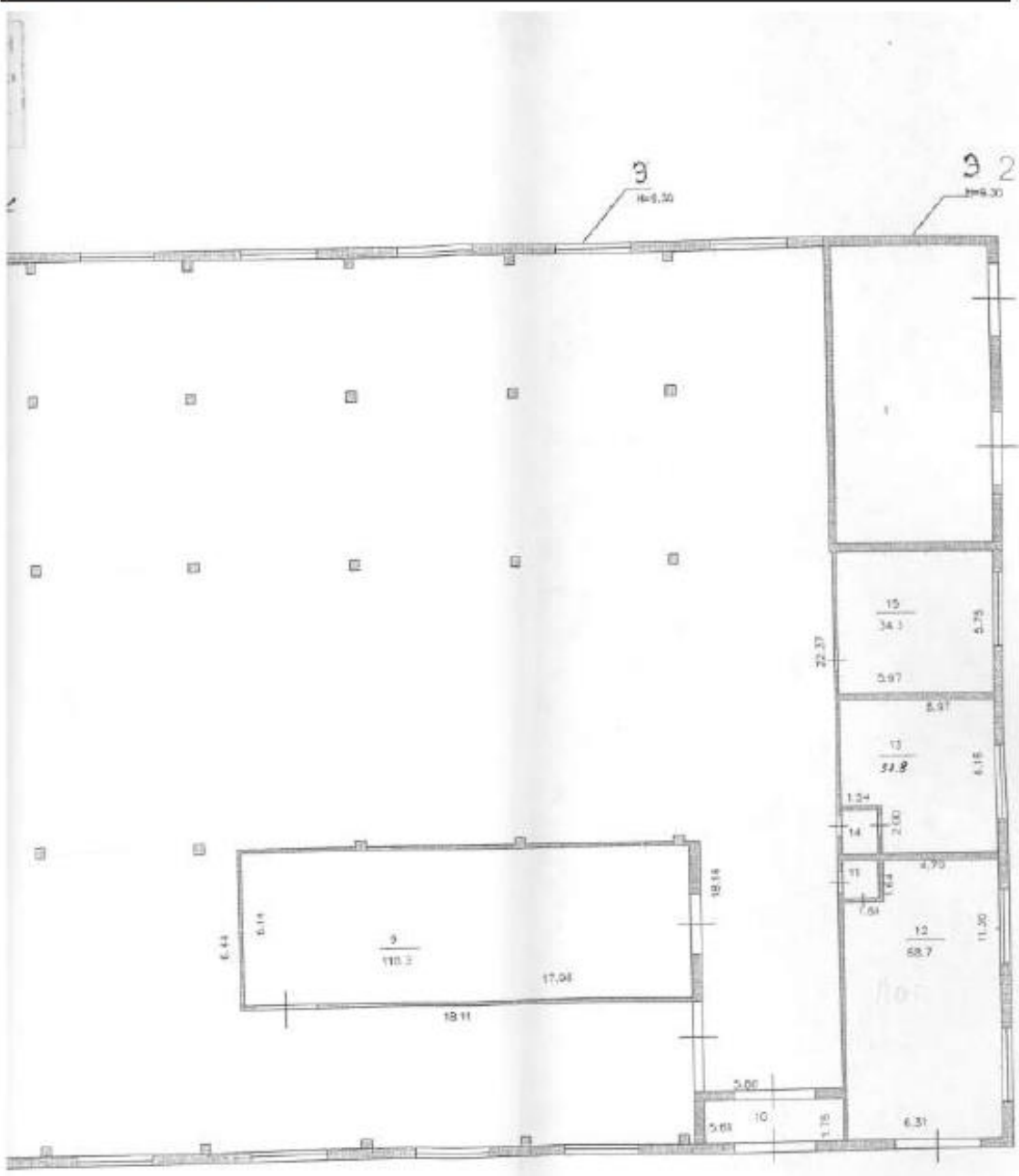
Проверил Панчева Т.В.

Паспорт выдан " 1 " 2007 г.

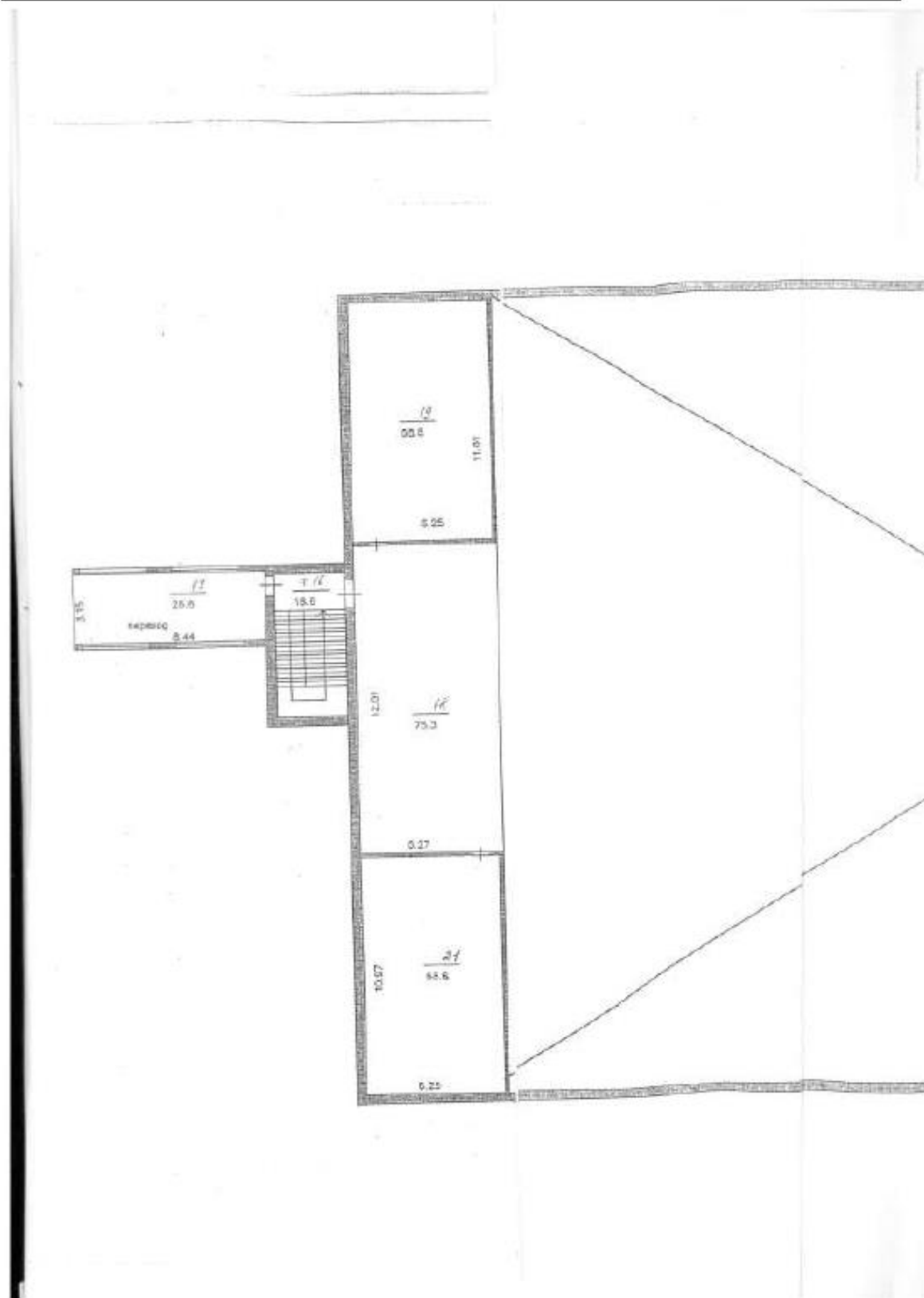
Директор филиала Фокис В.С.



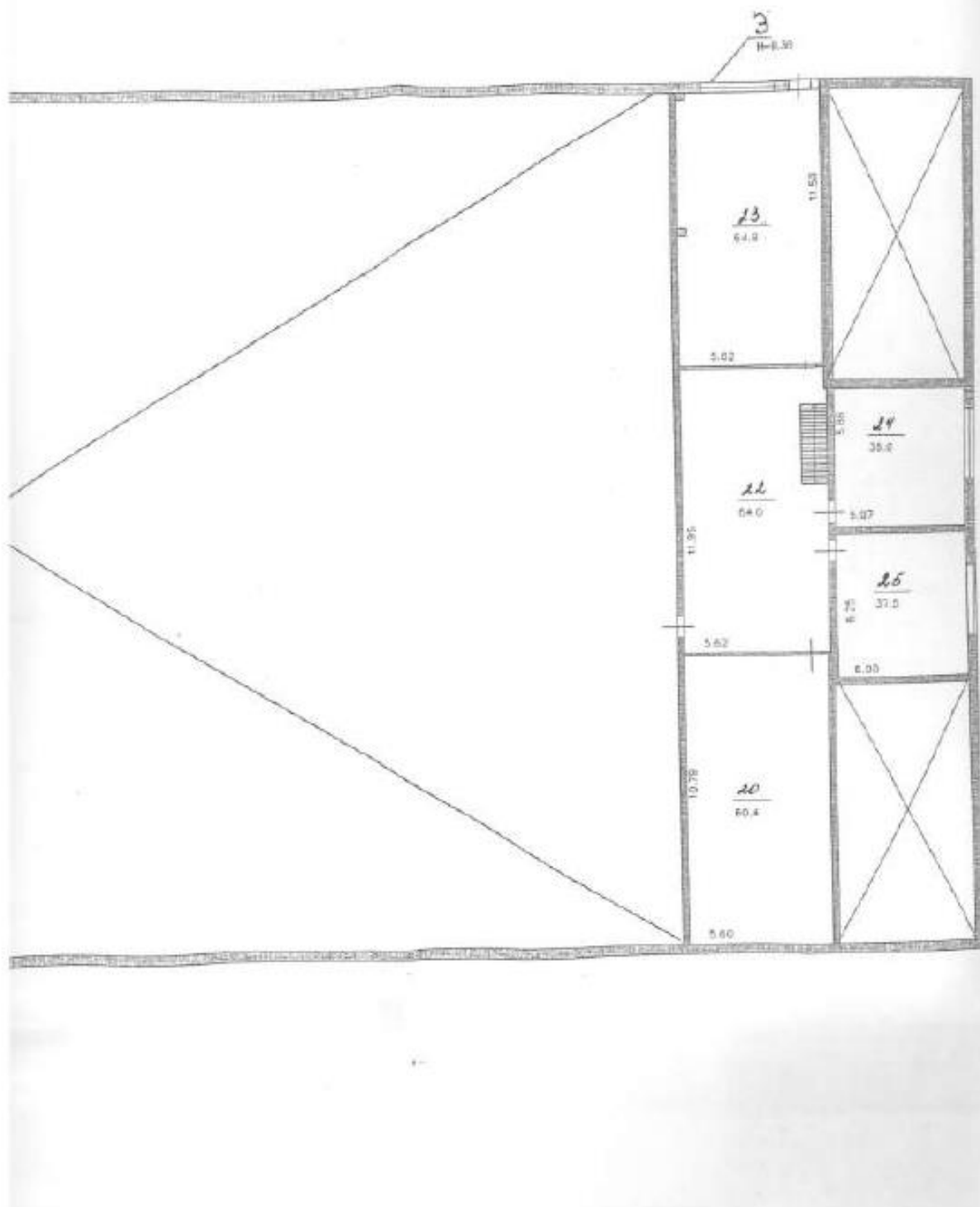




Дата обследования - 16. 03. 04
№ осмотра № 15. 03. 04
Композитчик Александр
Получила Манусва



Экспертное заключение



Экспликация
к поэтажному плану производственного нежил.,

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

Этаж	№ помещения	№ площади	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		

Отчет № 1370/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3

ПОЛИС (ДОГОВОР) №06919776010019 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 мая 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - Договор), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховую возмещение в пользу выгодоприобретателя (далее по тексту - Выгодоприобретатель). Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком от 21.10.2018» (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимодействие сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.		
Получившая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получила Правила страхования, ознакомилась с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б ИНН 77/030634, КПП 77/020101 р/сч 40701810901300000030 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/сч 30101810901300000030 БИК 04452593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Юриной Анастасии Вячеславовны Адрес регистрации или ИНН: 195711801086	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и/или расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНКИЦА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 826,09 руб. (Двенадцать тысяч восемьсот двадцать шесть рублей 09 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 16 июня 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	В случае неполной страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии. Без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания авторизированного заявления о расторжении договора Страхователь, при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в описании к Полису.	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ	Объектами страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого проводится претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в учете всех полных, определенных и исключенных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный в установленном законом порядке арбитражного суда (проанализирован Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предельно лимитированы согласованы со Страховщиком и такие расходы проведены с целью отпугнуть требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходам по ведению в судебных органах дел по предостерегаемым страховым случаям (иски, претензии) в течение срока действия настоящего Договора, составляющего 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.7 Правил страхования; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, возникающие от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включается (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая выплатить страховое возмещение в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра действительны. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Лисарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: LisarevTS@alfast.ru ; - Кошкин Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KoshkinAA@alfast.ru ; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 100-21-64, эл. почта: elindv@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юриной Анастасии Вячеславовны эл. почта: anastasia5@yandex.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	1. Заключение Страхователя на страхование ответственности оценщика 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2018г.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2018г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
Юриной Анастасии Вячеславовны		в лице Руководителя направления корпоративных продаж Коммеркина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №0635/19 от 21.03.2019г.

ЮРИНА
Анастасия Вячеславовна
принимает(а) профессионального представителя(ов) в (на)
НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Регистрационный номер: 772400403877
Дата выдачи: 04 октября 2019 года

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Регистрационный номер: 0656
Город: Москва
Дата выдачи: 04 октября 2019 года

Документ о квалификации

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004199-1 от «06» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Юриной Анастасии Вячеславовне**

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

от «06» марта 2018 г. № 52

Директор  А.С. Бупкин

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



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
105 (сто пять) листов

Печать/подпись _____

